MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 690/2004

Emanuel Mifsud u b' digriet tal-1 ta' April 2011 l-atti gew trasfuzi f' isem Carmelo *sive* Charles Mifsud (I.D.187366M); Jesmond Mifsud (I.D.0206167M); u Maria Agius (I.D.207271M) minhabba l-mewt ta' Emanuel Mifsud li miet fil-mori tal-kawza, u Pauline konjugi Mifsud

vs

Pierre u Antoinette konjugi Galea

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 15 ta' Settembru 2004 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponiet: -

Illi l-atturi huma l-proprjetarji u jippossjedu l-fond terran bin-numru ufficjali ghaxra (10), 'Hail Mary', Triq il-Gir, Kalkara.

Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond ossia bin-numru ufficjali tnax (12), 'Red Rose', Triq il-Gir, Kalkara, liema fond huwa sovrastanti ghall-fond ta' l-atturi.

Illi recentement, il-konvenuti minghajr dritt jew permess ta' l-atturi, mill-fond taghhom numru 12, Red Rose, Triq il-Gir, Kalkara, fethu tieqa ta' l-*aluminium* li taghti ghal fuq il-bejt/terrazin tal-fond ta' l-atturi b'inkonvenjent kbir ghall-istess atturi, u dan kif jirrizulta mill-annessi zewg ritratti markati Dok A u Dok B.

Illi l-konvenuti rrifjutaw li jaghlqu t-tieqa *nonostante* illi gew interpellati sabiex jaghmlu dan permezz ta' ittra interpellatorja datata 16 ta' Awwissu 2004.

Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt illi mill-fond taghhom 12, Red Rose, Triq il-Gir, Kalkara, jifthu tieqa ghal fuq il-bejt/terrazzin tal-fond tal-atturi u cioe' l-fond terran bin-numru ufficjali ghaxra (10), Hail Mary, Triq il-Gir, Kalkara, u dan kontra r-rieda ta' l-istess atturi.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jghalqu l-imsemmija tieqa taht is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat mill-Qorti.

3. Tawtorizza lill-atturi illi fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan ix-xoghol fiz-zmien moghti lilhom, huma jaghmlu l-istess xoghol a spejjez ta' l-istess konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, bl-ingunzjoni minn issa ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata l-1 ta' April 2005 (fol 24) fejn esponew : -

1. Illi preliminarjament l-atturi ghandhom jipproducu titolu validu tal-fond terran bin-numru ufficjali ghaxra (10), "Hail Mary", Triq il-Gir, Kalkara.

2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez *stante* li l-konvenuti ghandhom titolu validu skont il-ligi.

3. Illi minghajr pregudizzju l-konvenuti ma kkommettew l-ebda spoll.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-23 ta' Mejju 2005 quddiem l-Assistent Gudizzjarju; u d-digriet tat-2 ta' Dicembru 2005 fejn il-Qorti kif diversament presjeduta, wara li rat li l-proceduri ta' qabel is-smigh inghalqu, ordnat li l-kawza titqieghed fuq il-lista tas-smigh ghat-18 ta' Jannar 2006 ghat-trattazzjoni u sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Novembru 2006 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet trattaw estensivament il-kawza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Jannar 2007.

Rat ir-rikors tal-attrici Pauline Mifsud datata 24 ta' Marzu 2011 a fol 174 tal-process fejn l-esponenti talbet lill-Qorti joghgobha torda l-legittimazzjoni tal-atti b' dan illi l-mejjet Emanuel Mifsud jigi sostitwit bl-atturi Carmelo *sive* Charles Mifsud ID 187366 (M), Jesmond Mifsud ID 0206167 (M), u Maria Agius ID 207271 (M), salv kondizzjonijiet ohra xierqa u opportuni; u l-Qorti kif diversament presjeduta laqghet it-talba u ordnat ukoll li l-atti tal-kawza jirriflettu l-bidla mitluba, u dan kif jidher bid-digriet moghti fl-1 ta' April 2011 a fol 182 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti l-ohra kollha, inkluz dak tas-17 ta' Ottubru 2012, mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn b' ordni tal-Qorti l-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' April 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza ma deher hadd. Peress li f' din il-kawza l-partijiet kienu trattaw il-kaz verbalment, il-Qorti stiednet lid-difensuri tal-partijiet biex jissottomettu noti ta' sottomissjonijiet jew jergghu jaghmlu trattazzjoni orali quddiemha, u ghaldaqstant il-Qorti ssospendiet l-prolazzjoni tas-sentenza. Ghal dan l-iskop ordnat lid-difensuri tal-partijiet sabiex jidhru quddiemha fis-26 ta' Marzu 2013, u fin-nuqqas il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi Emanuel u Pauline konjugi Mifsud datata 23 ta' Mejju 2013 a fol 196 tal-process.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti bi twegiba ghan-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi, datata 6 ta' Awwissu 2013 a fol 207 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Ottubru 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn id-difensuri tal-partijiet trattaw ulterjorment il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Jannar 2014

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din il-kawza, flimkien ma kawzi ohra, giet assenjata lil din il-Qorti kif attwalment presjeduta b'surroga tas-16 ta' Jannar 2013.

Illi permezz tal-istess, l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu ordnati li jaghlqu tieqa li fethu fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet taghhom u li taghti ghal fuq il-bejt/terrazzin tal-fond sottostanti tal-istess atturi, liema tieqa infethet illegalment. Il-konvenuti jsostnu li kellhom kull dritt li jifthu din it-tieqa. *Inoltre* qalu li ma kkommettew l-ebda spoll.

Provi Prodotti

L-attrici **Pauline Mifsud** xehdet[1] li zewgha kien akkwista t-terran mertu ta' din il-kawza fis-17 ta' Dicembru 1985 waqt iz-zwieg taghhom. Dan it-terran kien jifforma parti minn blokk bini mill-Kalkara Housing Estate. It-terran gie deskritt li gie akkwistat bi gnien izda flok il-gnien kien hemm kamra. Is-saqaf ta' din il-kamra isservi ta' bejt ghalihom u kienet tonxor bil-hbula fuq dan il-bejt. Il-hajt fuq din il-kamra huwa hajt divizorju li jifred il-fond tal-atturi mill-fond tal-konvenuti.

Bejn is-17 u l-24 ta' Lulju 2004 il-konvenuti, minghajr ma avzaw lill-atturi jew ottjenu xi kunsens taghhom, fethu tieqa tal-*aluminium* fuq l-arja ta' dan il-bejt ta' gholi ta' circa 3 filati. Il-konvenuti kienu gja ilhom joqghodu fil-post ghal xi 12-il sena.

L-attrici qalet li kien hemm gja tieqa izda din giet imbarrata bil-gebel mis-sid precedenti, circa 25 sena qabel. Malli inghalqet it-tieqa, l-awturi tal-attrici tella' il-kamra fil-gnien (circa 25 sena qabel). Ghalhekk tghid li l-konvenuti xtraw il-fond taghhom bit-tieqa maghluqa. Qalet ukoll li ma tistax torqod bit-tieqa miftuha fuq il-proprjeta' taghha.

In **kontro ezami**[2] qalet li meta xtraw il-fond il-kamra kienet gja mibnija imma tieqa fil-hajt ma kienx hemm.

Emanuel Mifsud, l-attur,[3] ikkorrobora x-xhieda ta' martu. Qal ukoll li jzomm it-tankijiet ta' l-ilma fuq il-bejt in kwistjoni. In **kontro ezami**[4] qal li xtara l-post bla tieqa.

[1] Affidavit a fol. 11 et.seq.tal-process
[2] A fol. 145 et.seq.tal-process
[3] Affidavit a fol. 12 et.seq.tal-process.
[4] Fol. 84 et.seq.tal-process.

Ma kkonsultax pjanti - ra l-post. L-arja fuq il-kamra hija proprjeta' taghhom. Il-kamra inbniet mis-sid precedenti circa 25 sena qabel. L-attur qal li ma gabx permess ghall-kamra.

Xehed il-**Perit Saviour Borg**[5] imqabbad mill-atturi. Acceda fuq il-fond tal-atturi. It-tieqa in kwistjoni hija erba' filati 'l fuq mil-livell tat-terrazin u ta' wisgha ta' circa tliet piedi u gholi tliet filati. Hija tal-*aluminium.* In **kontro ezami**[6], b'riferenza ghar-ritratti **CD u CE** esebiti mill-konvenuti, qal li hu difficli biex jghid kategorikament jekk it-tieqa kinetx tifforma parti mill-bini originali "*partikolarment per ezempju minhabba li jidher li t-tieqa tinfetah f'nofs wahda mill-filati tal-gebel...ma kontx nistenna li naraha kieku din kienet originali fil-bini.*"

Xehed **Mario Attard**[7] li deher bhala venditur *nomine* fuq l-att tal-akkwist tal-atturi. Xi sentejn qabel ma inbiegh il-post, cioe` fil-1983, ohtu li kienet is-sid tal-fond kienet bniet il-kamra in kiwstjoni taht is-sorveljanza tal-Perit Piju Busuttil. Il-familja Chetcuti minghand min xtraw il-konvenuti, ma kellhom l-ebda twieqi miftuhin fuq dan il-gnien. In **kontro ezami**[8] kkonferma mir-ritratti esebiti li l-kamra in kwistjoni nbniet minn ohtu. Meta nbniet il-kamra, ma kien hemm l-ebda tieqa taghti ghal bejt ta' ohtu.

Il-konvenuta **Antoinette Galea** xehedet[9] li hi u zewgha kienu akkwistaw il-fond taghhom fil-5 ta' Dicembru 1994. Hi ammettiet li fethu t-tieqa huma imma li din ma tikkaguna l-ebda inkonvenjent ghall-atturi u ma tnaqqasx il-privatezza taghhom. Ghall-kuntrarju hija l-kamra estiza bil-bejt fuqha li tnaqqas mill-privatezza tal-konvenuti u tohloq inkonvenjent ghalihom.

Hi qalet li r-relazzjonijiet bejn il-kontendenti kienu hziena u kienet anke ssubiet tghajjir mill-attrici u sussegwentement kien hemm anke incident fejn zegwha gie aggredit mill-

[5] Fol. 67 et.seq.tal-process.
[6] Xhieda a fol. 149 et.seq.tal-process
[7] Affidavit a fol. 99 tal-process.
[8] A fol. 152 et.seq.tal-process
[9] Affidavit a fol. 57 et.seq.tal-process.

attur u ibnu (fit-12 ta' Jannar 2005). Wara li ghamlu xoghlijiet fil-faccata u fethu t-tieqa ircevew ittra minghand avukat biex jaghlqu t-tieqa u anke rigward ix-xoghlijiet.

It-tieqa hija murija fuq il-pjanta tad-dar taghhom u hija in regola. Din it-tieqa kienet hemm minn dejjem hu huma ma setghux jifthuha qabel minhabba ragunijiet ta' flus. Din it-tieqa taghti iktar arja u dawl fil-kamra tas-sodda u fil-kurudur. L-atturi jistghu jittawlu fil-kamra tas-sodda mill-bejt tal-kamra. Skont il-pjanti taht il-kamra tas-sodda taghhom suppost hemm biss tieqa ohra u mhux kamra. Il-kamra tal-atturi mhix konforma mal-pjanta u nbniet kamra shiha zejda li minn genb wiehed ghandha t-tarag li jaghti ghal fuqha. Din ix-xhieda giet ikkorroborata minn **Pierre Galea**[10] li qal li t-tieqa minn dejjem kien hemm post ghaliha fil-pjanti. It-tieqa fetaha kif indikat fuq il-pjanti.

Qal li l-kamra hija struttura illegali u fil-pjanta fil-fond ta' taht it-tieqa in kwistjoni suppost kien hemm tieqa ohra u mhux kamra estiza barra b'tarag li jaghti ghal fuqha. It-tankijiet tal-ilma li jinsabu fuq il-bejt taghha huma wkoll abbuzivi. Minhabba li jistghu jitilghu fuq il-bejt, dan inaqqas mill-privatezza tal-konvenuti.

Xehed **in subizzjoni**[11] u qal li fethu t-tieqa f'Lulju 2004. Ma kellux bzonn il-permess mill-MEPA biex jiftah it-tieqa. Il- Pulizia gew xi jumejn wara li fetah it-tieqa.

Xehed **Paul Camilleri**[12] mid-Dipartiment tad-Djar u esebixxa pjanta **DOK PC** fejn immarka t-tieqa tal-konvenuti u li tahtha tidher tieqa ohra. Ma hemmx kmamar jew kostruzzjonijiet ohra fil-pjanta. Qal li dawk kienu l-pjanti li nbnew fuqhom. Setghu saru alterazzjonijiet wara. Il-pjanta ggib id-data 1973. Il-fond inbena skont il-pjanta izda jekk saru tibdiliet wara d-Dipartiment ma jkollux evidenza u ma jigix notifikat. Kien hemm hafna kazijiet fejn saru xoghlijiet u d-Dipartment ma giex notifikat.

---

[10] Affidavit a fol.60 et.seq.tal-process.
[11] Fol. 69 tal-process.
[12] Xhieda a fol. 112 et.seq.tal-process.

Noel Borg[13], tekniku mad-Dipartiment tal-Artijiet qal li l-fondi in kwistjoni gew mibjughin lill-terzi mill-Gvern skont il-pjanta. Il-fond jinbiegh *tale quale.* **Ivor Robinich**[14] in rapprezentanza tal-MEPA xehed li ma sabx permessi mahrugin fuq 10/11 *Hail Mary* fi Triq il-Gir Kalkara.

Kuntratti Esebiti

L-atturi, b'att tan-Nutar Dottor John Gambin tas-17.12.1985, (**Fol 17**) xtraw it-terran bin-numru tmienja (8) bil-gnien fuq quddiem u fuq wara, formanti parti minn blokk bini konsistenti fi tlett (3) idjar numru 10, 11, u 12, *store* bla numru u zewg *flats* indipendenti numru 8 u 9 rispettivament, formanti parti tal-blokk mill-Kalkara Government Housing Estate, fi triq Kalkara tal-Gir, il-Kalkara. Dan il-fond inbiegh bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u liberu u frank.

Il-konvenuti akkwistaw il-fond taghhom b'att tan-Nutar Dottor Pierre Falzon tal-5 ta' Dicembru 1994 (Dok D a fol 29 *et.sequitur* tal-process) u cioe` "*il-fond urban numru 9, fi Triq il-Gir, Kalkara, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha.*"

APPLIKAZZJONI TA' PRINCIPJI LEGALI U KONSIDERAZZJONIJIET FUQ IL-PROVI

Jirrizulta mix-xhieda u provi prodotti li l-fondi taz-zewg kontendenti kienu mibjughin lill-awturi rispettivi taghhom mill-Awtorita' tad-Djar. Kif xehedu **Paul Camilleri**[15] u **Noel Borg**[16], in rapprezentanza tad-Dipartiment, dawn il-fondi nbieghu skont pjanta li giet esebita in atti (**DOK PC** a fol 108). Din il-pjanta ggib id-data tas-sena 1973 u turi t-tieqa in kwistjoni kif ukoll tieqa tahtha. Fil-fatt meta inbiegh il-fond lill-atturi, dan kien gie deskritt li jikkomprendi gnien fuq quddiem u fuq wara u dan hu korroborat mill-pjanta imsemmija li ma tipprospetta l-ebda kostruzzjoni fil-gnien tal-fond tal-atturi. L-atturi xehedu, u dan hu kkonfermat

[13] Xhieda a fol. 114 et.seq.tal-process.
[14] A fol. 160 et.seq.tal-process
[15] Xhieda a fol. 112 et.seq.tal-process.
[16] Xhieda a fol. 114 et.seq.tal-process.

minn Mario Attard, li l-kamra kienet gja giet mibnija fil-gnien minkejja li ma ssemmietx fl-att ta' akkwist.

Madanakollu s-sidien li kienu akkwistaw mill-Gvern in pjena proprjeta`, cioe`, Vincent Bonello, l-awtur tal-atturi, u l-konjugi Chetcuti, l-awturi tal-konvenuti, biddlu l-konfigurazzjoni tal-fondi taghhom b'ezercizzju shih tad-drittijiet ta' proprjeta'. Chetcuti ghalaq it-tieqa billi inbarraha bil-gebel u ftit wara, Bonello bena l-kamra fil-gnien tieghu. Il-kontendenti jaqblu li dan sehh xi "*25 sena ilu".* Is-saqaf ta' din il-kamra jservi ta' bejt ghall-atturi. *Ex admissis,* f'Lulju 2004, il-konvenuti qabdu u fethu tieqa li taghti ghal fuq dan il-bejt minghajr ma fittxu il-kunsens tal-atturi. Il-vertenza ghalhekk tirrigwarda l-jedd *o meno* tal-konvenuti li jifthu din it-tieqa li kienet originarjament miftuha fil-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi.

<u>Actio Negatoria</u>

L-ewwel punt imqajjem f'din il-kawza jirrigwarda n-natura tal-kawza odjerna. Fin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti ssollevaw eccezzjonijiet li jirrigwardaw mhux biss it-titlu tal-atturi imma wkoll li ma kkommettew l-ebda spoll.

A skans ta' ekwivoku, il-kawza, kif pernjata, hija wahda *petitoria* senjatament l-*actio negatoria.* Kif jghid il-**Laurent**[17] "*l'azione negatoria e' altresi una azione reale che il proprietario di un fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitu', e con cui chiede che il suo fondo sia dichiarato libero di questo servitu' e che sia inibito al convenuto di usarne."* Din l-azzjoni hija ibbazata "*sulla presunta liberta' dei fondi"* (*"***Desain v Piscopo Manduca"** *- dec.* fid-9 ta' Jannar 1877 , Vol VIII pg.21[18]). F'dik il-kawza l-Qorti kompliet: "*Meta fl-azzjoni negatorja, wiehed jghid li fond mhuwiex suggett ghal servitu'. Dan jista' jinkludi kemm il-kaz fejn tali fond qatt ma kien suggett ghal servitu' jew il-kaz fejn fl-imghoddi kien hemm servitu' li ma tkunx ghadha jew*

---

[17] *Diritto Civile* Vol. VIII
[18] Ara wkoll "***Paul Agius v Michael Sultana" -*** App.Civ. dec.fit-30 ta' Ottubru 2001)

baqghet tezisti ghal xi wiehed mill-modi mahsuba bil-ligi". Kull ma ghandhom bzonn jaghmlu l-atturi huwa li jippruvaw li huma sidien tal-fond li fuqu hu pretiz is-servitu' li "*il-piz tal-prova tal-ezistenza ta' sevitu' fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti mharrka.*" ("***Vella et vs Magro"*** Kollezz. Vol. XLI.i.69; "***Joan Cachia v Marianna Schembri*** " - PA(PS) dec. fil 31 ta' Jannar 2003).

Ezistenza ta' Servitu`

Il-konvenuti eccipew li "t-*talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-konvenuti ghandhom titolu validu skont il-ligi."*

Il-Qorti tqis li l-atturi ppruvaw a soddisfazzjoni taghha li huma s-sidien tal-fond 10, *Hail Mary,* fi Triq il-Gir, Kalkara li jinkludi l-gnien fejn inbniet il-kamra in kwistjoni. Jinkombi fuq il-konvenuti ghalhekk li jipprovaw li l-fond, proprjeta' taghhom huwa fond dominanti li jgawdi minn servitu` ta' apertura.

Is-servitu` kostitwit b'apertura huwa wiehed apparenti u kontinwu. ***"Edward Neame vs Louis Tabone"*** (A.C. 4 ta' Mejju 1988). Ghalhekk skont l-**artikolu 457 tal-Kap.16** tal-ligijiet taghna jista' jigi kostitwit :

"*(a) bis-saħħa ta' titolu;*
(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;
(ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi."

Il-Qorti tikkondividi t-tezi tal-konvenuti li l-fondi rispettivi tal-kontendenti kienu jappartjenu lil sid wiehed u li *a tenur* tal-artikolu 468 tal-Kap.16 ghandu jitqies li s-servitu` ta' tieqa gie kostitwit bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi.

L-artikolu 468 jiddisponi li :-

"468. *Is-servitù tiġi stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi", meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li*

qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù".

Il-konvenuti rnexxilhom jippruvaw li l-fondi inbnew skont il-pjanta minnhom esebita **(DOK PC)** li turi li kien hemm gja tieqa fil-hajt divizorju. Ir-rapprezentanti tad-Dipartiment ikkoncernat kienu konkordi li l-fondi inbieghu lill-terzi skont kif muri f'dawn il-pjanti. Kif gustament osservaw il-konvenuti l-konfigurazzjoni kif kien mibni l-post twelled is-servitu' meta l-fondi jigu mifruda.

Il-fatt li l-kuntratti ta' l-akkwist tal-partijiet ma jaghmel l-ebda riferenza ghas-servitu' hija irrilevanti in kwantu li s-servitu' fil-kaz odjern gie kostitwit bid-destinazzjoni tas-sid originali (l-Awtorita' tad-Djar) kif muri mill-pjanti originali, li jgibu d-data tas-sena 1973. Difatti l-atturi stess jammettu li kien hemm tieqa fil-hajt, liema tieqa inghalqet xi 25 sena qabel. Dan hu wkoll ammess minn Mario Attard, li rraprezenta l-vendituri fuq l-att ta' bejgh tal-atturi, li qal li ohtu kienet bniet il-kamra wara li t-tieqa inghalqet.

<u>Estinsjoni ta' Servitu'</u>

Madanakollu l-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti meta jistriehu fuq il-preskrizzjoni estintiva ta' 30 sena biex isostnu li l-jedd ta' servitu' taghhom ma gietx estinta bit-trapass taz-zmien. Huwa minnu li tletin sena ma ghaddewx minn mindu inghalqet it-tieqa imma biss "*xi 25 sena.*"[19] Izda l-legislatur taghna ma jipprospettax biss l-estinsjoni tal-jedd bit-trapass ta' tletin sena (**l-artikolu 481 tal-Kap.16**) imma jipprospetta modi ohra ta' estinsjoni, fosthom ir-rinunzja u dak dispost bl-artikolu **483 tal-Kap.16** favur it-terz possessur, liema disposizzjoni ghandu jigu ezaminat sabiex jigi determinat jekk s-servitu' baqa' haj jew jekk giex estint, f'liema kaz ma jistax jigi ravvivat.

Skont dan l-artikolu "*Kwantu għat-terz pussessur tal-fond serventi, is-servitù tispiċċa bl-għeluq taż-żmien mehtieġ għall-preskrizzjoni tal-proprjetà tal-fond innifsu*

[19] Xhieda tal-atturi u ta' Mario Attard.

skont id-dispozizzjonijiet dwar il-preskrizzjoni miġjuba taħt it-Titolu XXV tat-Tqassima II tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi."

Fil-kaz in ezami, l-atturi, *qua* proprjetarji tal-fond serventi, ghandhom jitqiesu bhala terzi possessuri in kwantu li mhumiex is-sidien originali tal-fond akkwistat mill-Gvern. Ghaldaqstant bl-applikazzjoni **tal-artikolu 483**, it-terminu tal-preskrizzjoni estintiva huwa l-istess bhal dak mehtieg ghall-*usucapio*. Peress li huma akkwistaw il-fond b'titolu oneruz u *in bona fede*, japplika t-terminu ta' ghaxar snin u mhux tletin sena. *Inoltre* galadarba s-servitu' jitqies li gie estint, il-fatt li t-tieqa regghet infethet <u>wara li skada t-terminu ta' ghaxar snin</u> ma jirravivax id-dritt tas-servitu`.

Jirrizulta li t-tieqa mertu ta' din il-kawza infethet f'Lulju tas-sena 2004 filwaqt li l-atturi xtraw il-fond bit-tieqa gja maghluqa fis-17 ta' Dicembru 1985 u cioe`, iktar minn ghaxar snin qabel ma nfethet it-tieqa odjerna. Huma xtraw *in bona fede* u akkwistaw b'titolu oneruz. It-tieqa kienet maghluqa bil-gebel u l-kamra gja mibnija fil-gnien. Ghalhekk jistghu jivvantaw a favur taghhom l-estinsjoni tas-servitu` skont l-artikolu 483 tal-Kap.16. Ma jirrizultax li dan it-terminu gie interrott bil-modi previsti bil-Ligi u ddekorra a favur tal-atturi.

Jirrizulta *inoltre*, li t-tieqa nghalqet b'mod permanenti bil-gebel mill-proprjetarju tal-fond dominanti. Hu pacifiku li "*Potendo ciascuno rinunziare ai diritti stabbiliti in suo favore, il proprietario puo' bene rinunziare alla servitu' costituita in vantaggio del suo fondo"* (***Cremona "Giurisprudenza Sul Codice Civile*** *- Vol.II-Sez.III.p.503).* Huwa bizzejjed li r-rinunzja tkun unilaterali, minghajr il- htiega tal-kunsens tas-sid tal-fond serventi, u tista' tkun espressa jew tacita. (***Baudry - Lacantinerie - "Trattato Teorico Pratico sul Codice Civile*** *" - Vol. VI p 935) "la rinuncia tacita risulta da un fatto che implica necessariamente l'intenzione di abbandonare il diritto:occorre che questo fatto non possa avere altra interpretazione , perche' le rinuncie non si presumono."*

Is-sid tal-fond dominanti ghazel mhux biss li jinbarra t-tieqa, imma sahansitra li jaghlaqha bil-gebel. B'hekk il-Qorti tqis li jirrizulta b'mod inwekwivoku li huwa irrinunzja ghal dan is-servitu' peress li dan hu mezz permanenti li bih tinghalaq apertura. Mhux biss, imma ftit wara inbniet kamra fil-fond serventi, u meta nbiegh il-fond lill-awturi tal-konvenuti, (fol.216) fis-sena 1991, din it-tieqa ma tissemmiex u il-vendituri fuq dan il-att, il-konjugi Massa kienu akkwistaw bit-tieqa gja maghluqa. Wiehed jifhem li kien mehtieg li tissemma' peress li fiz-zmien tal-bejgh ma kinetx tidher in kwantu li kienet gja maghluqa. Ghalhekk il-Qorti tqis li Chetcuti, l-awtur tal-konvenuti, u l-akkwirent dirett mill-Awtorita' tad-Djar, kien irrinunzja b'mod inekwivoku ghas-servitu` imsemmi.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tichad** l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tilqa'** t-talbiet attrici billi: -

1. **Tilqa' l-ewwel talba attrici** u tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt illi mill-fond taghhom 12, Red Rose, Triq il-Gir, Kalkara, jifthu tieqa ghal fuq il-bejt/terrazzin tal-fond tal-atturi u cioe' l-fond terran bin-numru ufficjali ghaxra (10), Hail Mary, Triq il-Gir, Kalkara, u dan kontra r-rieda tal-istess atturi.

2. **Tilqa' it-tieni talba attrici** u tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien perentorju ta' xahar millum jghalqu l-imsemmija tieqa taht is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qed jigi nominat ghal dan l-iskop.

3. **Tilqa' it-tielet talba attrici** u tawtorizza lill-atturi illi fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan ix-xoghol fiz-zmien moghti lilhom, huma jaghmlu l-istess xoghol a spejjez tal-istess konvenuti taht is-sorveljenza tal-perit nominand.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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