MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 730/2012

George-Roland Schembri Orland u martu l-Avukata Dottor Lorraine Schembri Orland kif ukoll Kevin Schembri Orland

vs

Adrian Busietta u is-socjetà Limited Wardija Properties Limited (C6764)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' George Roland Schembri Orland, Lorraine Schembri Orland u Kevin Schembri Orland li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

L-atturi u cioe', Kevin Schembri Orland kwantu ghall-*nuda proprietas* ta' terz (1/3) indiviz, u George Schembri Orland kwantu ghall-zewg terzi (2/3) indivisi u l-usufrutt ta' terz (1/3) indiviz u martu l-Avukata Dottor Lorraine Schembri Orland kwantu ghall-usufrutt ta' terz (1/3) indiviz, huma proprjetarji ta' bicca art imsejjah Ta' Nhajla, il-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, tal-kejl superficjali ta' circa sitt elef, mija u tlieta u sittin metri kwadri (6,163m^2) li fuqha hemm mibni razzett, konfinanti mix-xlokk ma' beni tal-kumpanija ta' Adrian Busietta u mill-punent ma' beni ta' Marie Louise Scerri Montaldo u in parti ma' beni indivisa ta' Marie Louise Scerri Montaldo u George Roland Schembri Orland, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha.

L-art in kwistjoni kienet giet originarjament mixtrija mill-familja Orland, l-awturi tar-Rikorrenti, b'att tan-Nutar Oscar Azzopardi tat-tnax (12) ta' Ottubru tas-sena elf, disa' mija u tnejn u erbghin (1942) li kopja tal-istess u pjanta annessa huma hawn esebiti u mmarkati **(DOKTI. X1 u X2)** mill-liema pjanta jirrizulta b'mod car il-konfini tal-proprjetà tal-atturi. Din l-art ippreveniet ghand l-atturi in parti minn donazzjoni fl-Atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tal-ewwel ta' Lulju tas-sena elfejn u hamsa (1.7.2005) minn Maria Schembri nee' Orland armla mill-On. Imhallef George Schembri, u in parti minn divizjoni fl-Atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tas-sbatax ta' April tas-sena elfejn (17.4.2000) bejn l-attur George Schembri Orland u hutu, ahwa Schembri, bhala koeredi pro indiviso tal-eredità tal-

mejtin Orlando Orland u Rosa Maria Orland u dan kollu kif jirrizulta mill-annessi dokumenti **X3 u X4**.

Il-konvenuti akkwistaw porzjonijiet adjacenti permezz ta' kuntratti rispettivament fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-sitta (6) ta' Lulju tas-sena elf, disa' mija u wiehed u tmenin (1981) favur l-konvenut Adrian Busietta, u tat-tlettax (13) ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija u erbgha u tmenin (1984) favur is-socjetà Tal-Hozoz Limited, li illum jisimha Wardija Properties Limited (C6764).

Il-konvenuti qed ivantaw dritt fuq parti mill-proprjetà tal-istess atturi li tikkonfina mal-proprjetà tal-konvenuti skond kif muri fl-anness document **X5** u kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni. Inoltre dahhlu ghal fuq il-proprjetà tal-atturi billi bnew cint u grada fuq il-proprjetà tal-atturi u dan bi hsara u b'dannu ghad-drittijiet ta' proprjetà u reali godiment tal-istess atturi.

Dan l-agir tal-konvenuti jivvjola id-drittijiet tal-atturi ghar-reali u liberu godiment ghall-istess proprjetà taghhom.

Il-konvenuti interpellati diversi drabi biex jiddesistu mill-ghemil abusiv taghhom baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza **(DOKTI X6 u X7 u X8)**.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li dik il-parti li fil-konvenuti skond l-anness document **X5** u kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni mill-art imsejha *Ta' Nhajla*, gja maghrufa *Tal Imqajla jew Tal Imbroghlia*, il-Wardija limiti ta' San Pawl il-Bahar,

skond kif akkwistata mill-familja Orland, l-awturi tal-atturi, permezz tal-Att tan-Nutar Oscar Azzopardi tat-tnax (12) ta’ Ottubru tas-sena elf disa’ mija u tnejn u erbghin (1942) skond l-Att u Pjanta ta’ Akkwist (Dok **X1** u **X2**), u kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni, hija proprjetà tal-istess atturi kif surriferiti.

2. Tiddikjara li per konsegwenza l-konvenuti qed jikkommettu vjolazzjoni tad-drittijiet ta’ proprjetà u reali godiment u pussess tal-istess fil-konfront tal-atturi u *inter alia* li ghandhom jigu inibiti milli jghaddu minn fuq il-proprjetà tal-istess atturi u per konsegwenza wkoll ordnati jressqu ic-cint u jaghlqu l-grada msemmija.

3. Tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju lilhom prefiss minn din il-Qorti jnehhu il-grada u jibnu hajt bi dritt tal-konfini kif inhuma indikati fil-kuntratt u Pjanta tal-akkwist hawn annessi **(DOK X1 u X2)** u dana kollu sabiex l-atturi jitqieghdu fl-istat ta’ reali godiment tad-dritt taghhom ghall-istess proprjetà taht id-direzzjoni, occorrendo, ta’ perit nominand a spejjez tal-istess konvenuti u ihallu l-istess area libera a favur l-atturi.

4. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu ix-xogholijiet lilhom ordnati fiz-zmien lilhom prefiss, jaghmlu huma dawn ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri legali kontra l-konvenuti ingunti minn issa stess in subizzjoni u b’riserva ghal kull jedd spettanti lill-atturi ghad-danni kontra l-konvenuti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Adrian Busietta u Wardija Properties Limited li in forza taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament jigi eccepit il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap. 16) tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, preliminarjament ukoll jigi eccepit il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kap. 16) tal-Ligijiet ta' Malta.

Fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti akkwistaw il-proprjetà taghhom inkluz parti jeddijiet fuq il-passagg meritu tal-kawza odjerna u dan permezz tal-kuntratti pubblikati fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri tas-6 ta' Lulju, 1981 u tat-13 ta' Marzu, 1984.

L-eccipjenti ghalhekk jichdu li qatt ikkommettew vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprjetà u reali godiment u pussess tal-proprjetà tal-atturi u dan peress li huma dejjem ezercitaw il-jeddijiet taghhom ai termini tal-kuntratti fuq citati.

Kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kaz, l-awturi tal-atturi wkoll dejjem ezercitaw tali jeddijiet fuq il-proprjetà in kwistjoni u ghalhekk l-atturi ma jistghux issa jippretendu li jinibixxu lill-esponenti minn tali dritt.

Fi kwalunke kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti dejjem uzaw il-passagg in kwistjoni b'mod regolari u minghajr xkiel ghal ghexieren ta' snin.

Ghalhekk isegwi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Rat l-affidavit imressqa.

Semghet xhieda viva voce.

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta’ Marzu 2014 li permezz tieghu gie mahtur il-Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti sabiex ihejji pjanta tas-sit b’referenza ghall-kuntratti u pjanti esebiti b’indikazzjonijiet tal-proprjetajiet rispettivi.

Rat il-pjanti redatti mill-fuq imsemmi perit arkitett in espletazzjoni ta’ dan l-inkarigu.

Rat in-nota tad-difensur tal-intimati datata 24 ta’ Gunju 2014 li permezz taghha dan irrinunzja ghall-patrocinju tal-istess intimati.

Rat li, fiz-zewg udjenzi ta’ wara din id-data, l-intimati baqghu ma dehrux u lanqas jidher li nkarigaw difensur legali iehor. Ghaldaqstant fl-20 ta’ Novembru 2014 din il-Qorti ddiferiet il-kawza ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li art fil-Wardija limiti ta' San Pawl il-Bahar, hija proprjetà taghhom.

Jirrizulta illi l-partijiet fil-kawza huma proprjetarji ta' immobbli adjacenti fil-Wardija limiti ta' San Pawl il-bahar. Il-konvenuti, Adrian Busietta u Wardija Properties Limited qed jivvantaw dritt fuq parti mill-proprjetà li r-rikorrenti jsostnu li tappartjeni lilhom, tant li bnew cint u grada fuq l-istess bicca art.

Il-principji regolatorji ta' azzjoni ta' din ix-xorta huma ben stabbiliti fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghas-sentenza ricenti fl-ismijiet Bartolo vs Xerri (31 ta' Jannar 2013) fejn saret rassenja estensiva tal-gurisprudenza li ghaliha din il-Qorti ukoll qed taghmel pjena referenza. Mill-gurisprudenza johorgu s-segwenti principji:

i) L-attur jehtieglu jipprova d-dritt tieghu fuq il-proprjetà rivendikata b'mod konklussiz (Galea Testaferrata vs Said – 1 ta' Lulju 2005) u Mercieca vs Sant (6 ta' Lulju 1968).
ii) Fin-nuqqas ta' prova konklussiva, l-attur ghandu dritt jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut (Fenech vs Debono – 14 ta' Mejju 1935) u Cassar vs Stafrace 27 ta' Frar 2003.

iii) L-attur ghandu jedd jipprova d-domiju tieghu permezz ta' titolu jew kull mezz iehor (Attard vs Fenech – 28 ta' April 1875).

iv) Il-konvenut m'ghandu jipprova xejn hlief jekk jeccepixxi titolu (James vs Montesin – 27 ta' Marzu 2001).

Fil-kaz in ezami, il-konvenuti jilqghu fuq zewg binarji, jecepixxu kemm titolu kif ukoll preskrizzjoni akkwizittiva. Ghalkemm

dawn il-linji difensjonali jitqiesu kontradittorji, din il-Qorti xorta wahda qieset il-provi fil-kuntest ta' kull eccezzjoni u dan bil-ghan tal-kompletezza.

Iz-zewg intimati jibdew biex jeccepixxu l-preskrizzjoni, l-ewwel ai termini tal-Art. 2140 tal-Kodici Civili u imbaghad ai termini tal-Art. 2143 tal-istess Kodici.

L-Art. 2140(1) jipprovdi illi:

> *"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha."*

Din il-Qorti hi tal-fehma li fil-kuntest tal-fatti, din l-eccezzjoni ma tistax titqies li tiswa. It-titolu li jvantaw l-intimati jirrisali ghall-zewg kuntratti ta' bejgh (esebiti in atti a fol. 53 et seq) li ma jinkludu ebda jedd ta' proprjetà fuq l-art in kwistjoni. L-intimati qeghdin jistriehu fuq ir-referenza li tezisti fil-kuntratt tas-6 ta' Lulju 1981 li permezz tieghu Adrian Busietta akkwista minghand Arthur Vere Baron Harvey li jiddeskrivi lil Villa Wardija bhala konfinanti *"on the East by a private alley"* u jkompli biex jipprovdi ghal *"right of way over said private alley"*. Issa l-art mertu ta' dawn il-proceduri tinsab fit-tramuntana tal-proprjetà tal-intimati, mentri fil-fatt verament tezisti trejqa ohra fil-Lvant. Inoltre, l-Villa hija deskritta f'dan il-kuntratt bhala *"completely surrounded by high walls"*. Fil-kuntratt sussegwenti li permezz taghha giet akwistata mill-intimati l-kumplament tal-proprjetà, ma jirrizulta li jissemma' ebda dritt ta' passagg.

Minn dan jirrizulta li t-titolu li qed jivvantaw l-intimati huwa minnu nnifsu difettuz u ghalhekk qatt ma jista' jaghti lok ghal preskrizzjoni a tenur tal-Art. 2140.

L-intimati jeccepixxu wkoll il-preskrizzjoni ai termini tal-Art. 2143, li testwalment jipprovdi illi:

> *"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."*

Huwa ritenut illi fil-kaz ta' preskrizzjoni akkwizittiva jinkombi fuq il-konvenut li jipprova l-perkors taz-zmien flimkien mal-elementi kollha rikjesti mill-ligi sabiex l-eccezzjoni tieghu tirnexxi. Il-prova li jehtieg iressaq hija dik ta' pussess a tenur tal-Art. 2107 li testwalment jipprovdi illi:

> *(1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi.*
>
> *(2) Il-preskrizzjoni hija wkoll mezz sabiex wieħed jeħles minn azzjoni meta l-kreditur ma jkunx eżerċita l-jedd tiegħu għal żmien li tgħid il-liġi.*

Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenut ma rnexxilux jissodisfa dawn il-kriterji. Jirrizulta mill-provi prodotti illi sa mis-sena 2002, u cioe' anqas minn ghoxrin sena wara l-ewwel akkwist tal-intimati kienet digà qeghda tigi mibghuta korrispondenza lill-intimati fir-rigward (ara fol 124 et. seq), altru mill-pussess

pacifiku. Jirrizulta wkoll illi dwar l-istess proprjetà kienu gew istituti proceduri ta' spoll li kienu ferm kontestati.

Il-Qorti tirreferi wkoll ghall-affidavit tar-rikorrenti George Schembri Orland u l-Imhallef Lorraine Schembri Orland li ma gew kontradetti bl-ebda mod. Mill-banda l-ohra, r-rikorrenti permezz tal-provi dokumentarji estensivi li ressqu ppruvaw minghajr dubbju li huma tassew proprjetarji tal-art li fuqu l-intimata qed jittentaw jirreklamaw jedd. (ara dokumenti esebiti minn fol. 6 sa fol. 60 tal-atti)

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li dik il-parti mill-art imsejha Ta' Nhajla limiti ta' San Pawl il-Bahar kif murija fid-Dokument X5 (fol. 18) kif akkwistata mill-awturi tal-atturi, hija tal-istess atturi; tilqa' t-tieni talba kif dedotta; tilqa' t-tielet talba u ghall-fini taghha tipprefiggi terminu ta' xahrejn; fin-nuqqas l-atturi huma awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet a spejjez tal-konvenuti. Ix-xoghol kemm jekk isir kif ordnat mill-konvenuti, kif ukoll jekk isir mill-istess atturi, ghandu jigi sorveljat mill-perit Joseph Ellul Vincenti li qed jigi mahtur minn issa ghal dan l-iskop.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Adrian Busietta u Wardija Properties Limited flimkien.

< Sentenza Finali >

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