Qorti Civili, Prim'Awla

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru: 490/2013AE

Alfred Cremona [I.D. 281259M], f'ismu propju u bhala prokuratur tal-assenti Diana Cremona armla ta' Robert Cremona; Susan Vella Bardon [I.D. 281654M], David Cremona [I.D. 618562M], f'ismu propju u bhala prokuratur tal-assenti Peter Cremona [I.D. 253554M]; Kathleen Vom Schloss [I.D. 172854M], Jennifer Zammit [I.D. 241458M], Ines Calleja [I.D. 496132M], f'isimha propju u bhala prokuratrici tal-assenti Mary Paolini; Edith Zerafa [I.D. 83136M], Dr. Ivan Fsadni [I.D. 107062M], Marika Fsadni [I.D. 103465M] Dr. Helga Consiglio [I.D. 391772M], Maria Benvenuti [I.D. 697230M], Dr John Bonnici Mallia [I.D. 866744M], Louisette dei Conti Sant Manduca [I.D. 326246M], Anna Meli Bugeja [I.D. 292049M], Victoria Camilleri [I.D. 693853M], Charmaine Attard [I.D. 703461M], Margaret Bonnici Mallia [I.D. 740656M], Simon Bonnici Mallia [I.D. 444485M], Michael Bonnici Mallia [I.D. 476488M], Mary sive May Denaro [I.D. 178333M], Victor Denaro [I.D. 411256M], Helena Denaro [I.D. 542062M], u Christianne Wirth [I.D. 593058M].

Vs

Paul Buhagiar [I.D. 235334M], George Buhagiar [I.D. 21264M] u Pauline Buhagiar, armla minn Rocco Buhagiar flimkien ma' Paul & Rocco (Malta) Limited [C-2662]

Il-Gimgha, 23 ta' Ottubru, 2015.

Permezz ta' rikors prezentat fl-24 ta' Mejju 2013, l-atturi ppremettew u talbu:-

1. Illi l-esponenti huma sidien tal-plots 3, 4, 5 u 6 fuq il-pjanta annessa bhala ***Dok A*** *fil-Marsa, u konfinanti minn wara mal-bini tas-service station 116 Triq is-Salib Tal-Marsa, Marsa gestita mill-intimati jew minn minnhom;*

2. Illi l-esponenti kienu gew assenjati dina l-propjeta' bis-sahha ta' kuntratt ta' divizzjoni ppubblikat minn Nutar Dr. Tonio Spiteri fid-29 ta' Marzu 1988;

3. Illi l-imsemmija service station inbniet fuq porzjonijiet ta' art akkwistati b'titolu ta' enfitewsi perpetwu minghand is-sidien originali, qabel l-imsemmija divizjoni, mill-ahwa Paul Buhagiar u Rocco Buhagiar u bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Dr Clyde La Rosa fil-15 ta' Settembru 1990 ic-cens kien gie mifdi mill-intimati Paul Buhagiar, George Buhagiar (iben Rocco) u Pauline Buhagiar (armla minn Rocco);

4. Illi dawn il-porzjonijiet kienu kollha adjacent ghal xulxin u kellhom flimkien faccata fuq Triq is-Salib tal-Marsa, Marsa u minn wara kienu jikkonfinaw ma' propjeta' illum tal-esponenti;

5. Illi f'xi zmien wara li nxtraw dawn il-porzjonijiet art u nbena s-service station l-intimati jew minn minnhom kienu abbuzivament u minghajr il-kunsens tal-esponenti jew il-predecessuri fit-titolu taghhom, fethu diversi aperturi fil-hajt divizorju li jharsu fuq l-art ta' wara, propjeta' llum tal-esponenti u wahhlu xi servizzi u hwejjeg ohra wkoll mal-hajt divizorju li jinvadu l-arja fuq l-art tal-esponenti, kollox kif jidher mir-ritratti bhala ***Dok B*** *u* ***Dok C****;*

6. Illi jidher illi s-service station inbniet mis-socjeta' intimata u hija gestita minnha u dina s-socjeta' ghalkemm interpellata kemm bl-ittra legali tal-5 ta' Marzu 2003 kif ukoll bl-ittra ufficjali tat-8 ta' Mejju 2010 naqset illi taghlaq l-imsemmija aperturi u tnehhi s-servizzi li jharsu fuq u jinvadu l-propjeta' tal-esponenti;

Ghaldaqstant, l-atturi jitolbu ghar-ragunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-aperturi kollha u servizzi kollha fil-hajt divizorju fuq wara tal-bini tas-service station kif murija fir-ritratt Dok B u Dok C iharsu jew jinvadu fuq propjeta' tal-esponenti u kollha infethu u tqeghdu abbuzivament u minghajr il-kunsens tal-esponenti jew il-predecessuri fit-titolu taghhom;

2. Tikkundanna lill-intimati jew lil min minnhom kif jigi stabbilit waqt it-trattazzjoni biex fi zmien qasir u perentorju jaghlqu b'mod permanenti u bil-gebel l-aperturi kollha li jharsu fuq l-istess propjeta' tal-esponenti u jnehhu s-servizzi kollha li jinvadu fuq l-arja taghhom;

3. Tawtorizza, fil-kaz li jghaddi t-terminu prefiss inutilment, lill-esponenti biex jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji biex jinghalqu l-istess aperturi u jitnehhew is-servizzi taht id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat ghal dan il-ghan u a spejjes tal-intimati jew minn minnhom.

Permezz ta' risposta prezentata fis-17 ta' Lulju 2013, il-konvenut George Buhagiar wiegeb:-

1. Preliminarjament ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu taghhom dwar il-proprieta, mertu tal-kawza u li huma jallegaw li hija taghhom. Ghal precizazzjoni jinghad illi attwalment kopja tad-dokumenti annessi mar-rikors guramentat ma gewx notifikati lill-esponenti;

2. Illi bla pregudizzju, dato ma non concesso li l-istess proprieta hija attwalment indivisament appartenenti lir-rikorrenti, it-talbiet taghhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes u dan ghal diversi ragunijiet, fosthom;

[i] mhux minnu illi l-esponenti fethu diversi aperturi fil-hajt divizorju li jharsu fuq l-art ta' wara u wahhlu xi servizzi u hwejjeg ohra wkoll mal-hajt divizorju abuzivament u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, kif premess fil-hames paragrafu tar-rikors promotur. Attwalment meta nbena il-mahzen tal-esponenti li fih hemm it-twieqi u aperturi msemmija dawn saru bhala parti integrali u essenzjalment tal-istess binja u mhux wara. Mhux biss izda kien hem mil-katusi ghaddejjin u kienu r-rikorrenti nfushom li, gurnata minnhom, a spejjes taghhom stess, ad insaputa tal-esponenti, biddlu l-katusi u inoltre' biddlulhom ukoll il-pendil taghhom u poggew dak li hemm illum;

[ii] illi kuntrarjament ukoll ghal dak li hemm imnizzel fil-paragrafu 6 tar-rikors promotur, is-service station inbniet mill-ahwa Buhagiar u mhux mis-socjeta' intimata u s-socjeta intimata tiggestixxi biss l-istess station u kwindi in kwantu t-talbiet tar-rikorrenti huma diretti kontra taghha, dawn ghandhom jigu michuda bl-ispejjes billi hija mhiex il-legittima kontradittur tar-rikorenti;

[iii] illi l-istess twieqi u aperturi li dwarhom qed jilmentaw ir-rikorrenti u li jriduhom imnehhija ilhom hemm ghal ghexiren ta' snin u certament ferm izjed minn tletin sena u kwindi bazat fuq dan il-fatt tirrizulta l-estinzjoni tal-azzjoni attrici bid-dekors ta' tletin sena minn meta saru sal-gurnata tal-istituzzjoni tal-ewwel proceduri legali nkorsi mir-rikorrenti.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet.

1. Permezz ta' din il-kawza l-atturi talbu lill-qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti jaghlqu l-aperturi kollha u jnehhu s-servizzi kollha li hemm fil-faccata li tidher fir-ritratt numru 2 (fol. 6) u li jsostnu li qeghdin jaghtu ghal fuq proprjeta taghhom. Fir-rikors guramentat l-atturi ddikjaraw li l-aperturi u servizzi saru minghajr il-kunsens taghhom bhala sidien tal-art li tikkonfina mal-bini[1].

2. M'hemmx kontestazzjoni li l-aperturi nfethu matul is-snin sittin. Fil-fatt fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi ddikjaraw: "***L-aperturi jidher li saru mal-bini liema bini sar ftit snin wara l-kuntratti tal-akkwist li gew ippubblikati bejn is-snin 1960 u 1961***".

3. Ghalkemm l-attur Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani xehed: "*.... as far as I know there was an agreement of tolerance*" u "*I can confirm that the tolerance agreement relative to the apertures was explained to me by my brother Mario*", fir-rikors guramentat l-atturi hadu l-posizzjoni li l-aperturi nfethu bla kunsens. Dawn huma zewg posizzjonijiet kontradittorji ghal xulxin. Ovvjament il-qorti trid toqghod fuq dak li jinghad fir-rikors guramentat. Fil-fatt permezz tal-ewwel talba l-atturi talbu dikjarazzjoni li l-aperturi u servizzi kollha fil-hajt:

   "*... kollha nfethu u tqeghdu abbuzivament u* ***minghajr il-kunsens tal-esponenti*** *jew il-predecessuri fit-titolu taghhom*".

   Ghalkemm Frank Calleja, ir-ragel tal-attrici Inez Calleja, xehed li Salvino Testaferrata Moroni Viani kien qal li kien hemm ftehim ta' tolleranza, meta ntbaghatet l-ewwel ittra legali lis-socjeta konvenuta giet interpellata "*.... Taghlaq l-aperturi li inti* ***ftaht abbuzivament u illegalment*** *fuq il-plots fuq imsemmi sitwati Xatt il-Qwabar, Marsa u murija fuq l-annessa pjanta markata A*" (fol. 21). Il-logika tghidlek li jekk kien hemm ftehim ta' tolleranza, fl-ittra legali ma kienx jinghad li l-aperturi nfethu '*abbuzivament u illegalment*'.

   F'kull kaz il-konvenuti cahdu li qatt kien hemm ftehim dwar il-ftuh tal-aperturi[2]. Fic-cirkostanzi l-qorti ma tistax tikkonkludi li nfethu bi ftehim mas-sidien tal-art semplicement fuq dak li xehed Salvatore Testaferrata Moroni Viani, meta l-atturi stess iddikjaraw li l-apeturi nfethu u s-

[1] Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi qalu: "*18. L-intimati ma gabu l-ebda prova ta' kunsens min-naha tal-esponenti biex juru li l-aperturi saru bil-kunsens tal-istess esponenti jew il-precedessuri fit-titolu taghhom*".

[2] Ara per ezempju paragrafi 8 u 9 tal-affidavit tal-konvenut Paul Buhagiar (fol. 141).

servizzi tpoggew abbuzivament u minghajr il-kunsens tas-sidien tal-plots 3,4,5 u 6.

4. Fl-ewwel eccezzjoni l-konvenuti qalu li l-atturi jridu jaghtu prova tat-titolu taghhom. Mill-kontro-ezami li sar lil Paul Buhagiar[3] jidher li m'hemmx kontestazzjoni li l-art konfinanti l-bini tal-petrol station Paul & Rocco hi tal-atturi.

   Il-Qorti Kassazzjoni fl-Italja osservat:

   "Qualora il proprietario di un fondo agisca per la rimozione di opere abusivamente costruite da altri, sia che l'azione proposta abbia natura personale, in quanto rivolta contro colui che, pur non vantando pretese di natura reale sul bene abbia posto in essere su di esso le anzidette attivita' lesive dell'integrita' e del godimento, sia che l'azione debba inquadrarsi nello schem dell'actio negatoria, ***la prova della proprieta' puo' essere fornita dall'attore con qualunque mezzo, incluse le presunzioni****, mentre al convenuto, che deduca l'esistenza, in virtu' di un rapporto di natura obbligatoria o reale del diritto di compiere l'attivita' lamentata come lesiva, spetta di offrire la relativa dimostrazione"* (Cass. 28.11.1988, n. 6412).

   Ghal dak li jirrigwarda titolu l-atturi pprezentaw kuntratt ta' divizjoni datat 12 ta' Dicembru 2002 pubblikat min-nutar Dr Tonio Spiteri (fol. 33) fejn l-artijiet markati fil-pjanta a fol. 46 bin-numri 3,4,5 u 6[4] gew assenjati lill-familji Cremona, Denaro u Bryon. Skond ma jinghad fil-kuntratt, fil-familja:

   i. Cremona hemm l-atturi David Cremona, Anthony Cremona, Mary Cesare Benvenuti, Alfred Victor Cremona, Susan Vella Bardon.
   ii. Denaro hemm l-atturi Christiane Wirth, Helena Denaro, Victor Denaro, Louisette Sant Manduca, Dr John Bonnici Mallia, Mary sive May Denaro, Anna Meli Bugeja, Victoria Camilleri, Charmaine Attard, Margaret Bonnici Mallia, Simon Bonnici Mallia u Michael Bonnici Mallia.
   iii. Bryon hemm l-atturi Inez Calleja, Edith Zerafa, Mary Paolini, Ivan u Marika ahwa Fsadi, u Dr Helga Consiglio;

Jirrizulta wkoll li permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Settembru 1990, il-konvenuti Paul Buhagiar u George Buhagiar kienu fdew minghand l-atturi u ohrajn[5], ic-cens fuq l-art li fuqha nbniet il-pompa tal-petrol Paul & Rocco u li tikkonfina mal-plots 3,4,5 u 6..

---

[3] Seduta tal-5 ta' Marzu 2015.
[4] L-artijiet oggett tal-kawza.
[5] Terzi li kienu parti ghall-kuntratt ta' divizjoni pubblikat fit-12 ta' Dicembru 2002 min-nutar Dr Tonio Spiteri (Dok. G, fol. 33).

Mehud in konsiderazzjoni dawn ic-cirkostanzi l-qorti tikkonkludi li l-atturi taw prova li huma sidien tal-art bin-numri 3,4,5 u 6 (ara Dok. I a fol. 60) u retrostanti l-bini Paul & Rocco.

5. Fl-eccezzjoni 2(ii) il-konvenuti qalu li s-socjeta konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex hi tiggestixxi biss il-pompa tal-petrol Paul & Rocco filwaqt li l-fond inbena mill-ahwa Buhagiar. Il-qorti ma taqbilx. Ghalkemm jidher li l-fond hu proprjeta tal-konvenuti Buhagiar personalment, is-socjeta konvenuta ghandha nteress f'dawn il-proceduri gialadarba gie ddikjarat li ghandha n-negozju li tmexxi mill-fond Paul & Rocco. F'kaz li jintlaqghu t-talbiet tal-atturi dik is-socjeta tispicca minghajr parti mill-aperturi u servizzi li jidhru fir-ritratti a fol. 6. Ghalhekk ghandha tkun parti fil-kawza, u s-sentenza tkun torbot lilha wkoll.

6. Permezz tal-eccezzjoni 2(iii) il-konvenuti ddikjaraw:-

   "Illi l-istess twieqi u aperturi li dwarhom qed jilmentaw ir-rikorrenti u li jriduhom imnehhija ilhom hemm ghal ghexirien ta' snin u certament ferm izjed minn tletin sena u ***kwindi bazat fuq dan il-fatt tirrizulta l-estinzjoni tal-azzjoni attrici bid-dekors ta' tletin sena*** *minn meta saru sal-gurnata tal-istituzzjoni tal-ewwel proceduri legali inkorsi mir-rikorrenti".*

   Minn dan hu evidenti li l-konvenuti qeghdin jinvokaw il-preskrizzjoni estintiva kontemplata fl-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

   "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".

   Din il-qorti kif presjeduta fis-sentenza **Joseph Buhagiar et vs Paul Zammit et**[6], osservat hekk dwar il-preskrizzjoni estintiva kontemplata fl-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili:

   "Skond l-Artikolu 326 tal-Kodici Civili:-

   "Kull sid jista' jaghlaq il-fond tieghu, bla hsara ta' kull servitu' li ghaliha jkollu jedd haddiehor".

   Is-sid ghandu jedd li jgawdi hwejgu bl-iktar mod komplet. Dan jinkludi d-dritt li ma jaghmilx uzu minn hwejgu u d-drittijiet li ghandu bhala sid. ***Il-jeddijiet tas-sid m'humiex kompatibbli mal-preskrizzjoni estintiva****. F'dan il-kuntest issir riferenza ghal dak li qalet din il-qorti fis-sentenza T. Sammut vs C. Farrugia et, 19 ta' Ottubru 1954 (Volum*

[6] 15 ta' April 2015.

XXXVIII.ii.583):-

"Skond it-taghlim tad-dottrina (Baudry Lacantinerie, Della Prescrizione, para 392-394; Pugliese, La prescrizione Estintiva, para. 189), u tal-gurisprudenza (P.A. 7.11.1935 Davison vs Debono Kollez Vol. XXIX-ii.736), l-azzjoni ta' proprjetarju biex jiehu dak li hu tieghu ma tistax tigi opposta b'semplici preskrizzjoni estintiva, fondata fuq l-inazzjoni biss, imma b'dik akkwizittiva, konvolgenti l-pussess ta' l-eccipjenti, u fondata fuq dak il-pussess, anki jekk l-istess pussess ikun in mala fede jew altrimenti vizzjat. Ghalhekk kontra l-azzjoni ta' l-attur kif fuq imfissra, ma tistax tigi opposta semplicement il-preskrizzjoni estintiva, kif ghamlu l-imsemmijin konvenuti, imma biss il-preskrizzjoni akkwizittiva; liema preskrizzjoni ma giet opposta minnhom"[3].

F'sentenza tal-Qorti Kassazzjoni Taljana nghad:-

"l'azione diretta a tutelare la proprieta' dell'immobile (nella specie, condominiale) dalle violazioni che ne menomano la liberta e la pienezza e' un'azione tipicamente reale, come tale non soggetta a prescrizione estintiva, con la conseguenza che la perdita del relativo diritto non puo' verificarsi per effetto del fenomeno estintivo della prescrizione, ma solo per incompatibilita' con il fenomeno acquisitivo della usucapione da parte di un altro soggetto" (Cass. 7.9.1977, n.3890).

Fehma li l-qorti ma tarax raguni ghalfejn m'ghandhiex tapplika wkoll fil-kaz in ezami gialadarba hu evidenti li l-atturi jridu jezercitaw dritt li ghandu sid. Il-jedd ta' sid li jgholli l-hajt divizorju hu accessorju ghad-dritt ta' proprjeta. Bhala tali ma jistax jintilef bil-preskrizzjoni estintiva".

Fil-fehma tal-qorti dak li nghad f'dik is-sentenza ghandu japplika wkoll fil-kaz in ezami fejn l-atturi jridu li jinghalqu aperturi u jitnehhew servizzi li hemm fuq il-faccata tal-bini Paul & Rocco[7] u li jaghtu ghal fuq il-proprjeta taghhom. Kif qalet din il-qorti [8] fis-sentenza **S. Testaferrata Moroni Viani vs F. Montanaro** tas-27 ta' Gunju 2003:

"Dan premess, huwa pacifiku illi l-proprjeta` ma tintilifx bin-nuqqas ta' uzu da parte tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu".

Kif il-proprjeta ma tintilifx bin-nuqqas ta' uzu taghha, daqstant iehor id-dritt tas-sid ghat-tgawdija ta' hwejgu bl-iktar mod komplet ma jintilifx bit-trapass ta' zmien.

---

[7] Min-naha ta' wara.
[8] Imhallef P. Sciberras.

7. Fit-twegiba guramentata l-atturi Buhagiar ma nvokawx xi jedd reali[9] li l-proprjeta taghhom tgawdi fuq il-plots 3,4,5 u 6. Il-qorti tiddeciedi kawza a bazi ta' dak li jintalab fir-rikors guramentat u d-difiza li jipproponi l-konvenut fit-twegiba guramentata. Gialadarba l-konvenuti ma nvokawx il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena, m'hemmx bzonn li l-qorti tikkunsidra l-argumenti tal-atturi f'dan ir-rigward.

   Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti argumentaw li l-aperturi ma nfethux bil-habi. Hu minnu li Salvatore Testaferrata Moroni Viani xehed: *"I confirm that we were aware of these apertures"*. Pero' dan 'il fatt m'huwiex bizzejjed biex jinholoq jedd reali fuq il-proprjeta tal-atturi. 'Il fatt wahdu li s-sid ta' art ikun jaf li nfethu aperturi li jaghtu fuqha m'huwiex il-mod kif jinholqu jeddijiet reali fuq l-immobbli proprjeta tas-sid.

   Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

   1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni.**
   2. **Tichad it-tieni eccezzjoni.**
   3. **Tilqa' t-talbiet tal-atturi u:**

      i. **Tikkundanna lill-konvenuti Buhagiar sabiex jaghlqu l-aperturi u jnehhu s-servizzi li hemm mal-faccata ta' wara tal-fond Paul & Rocco, 116, Triq is-Salib tal-Marsa u li qeghdin jaghtu ghal fuq plots 3,4,5 u 6 (ara pjanta Dok. A, fol. 5).**
      ii. **Taghti lill-konvenuti Buhagiar sal-ahhar ta' Frar 2016 sabiex ghas-spejjez taghhom jaghmlu x-xogholijiet taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit Stephanie Cassar. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet ghas-spejjez tal-konvenuti Buhagiar.**

   Spejjez a karigu tal-konvenuti.

Anthony Ellul.

[9] Bhal per ezempju servitu.