Preskrizzjoni Estintiva

Art 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

Servitu' Legali

Gholi tal-Hajt Divizorju -

Art 427 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' April 2017

Kawza Numru : 21
Rikors Guramentat Numru : 357/2014/LSO

Louis Camilleri - K.I. Nru 0333743M u Maria Camilleri - K.I. Nru 0345747M

vs

Paul Tonna - K.I. Nru 0765861M u Carmen Tonna - K.I. Nru 0686161M

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Louis Camilleri - K.I. Nru 0333743M u Maria Camilleri - K.I. Nru 0345747M datat 28 ta' April 2014 fejn esponew: -

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali hmistax (15) u bl-isem Panaroma li jinsab fi Triq Pietru Caxaru, Tal-Virtu`, Ir-Rabat, Malta;

Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali hdax (11) u bl-isem Betania li jinsab fi Triq Pietru Caxaru, Tal-Virtu`, Ir-Rabat, Malta u li huwa adjacenti ghall-imsemmi fond proprjeta` tal-atturi;

Illi l-hajt divizorju li jifred il-bejt tal-fond proprjeta` tal-konvenuti mill-fond proprjeta` tal-atturi huwa gholi anqas mill-gholi ta' metru u tmenin centimetru mill-invell tal-istess bejt skont dak li jipprovdi l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili;

Illi l-imsemmi hajt divizorju jinsab indikat bil-kulur isfar fil-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok. LC1;

Illi l-imsemmi bejt tal-fond proprjeta` tal-konvenuti huwa accessibbli minn tarag li jinsab fl-istess fond proprjeta` tal-konvenuti;

Illi l-konvenuti ghalkemm interpellati diversi drabi mill-atturi, anke permezz ta' ittra legali bid-data tas-17 ta' Frar 2014, anness u mmarkata bhala Dok. LC2, naqsu milli spejjez

taghhom jghollu l-imsemmi hajt divizorju sa metru u tmenin centimetru (1.8m) mill-invell tal-bejt proprjeta` taghhom;

Ghaldaqstant l-atturi, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-hajt divizorju li jifred il-bejt tal-fond proprjeta` tal-konvenuti mill-fond proprjeta` tal-atturi huwa gholi anqas mill-gholi ta' metru u tmenin centimetru mill-invell tal-istess bejt skont dak li jipprovdi l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili;

2. Tordna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jghollu l-imsemmi hajt sa metru u tmenin centimetru mill-invell tal-bejt proprjeta` tal-istess konvenuti, okkorrendo taht is-supervizjoni ta' periti nominandi; u

3. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dak lilhom ordnat fiz-zmien lilhom prefiss, tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjez tal-konvenuti jaghmlu dak kollu necessarju ghall-fini tat-tieni talba.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi dawk tal-ittra legali bid-data tas-17 ta' Frar 2014, bl-istess konvenuti huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-atturi kontra l-istess konvenuti.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-5 ta’ Gunju 2014.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Paul Tonna et datata 9 ta’ Gunju 2014 (fol 14) fejn bil-gurament taghha Carmen Tonna (K.I. Nr. 0686161M) ikkonfermat illi :-

1. Preliminarjament, l-azzjoni attrici hija perenta bid-dekors tal-preskrizzjoni trentennali;

2. Illi sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost dak espost mill-atturi fit-tielet paragrafu ma huwiex minnu *stante* illi l-hajt divizorju li jifred il-proprjetajiet tal-partijiet mhux hajt li jinsab fuq il-bejt skont kif jirrikjedi l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili;

3. Illi inoltre' il-hajt divizorju in kwistjoni nbena mill-konvenuti a spejjez taghhom iktar minn tletin (30) sena ilu u dan bil-kunsens u approvazzjoni tal-girien inkluz bil-kunsens u l-approvazzjoni tal-atturi;

4. Illi l-azzjoni tal-atturi hija intiza b'pika lejn l-esponenti sabiex jostakolaw il-veduta li hemm fil-prezent u li jgawdu l-esponenti u dan kif ser jidher bic-car waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi l-atturi applikaw anki ghal permess mill-MEPA sabiex il-hajt divizjorju ndikat minnhom jghola, liema applikazzjoni baqghet minghajr ezistu pozittiv;

6. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut Paul Tonna datata 31 ta' Jannar 2017 a fol 123 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 2 ta' Frar 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet, prezenti l-konvenuta. Il-Qorti awtorizzat lill-atturi sabiex jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet risponsiva sat-28 ta' Frar 2017. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' April 2017 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti Paul u Carmen Tonna datata 31 ta' Jannar 2017 a fol 123 tal-process;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi Louis Camilleri - datata 28 ta' Frar 2017 a fol 127 tal-process.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimati fejn jikkontendu li l-azzjoni odjerna hija preskritta bid-dekors tal-preskrizzjoni trentennali.

Ikkonsidrat li t-talba tar-rikorrenti hija sabiex l-intimati jigu ordnati jghollu l-hajt divizorju li jifred il-bejt tal-fond proprjeta` tal-intimati mill-fond proprjeta` tar-rikorrenti sabiex ikun gholi ta' metru u tmenin centimetru mill-invell tal-istess bejt *ai termini* tal-**artikolu 427 tal-Kodici Civili**.

Rizultanzi fattwali:

Jirrizulta li r-rikorrenti u l-intimati huma sidien rispettivi ta' zewg fondi adjacenti fi Triq Pietru Caxaru, Tal-Virtu` Rabat. L-intimati sostnew li l-hajt divizorju li jifred il-bejt taz-zewg fondi tlesta fl-1983 meta tlestiet id-dar taghhom, filwaqt li r-rikorrenti jikkontendu li dan gie mibni sussegwentement. Ir-rikorrent Louis Camilleri esebixxa ricevuta datata 19 ta' Awwissu 1984, Dok LC4 (fol 94), fejn jirrizulta li kien hallas lill-intimat tal-appogg, izda jsostni li l-hajt divizorju in kwistjoni nbena ferm wara dik id-data.

Provi:

Paul Tonna xehed permezz ta' affidavit (fol 27) u qal li huma bnew l-art li akkwistaw fl-1982, fi Triq Caxaru tal-Virtu` Rabat. Semma li t-terrazin ilu mibni mill-bidu minn meta bnew, u matul dawn is-snin qatt ma saru alterazzjonijiet fit-terrazin. Spjega li r-rikorrenti kienu applikaw biex jghollu l-hajt divizorju, izda l-'case officer' ma kienx tal-parir, u sussegwentement, l-istess rikorrenti ghamlu hadid u net mal-hajt divizorju, u b'hekk kellhom jipprocedu b'kaz ta' spoll.

Carmen Tonna kkonfermat bil-gurament l-affidvait ta' zewgha Paul Tonna.

In **kontro-ezami** (fol 117-120)[1] qalet li xtraw l-art fl-1982, spiccaw il-bini fl-1983, u marru joqghodu fid-dar fis-16 ta' Awwissu 1987. Qablet li tista' tasal ghall-bejt permezz ta' tarag minn god-dar. Qalet li hi ma tuzax dan il-bejt

[1] Seduta tat-3 ta' Novembru 2016.

regolarment peress li ghall-inxir ghandha bejt iehor. Mistoqsija dwar id-dwal ta' fuq ic-cint divizorju qalet li dawk qeghdin hemm ghal meta jkollhom *party*, izda qalet li l-*parties* isiru god-dar mhux fuq il-bejt. Murija Dok LC4 a fol 94, tikkonferma u taghraf il-firma ta' zewgha fuq dik l-ircevuta tal-appogg. Qalet li l-hajt divizorju kien jezisti dakinhar tal-ircevuta msemmija tant hu hekk, li kien hemm *conduit* ghaddej minhabba d-dwal ta' fuqu.

Dr. Yvette Borg, in rapprezentanza tad-Direttur Qrati Civili u Tribunali, pprezentat lista ta' kawzi pprezentati fl-ismijiet tal-partijiet f'dan il-kaz u esebiet ukoll ittra ufficjali Numru 3890/13.

Louis Camilleri in subizzjoni, xehed (fol 56-65)[2] u kkonferma li joqghod bieb ma' bieb mal-intimati. Spjega li huma akkwistaw l-art fl-1983, u bnewha mill-1984 sal-1986. Qal ukoll, li fil-proprjeta` tal-intimati, zdied il-bejt li ziedu quddiem il-bieb, ittawwal is-saqaf tal-garage bil-bejt tal-konkos, u c-cint divizorju fil-kaz in kwistjoni ma kienx hemm precedentement, izda mistoqsi jekk kibirx il-bieb tal-garaxx tal-intimati, qal li le, u kkonferma wkoll li s-saqaf tal-garaxx ma kibirx lanqas. Qal li hu kien hallas lil Tonna tal-appogg fl-1984, izda dakinhar il-hajt divizorju ma kienx hemm, u gie mgholli dan ic-cint f'anqas minn sena wara l-1984. Spjega li meta ghollew dan il-hajt hu da parti tieghu ma kienx oggezzjona basta ma jaghtuhx fastidju.

In subizzjoni ulterjuri, **Louis Camilleri** xehed (fol 88-89)[3] dwar l-applikazzjoni li ghamel mal-MEPA bex jgholli l-hajt divizorju, u kkonferma li rtira din l-applikazzjoni, peress li

[2] Seduta tas-16 ta' Dicembru 2014.
[3] Seduta tal-21 ta' Mejju 2015.

gew infurmati li jridu jaraw x'ghandhom il-girien biex johrog il-permess u ghalhekk, huma biex ma jaghmlux vendikazzjonijiet lill-girien li kellhom oggetti mhux skont il-permess, irtiraw l-applikazzjoni.

Louis Camilleri xehed permezz ta' affidavit (fol 92-93) u semma li fid-19 ta' Awwissu 1984, hu kien hallas lis-Sur Tonna ghall-appogg, u anke esebixxa r-ricevuta. Izda, spjega li dakinhar kien ghadu lest biss l-ewwel sular, u l-hajt divizorju in kwistjoni kien ghadu mhux lest. Spjega wkoll li bejn il-proprjeta` tieghu u dik tal-intimati hemm dizlivell, fis-sens li l-proprjeta` taghhom qeghda f'livell aktar gholi. Qal li mid-data tar-ricevuta tal-appogg sad-data tal-prezentata ta' dan il-kaz ghaddew 29 sena, tmien xhur u ghaxart ijiem, u dan jghodd aktar u aktar meta jigi kkonsidrat li l-hjat divizorju in kwistjoni nbena ferm wara dak il-hlas li kien sar ghall-appogg. Semma wkoll li xi ghaxar snin ilu, l-intimat wahhal fanali fuq il-hajt in kwistjoni, u beda joqghod fuq il-bejt u jorganizza anke BBQ's, u dan il-bejt jigi direttament fuq il-bitha tad-dar tieghu, b'mod li kemm-il darba ra nies jittawlu ghall-fuq il-bitha tieghu.

In **kontro-ezami** qal (fol 107-113)[4] li hu lesta l-bini fl-1986, u l-intimati kienu lestew ftit qabel, lanqas sena qabel. Spjega wkoll li l-hajt divizorju in kwistjoni tlesta ghall-habta tal-1986. Kompla jtenni l-verzjoni tieghu li l-bieb sar mal-bini, izda, c-cint divizorju sar sussegwentement. Qal li l-hajt minn dejjem tah fastidju u semma li l-mara tal-intimat tfarfar it-tapiti, ghal gol-bitha tieghu minn fuq ic-cint tal-garaxx.

---

[4] Seduta tat-28 ta' April 2016.

Maria Camilleri kkonfermat bil-gurament il-kontenut tal-affidavit ta' zewgha Louis Camilleri.

Oliver Magro xehed (fol 78-80)[5] li esebixxa Dok. Mepa 1, permess tal-bini PB602/82 ghall-fond 11, Betania, Triq Pietru Kaxaru, Rabat, u Mepa 2, 2918/1983, ghall-fond 15 fl-istess triq, li huma l-unika zewg permessi taz-zewg fondi. Semma li kien hemm applikazzjoni numru 4087/2010 fuq il-fond numru 15, izda din giet irtirata u esebixxa kopja tad-dokumenti f'dan ir-rigward.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Illi l-intimati qed jinvokaw il-preskrizzjoni abbazi tal-**artikolu 2143 tal-Kap 16** li jistipula:

"L-azzjonijiet kollha reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."

L-eccezzjoni tal-estinzjoni tal-azzjoni mhix preordinata fuq il-prova tal-*buona fede* u anke il-pussessur *in mala fede* jista' jqajjem din l-eccezzjoni b'success.

In tema legali s-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. (Ara s-sentenza fl-ismijiet "**Bernardina D'Amato et –vs- Lourdes**

[5] Seduta tal-21 ta' April 2015.

Axiaq", Prim' Awla, Qorti Civili, per Imhallef G. Caruana Demajo, 2 ta' Gunju 2000). Illi jigi rammentat illi skont l-insenjament tal-Laurent ("Principii di Diritto Civile", Vol. XXXII para. 367 *et seq*.) *"L-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b'semplici preskrizzjoni estintiva, imma b'dik akkwizittiva, konvolgenti l-pussess tal-eccipjenti"* – "**Carolina Davison et –vs- Marianna Debono et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 7 ta' Novembru 1935 (Vol. XXIX P II p 736).

Inoltre skont l-**artikolu 2137** tal-Kap.16 "*Bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."*

Huwa principju tad-dritt illi d-data li taghti bidu ghall-preskrizzjoni hi determinabbli oggettivament ("**Scicluna vs Tracey**": Qorti tal-Appell: 22 ta` Gunju, 1900 [Vol.XVII.I.151] ; u "**Caruana vs Runza**" – PA - 7 ta` Mejju, 1999).

Illi, hu x'inhu l-ghan tal-preskrizzjoni invokata jaqa' dejjem fuq il-Qorti li tqis minn liema data tali preskrizzjoni bdiet ghaddejja, u l-eccezzjoni ghandha tigi michuda jekk mill-provi mressqin jew mill-atti tal-process dik id-data ma tkunx tista' tigi stabbilita.

Illi dan il-principju huwa mibni fuq il-massima li *actioni non natae non praescribitur*. L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier f'dan ir-rigward jghallmu li:

"Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e' nato il diritto o l'azione che e' destinata ad estinguere..."[6]. Izjed 'il quddiem izidu jghidu illi *"La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell'evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale"*[7](**John Grech v Ivan Mifsud et –** PA - JRM - 1 April 2003).

Ghal dak li jirrigwarda l-*onus probandi* fis-sentenza li tat din il-Qorti (PA/NC) fil-5 ta` Ottubru 2004 fil-kawza '**Joseph Aquilina et vs Sunny Homes Ltd et'** (li kienet konfermata fis-sostanza mill-Qorti tal-Appell) inghad hekk :–

"*Fiz-zewg preskrizzjonijiet jigi osservat li, ghalkemm l-**Artikolu 2143 tal-Kap.16** jikkontempla li l-preskrizzjoni tista' titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva, tajjeb li jigi rammentat li skond l-insenjament tal-**Laurent** [Principi di Diritto Civile Vol.XXXII] 'l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b'semplici preskrizzjoni estintiva, imma b' dik akkwizittiva konvolgenti l-pussess tal-eccipjent [PA **Carolina Davison vs Marianna Debono et** [1935] Vol.XXIX.II.736]. Ir-relevanza ta' dan tohrog mill-fatt li, nonostante li r-regola kontemplata fl-artikolu precitat tapplika fil-generalita' taghha kemm ghall-preskrizzjoni estintiva kif ukoll ghal dik akkwizittiva, hemm distinzjoni elementari bejn dawn iz-zewg preskrizzjonijiet ghax filwaqt li fil-preskrizzjoni estintiva l-eccepjent huwa tenut jipprova biss il-perkors taz-zmien statutorju applikabbli u imbaghad ikun jispetta lill-attur kreditur li*

[6] cfr. *Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile: Della Prescrizione* Cap XII, par 364 pag. 279).
[7] Op. cit. (Par 393bis, pag 306)

jiddefendi lilu nnifsu billi jaghzel it-triq u l-mezz li taghtih il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni, fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva, din tirrikjedi l-prova mhux biss tal-perkors taz-zmien stabbilit mil-ligi, imma wkoll tal-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu pruvati biex din l-eccezzjoni tirnexxi [App.Civ. ***Josianne Sciberras vs Giovanni Vella*** *u* ***Jeremy Holland noe vs Joseph Chetcuti****]"*

Illi din il-Qorti ser tezamina l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali fl-ambitu tat-talbiet fil-kaz in ezami u taghmel-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jikkaratterizzaw il-każ odjern. Dan jingħad għaliex huwa meħtieġ li l-azzjoni attriċi titqies fil-parametri veri tagħha. L-atturi odjerni qed jistriehu fuq l-artikolu 427 tal-Kodici Civili li jtihom id-dritt li jitolbu li jgholla l-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi, kif ukoll isemmu d-dritt taghhom li ma jittawlilhom ħadd fi ħwejjiġhom. B'hekk hemm limitazzjoni fuq id-dritt ta' proprjeta' tal-fond tal-konvenuti li huwa l-fond servjenti.

Fil- kawza fl-ismijiet **Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc. Cance nomine,** datata 7 ta' Frar, 1953, tal- Prim Awla tal-Qorti Civili (Vol. XXXIII.II p.637 *et sequitur)* gie ritenut:

"Illi kull proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut" – riflessjoni ta' l-Artikolu 320 tal-Kodici Civili. Pero', l-istess Artikolu jkompli, u ghalhekk hu dipendenti mill-fatt u mill-kondizzjoni hemm imposta li : ".....basta li bihom ma jaghmilx uzu ipprojbit mil-ligi". Dan hu l-principju li jiggverna s-sistema kollu ta' servitujiet predjali stabbilit mil-Ligi.

Din il-kondizzjoni hi riflessjoni fl-invjolabilita' tad-dritt tal-proprjeta', li b'hekk wiehed ma jigix disturbat fit-tgawdija tad-drittijiet tieghu, fosthom anke d-dritt ta' sigurta' fi hwejgu.

L-Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li:

"*(1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mil-livell tal-bejt.*

(2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mil-livell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak il-livell 'l isfel.

(3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs tal-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju, kif jingħad hawn fuq."

Illi ma hemmx dubbju li s-servitu' in mertu huwa wiehed predjali, mahluq mil-ligi ghall-utilita' privata **(art 402(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta)**.

Illi gie ritenut li l-kwistjoni ta' l-gholi ta' opramorta bejn żewg fondi hija każ ta' servitu' legali u, b'żieda ma' dan, wahda li tqieset bhala ta' ordni pubbliku u li tohloq dmir impost mil-ligi u li mhux suggetta ghal rinunzja (P.A. 11.12.1965 fil-kawża fl-ismijiet J**. Axiaq vs F. Galea et** (Kollez. Vol: XLIX.ii.1075 ccitata fil-kaz fl-ismijiet **St. George's Hotel vs Bay street Holdings** (86/01) (JRM) deciz mill-Prim' Awla

Qorti Civili fil-21 ta' Marzu tal-2002. Dan gie riaffermat mill-istess Qorti fil-kaz **Vincent Gauci et vs Joseph Baldacchino** (PA – JRM - 24/05/2012).[8]

Illi s-servitu' legali regolat bl-artiklu sucitat huwa każ ta' servitu' favur il-post li hu iżjed fil-baxx jew għandu ambjenti ibgħax mill-post ta' biswitu u li ġo fihom jista' wieħed jittawwal: mhijiex servitu' favur il-persuna li tgħammar f'dak il-post. Il-possibilita' li wieħed li qiegħed fis-sit li juwa ogħla jista' jitla' fuq bejt jew setaħ tiegħu u jittawwal għal ġos-sit li jinsab aktar fil-baxx ukoll inissel il-jedd tas-sid ta' dan tal-aħħar biex jitlob lis-sid tal-ewwel biex jgħolli l-opramorta.[9]

Illi l-istess Qorti fil-kaz **Gauci v Baldacchino** irriteniet:-

"*Illi minhabba f'hekk hemm ukoll sensiela ta' decizjonijiet li jghidu li l-jedd li sid ta' post jinsisti fuq it-titliegh tal-opramorta ma jintilifx lanqas bi preskrizzjoni." (Ara **Vincenza Azzopardi vs Antonia Holden**, Prim' Awla, W.G. deciza fl-20 ta' Mejju 1988 {mhux ippublikata} imbasta li, minhabba li hija regola li tillimita l-użu tal-gid tal-fond serventi, jirriżultaw l-elementi mehtiega biex dan il-jedd jista' jintalab; (App. Ċiv. 23.4.1926 fil-kawża fl-ismijiet **Żammit Gauċi vs Callus** (Kollez. Vol: XXVI.i.463).*"

---

[8] Illi fil-kaz sucitat, **Axiaq v Galea,** ghal dak li jrrigwarda l-possibilita' ta' rinunzja gie ribadit ukoll "*Li dana l-kuncett rigidu tal-interpretazzjoni tal-artikolu fuq citat gie temperat b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Ottubru 1883 in re '**Camilleri vs Abdilla**' li rriteniet 'Che la disposizione dell'art.123.Ord.Vii.1868, imponendo a colui nell'edificio del quale in siano scale pel terrazzo, l'obbligo di innalzare il-muro divisorio...lascia al possessore del fondo vicino la facolta' di esigere , o no, l'adempimento di quell'obbligo.' Tant huwa hekk li successivament gie akkolt, in via pacifika, il-principju li dritt simili jista' jigi nieqes b'att ta' rinunzja, jew bil-kostituzzjoni, anke permezz tal-preskrizzjoni, ta' servitu' kontrarja konsistenti fid-dritt ta' 'veduta' fuq il-fond vicin. (Kollez.XIX.i.168 - Luigi Morra Commentario sulle Legge Civile del Cessata Regno delle Due Sicilie:Kollez.XV.590).*"

[9] App. Ċiv. 23.4.1926 fil-kawża fl-ismijiet Żammit Gauċi vs Callus (Kollez. Vol: XXVI.i.463)

Inghad illi l-qofol kollu ta' dan il-jedd jissejjes fuq il-principju li sid ta' post ghandu jedd igawdi hwejgu bla ndhil u minghajr ma jbati sindakar jew tnemmis mill-girien tieghu, sakemm huwa nnifsu ma jkunx holoq jew ippermetta servitu' favor l-oghla post; (App. Ċiv. 5.10.1998 fil-kawża fl-ismijiet **E. Buħaġiar vs J. Mallia** (Kollez. Vol: LXXXII.ii.719).

Illi f'kaz aktar recenti, din il-Qorti kif diversament ippresjeduta kkonsidrat li "*Il-jedd ta' sid li jgholli l-hajt divizorju hu accessorju ghad-dritt ta' proprjeta'. Bhala tali ma jistax jintilef bil-preskrizzjoni estintiva.*" (**Joseph Buhagiar et v Paul Zammit et** – PA (AE) 15/04/2015).

Hawnhekk, din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward billi taqbel ma' dak li hu ormai stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati nostrali li l-jedd tas-sid tal-post li jitlob li jgholla l-hajt divizorju mhuwiex soggett ghall-preskrizzjoni estintiva.

Hekk jikteb ukoll il-Professur Caruana Galizia fin-noti tieghu ghall-kors tal-Ligi fl-Universita' ta' Malta, jafferma li "*Another rule, proper to praedial servitudes and which does not apply to personal servitudes is that they are by their very nature perpetual 'servitutem perpetuam causam habent'.They are accessory rights to the ownership of a tenement and partake in the perpetuity of the right of ownership".*[10] :Imbaghad a pagna 651 jghid "*The right to compel the neighbour to make the 'opra morta' and to contribute towards its erection can never be prescribed*

[10] Ara pagna 646.

notwithstanding the lapse of time, becuase the fact that the neighbour exercised his right after a time is considered as an act of simple toleration which can never give rise to acquisitive prescriptiom."

Isegwi li din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-punti sollevati fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati li jittrattaw il-punt dwar meta effettivament inbena l-hajt in kwistjoni billi mhix sostenibbli guridikament fil-kuntest tal-principji sucitati.

Ghaldaqstant lanqas m'hu mehtieg li din il-Qorti tidhol fil-verzjonijiet konfliggenti tal-fatti kif esposti mill-kontendenti rigward id-data li setgha inbena il-hajt divizorju, proprju ghaliex id-dritt tal-fond dominanti mhuwiex preskrivibbli u s-sid ta' dan il-fond jista' jitlob li jigi mgholli l-hajt purke' jissussistu l-kondizzjonijiet necessarji skont l-artikolu 427 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi anke jekk, *ex ipotesi,* din il-Qorti kellha taghmel valutazzjoni tal-provi rigward l-allegat trapass ta' tletin sena kif qed isostnu l-intimati, tasal ghall-konkluzjoni li huma ma ssoddisfawx il-piz ta' prova kif trid il-ligi dwar it-trapass ta' zmien.

Illi fir-rigward ta’ dak allegat mir-rikorrent, inghad li l-hajt divizorju ta’ fuq il-bejt inbena wara s-sena 1984, wara li tlesta l-bini tad-dar tal-intimati. Min-naha l-ohra, l-intimati sostnew, li l-proprjeta` taghhom tlestiet fl-1983, u l-hajt divizorju, u cjoe` l-opramorta ta’ fuq il-bejt tlestiet dakinhar. Hawnhekk, din il-Qorti hija rinfaccjata b’xhieda kunfliggenti, peress li jidher li nghataw zewg verzjonijiet fuq meta nbena l-hajt divizorju in kwistjoni. Da parti taghhom, l-intimati,

sostnew fin-nota ta' sottomissjonijiet li l-verzjoni tar-rikorrenti hija inverosimili b'accenn ghall-bieb li jaghti ghal fuq it-terrazzin u ghal fuq il-garaxx u jissottomettu li kieku ma kienx ikun hemm il-hajt divizorju in kwistjoni, kien ikun ta' periklu.

Ikkonsidrat li f'kazijiet bhal dawn, b'zewg verzjonijiet kunfliggenti il-Qorti ghandha tkun iggwidata minn zewg principji: 1) li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra; u 2) Fin-nuqqas, tigi applikata l-*massima actore non probante reus absolvitur*." (Ara **Fogg Insurance Agencies Ltd. noe vs Maryanne Theuma**, Appell Sede Inferjuri deciz fit-22 ta' Novembru 2001). L-intimati jikkontendu li l-verzjoni taghhom hija aktar kredibbli peress li anke meta sar l-access mill-Qorti, gie osservat li c-cint in kwistjoni fih ukoll dwal, u s-servizzi tal-elettriku taghhom, ghaddej minn gol-hajt stess ghat-terrazzin, li jindika li l-c-cint in kwistjoni kien hemm mill-bidu malli tlestiet id-dar tal-intimati. Izda fil-fehma tal-qorti din mhix prova konklussiva dwar id-*dies a quo*.

Illi r-rikorrenti esibew kopja tal-ircevuta mahruga mill-intimat tal-hlas tal-appogg datat id-19 ta' Awwissu 1984 (fol 94) u **Louis Camilleri** xehed ukoll li l-konvenuti kienu ghadhom ghaddejjin bix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni u kienu ghadhom lestew l-ewwel sular meta sar dan il-hlas. L-ircevuta hija l-unika prova korroboranti li taghmel riferenza ghall-data fattwali u din il-Qorti ser torbot fuq id-data tal-istess .

Illi l-kawza odjerna giet istitwita fit-28 ta' April 2014 u ghalhekk, anke mill-aspett fattwali, ma jirrizultax ippruvat id-dekors ta' tletin sena mill-bini tal-hajt divizorju - onus probandi li jinkombi fuq l-intimati.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq esposti, l-eccezzjoni sollevata mill-intimati, f'dan il-kaz, ma tistax tirnexxi la guridikament u lanqas fattwalment u qed tigi michuda.

III. KONKLUZJONI:

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi ghar-ragunijiet spjegati, tichad l-ewwel eccezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva u tordna l-prosegwiment tal-kaz.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
27 ta' April 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta' April 2017