ACTIO PETITORJA

SERVITU TA' BIEB

KONFLIGGENZA TA' PROVI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 11 ta' April 2019

Kawza Numru : 14
Rikors Guramentat Numru : 966/2015/LSO

Grezzju u Antonia konjugi Patiniott bin-numri tal-karta tal-identita` 953548(M) u 560252(M) rispettivament:

vs

George Degiorgio (ID519236(M)

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta' Grezzju Patiniott et datat 13 ta’ Ottubru 2015 fejn Grezzju Patiniott bil-gurament tieghu kkonferma:-

Il-Fatti:

1. Illi in forza ta' kuntratt datat 6 ta' Awwissu 1998 in atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef, (vide Dok GP1) ir-rikorrenti bieghu u ttrasferew a favur l-intimat l-*utile dominium* temporanju ghaz-zmien li fadal mill-perjodu originali ta' mija u hamsin (150) sena, li bdew jiddekorru mis-17 ta' Ottubru 1965 tal-*flat* fl-istat attwali tieghu, internament immarkat bin-numru tnejn (2), formanti parti minn korp ta' seba' (7) *flats* u *basemen*t bla numru, maghruf bl-isem 'Allison', fi Triq l-Munxar, kuntrada tal-Mahsel, limiti ta' Marsascala, gia limiti taz-Zejtun, soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' Lm12.50 revedibbli skont kif provdut fl-imsemmi kuntratt, u kif ukoll l-imsemmi *flat* u d-drittijiet li jaghmlu mieghu huma deskritt fil-precitat kuntratt.

2. Illi l-proprjeta` nvendita giet mibjugha u trasferita lill-intimat kif raha u accettaha qabel il-pubblikazzjoni tal-precitat kuntratt ta' akkwist, skont l-annessa pjanta hawn

annessa dokument GP2 u kif ukoll skont kif deskritta fil-kuntratt tal-akkwist hawn fuq imsemmi.

3. Illi xi zmien wara li l-intimat akkwista l-imsemmija propjeta`, huwa arbitrarjament, abbusivament u minghajr titolu validu fil-ligi qabad u fetah bieb flok it-tieqa li kien hemm fil-kcina fil-proprjeta` tieghu u dana f'dik il-parti ndikata bil-kulur ahmar fl-anness pjanta annessa dokument GP2, u sussegwentament nvada arbitrarjament u abbusivament l-arja ta' diversi *garages* li hemm biswit l-proprjeta tieghu, u liema arja hija esklussivament tar-rikorrenti.

4. Illi l-intimat illum qieghed jokkupa l-imsemmija arja sovraposta zewg *garages* bla numri ufficali accessibbli minn Triq il-Munxar proprjeta` tar-rikorrenti, minghajr titolu validu fil-ligi u dana ghad-detriment ta' l-istess rikorrenti, (Vide Dok GP3 u GP4).

5. Illi l-arja li nvada l-intimat hija esklussivament tar-rikorrenti u l-intimat ma ghandu ebda drittijiet fuqha.

6. Ir-rikorrent Grezzju Patinjott jiddikjara illi huwa jaf b' dawn il-fatti personalment.

Ir-Raguni tat-talba:

7. Illi l-intimat gie diversi drabi nterpellat sabiex jivvaka minn fuq l-imsemmija arja proprjeta tar-rikorrenti u jerga' jghalaq

l-bieb li fetah abbussivament u jpoggi kollox kif kien, izda baqa’ nadempjenti

II - Talbiet:

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex dina l-onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-arja ndikata bil-kulur isfar fl-annessa pjanta dokument GP2 sovraposta zewg *garages* bla numri ufficjali accessibbli minn Triq l-Munxar, Marsascala hija proprjeta` tar-rikorrenti u l-intimat ma ghandu ebda drittijiet fuqha.

2. Tiddikjara illi l-intimat qieghed jokkupa l-imsemmija arja minghar titolu validu fil-ligi.

3. Tikkundanna lill-intimat sabiex f’ terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti jizgombra minn fuq l-imsemmija arja u jerga' jghalaq il-bieb li huwa fetah u floku jhalli biss tieqa, u dana taht is-sorveljanza ta' perit nominandi.

4. Fin-nuqqas li l-intimat jaghmel dak lilu ordnat minn dina l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghlqu l-bieb fil-hajt divizorju li l-intimat fetah bejn il-proprjeta` tieghu u l-arja proprjeta` tar-rikorrenti u jesegwixxu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jergghu jpoggu kollox kif kien qabel l-intimat invada l-proprjeta` tar-rikorrenti, u dana

ghas-spejjez tal-istess intimat, taht is-sorveljanza tal-istess perit nominandi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 16 ta' April 2015 kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-1 ta’ Dicembru 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta’ George Degorgio datata 3 ta’ Novembru 2015 (fol 22) fejn bil-gurament ikkonfermat :

1. Illi in linea preliminari, l-atturi ghandhom jiddikjaraw fl-atti ta' dawn il-proceduri jekk l-azzjoni taghhom hijiex wahda ta' spoll jew *actio manutentionis;*

2. Illi fi kwalsiasi lok, l-azzjoni fi kwalunkwe kaz hija preskritta bi preskrizzjoni ta' xaharejn u ta' sena rispettivament;

3. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu l-attur akkwista l-fond mertu tal-kawza, bil-patt li juza l-arja tal-garaxxijiet in kwistjoni tant li l-apertura konsistenti f'bieb infethet minn l-atturi stess hekk kif l-eccipjenti akkwista l-fond in kwistjoni;

4. Illi minghajr pregudizzju galadarba kienu l-istess atturi li kkoncedew is-servitu` lill-eccipjenti biex jaccedi ghal arja in kwistjoni, it-talba ghandha tigi michuda;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 9 ta' Ottubru 2018 fejn meta ssejhet il-kawza deher l-attur assistit minn Dr Victor Bugeja. Dehret Miriam Milencovic bint il-konvenut. Dr Edward Gatt kien maqbud f' Awla ohra. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Victor Bugeja, li giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza tigi differita ghal sentenza in *difetto ostacolo* ghat-28 ta' Frar 2019 fid-9:30a.m.

Rat il-verbal tat-28 ta' Frar 2019 fejn il-kawza giet differita ghall-istess skop tal-ahhar verbal ghall-11 ta' April 2019.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dan il-kaz, ir-rikorrent qed jitlob li l-intimat jizgombra minn l-arja sovrapposta zewg garaxxijiet, stante li allegatament l-intimat qed jokkupa l-imsemmija arja minghajr titolu validu fil-ligi. Ir-rikorrent qed jitlob ukoll, li biex jizgombra mill-imsemmija arja, irid jinghalaq il-bieb li nfetah ghal fuq din l-arja.

L-intimat laqa' preliminarjament li jrid jigi indikat jekk l-azzjoni odjerna hijiex azzjoni ta' spoll jew *actio manutentionis*, u fi kwalsiasi kaz gie eccepit li l-azzjoni hija preskritta. Fil-mertu, gie eccepit li l-intimat akkwista l-appartament in kwistjoni minghand ir-rikorrent bil-patt li juza

l-arja tal-garaxxijiet in kwstjoni, tant li l-apertura tal-bieb infethet mir-rikorrenti stess hekk kif akkwista l-fond. Ghalhekk, gie sostnut, li ladarba s-servitu biex jaccedi ghall-arja in kwistjoni gie koncess mill-istess rikorrenti, it-talba odjerna ghandha tigi michuda.

Fatti:

Jirrizulta li l-intimat kien akkwista l-*utile* dominju temporanju ghaz-zmien li fadal minn perjodu ta' 150 sena li bdew jiddekorru mis-17 ta' Ottubru 1965, l-appartament immarkat internament immarkat numru tnejn (2) formanti parti minn korp bini ta' seba' appartamenti bl-isem "Allison" fi Triq il-Munxar, kuntrada tal-Mahsel, limiti ta' Marsaskala, gja limiti taz-Zejtun permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef, esebit bhala Dok GP1. Ir-rikorrent qed jikkontendi li hu ghandu titolu tal-arja sovraposta ghall-garaxxijiet, biswit l-appartament akkwistat mill-intimat, liema arja hija indikata bil-kulur isfar fil-pjanta annessa mar-rikros promotur Dok GP2. Jirrizulta wkoll, li originarjament l-appartament akkwistat mill-intimat kellu zewg twieqi li jaghtu ghal din l-arja u sussegwentement, wahda mill-aperturi infethet bhala bieb, b'access ghall-arja sovraposta ghall-garaxxijiet. Ir-rikorrent qed isostni li l-intimat m'ghandux dan id-dritt, qed jokkupa l-imsemmija arja minghajr titolu validu fil-ligi, b'hekk ipproceda bil-kaz odjern.

Provi:

Grezzju Patiniott xehed permezz ta' affidavit (fol 30) u qal li hu biegh l-*utile* dominju temporanju ghaz-zmien li fadal tal-

appartament numru tnejn (2) formati parti mill-bini "Allison" Triq il-Munxar kontrada tal-Mahsel limiti ta' Marsascala lil George Degiorgio. Semma li biegh dan il-fond skont il-pjanta annessa mieghu liema bejgh kien jikkomprendi wkoll l-uzu tal-bejt, u cioe` l-bejt tal-blokk. Qal li biswit l-appartament li biegh lill-intimat hemm bejt ta' zewg *garages*. Spjega li hu biegh l-appartament biss lill-intimat u ma kienx bieghlu l-arja tal-garaxxijiet. Spjega li hu l-ewwel kien bena l-korp bini bl-appartamenti, u sussegwentement il-*garages*. Qal li l-intimat carrat it-tieqa fl-appartament li taghti ghall-arja tal-*garages*, ghalhekk l-intimat qed jiddetjeni l-imsemmija arja ta' fuq il-garaxxijiet minghajr titolu validu fil-ligi, u ppreciza li hu qatt ma ta permess lil hadd biex juza u jokkupa l-arja tal-garaxxijiet.

Xehed ulterjorment (fol 62) u qal li r-ritratt esbeit bhala Dok GP6 hadu hu, u juri l-bieb li fetah l-intimat ghall-bejt tal-garaxxijiet, liema bieb infetah mir-rikorrent. Specifika li ma ta l-ebda permess biex it-tieqa li kien hemm tinfetah bieb.

George Degiorgio xehed (fol 52-56)[1] u qal, li hu xtara l-appartament f' Allison Flats, Munxar Street, Marsaskala, u muri r-ritratti a fol 10 u 14 qal li dwar dak il-bieb kien kellem minghalih lil iben ir-rikorrent li saqsih fejn ried jiftah bieb u kien wiegbu li l-bieb kellu jinfetah mill-kamra in kwistjoni fejn infetah il-bieb. Mistoqsi izda kienx ir-rikorrent li qallu dan, qal li le. Izda, qal li l-kuntratt ma' Grezzju sar. Mistoqsi jekk il-bieb infetahx fuq bitha jew fuq arja ta' bejt qal li ma jafx. Mistoqsi jekk fil-kuntratt tieghu ghandux indikat li qed jixtri arja tal-garaxxijiet ta' ma genbu qal li le m'ghandux indikat hekk.

[1] Seduta datata 26 ta' Mejju 2016.

Xehed ulterjorment (fol 75-84)[2] u qal li ghandu tmenin sena muri l-kuntratt ta' akkwist esebit a fol 11. Spjega li kien hemm zewgt itwieqi jaghtu ghal fuq il-bitha, wahda f'kamra u ohra f'kamra ohra. Spjega li hu kien ilmenta ma' iben ir-rikorrent li ma jistax jaccedi ghall-bitha, u wara li sar il-kuntratt, kien iben ir-rikorrent li fetah u carrat, biex minn tieqa ssir bieb. Mistoqsi li meta xtara u ffirma l-kuntratt tal-bejgh spjegat min-nutar, fejn hemm indikat li hu xtara dik li hu qed isejjah bitha, li tigi l-arja ta' fuq il-garaxxijiet ta' biswit, qal li l-appartament mal-bitha jmur, billi ma ssemmiex. Qal ukoll li hu ma ffirmax pjanti mal-kuntratt.

Oliver Magro xehed (fol 55-56) (fol 106-108)[3] u esebixxa Dok MEPA1, konsistenti fil-permess u l-pjanti tal-blokk bini ta' appartamenti f'Munxar Street. Mistoqsi dwar PA0330503, qal, li l-applikant Grezzju Patinott, applika ghas-sanzjoni u estensjoni ta' veranda fil-'ground floor level' u mmarka b'cirku fil-pjanta esebita fejn gharaf din il-veranda.

Il-Perit Mannie Galea xehed (fol 57-61)[4] u qal li hu jaf lir-rikorrent, u l-applikazzjoni ghall-izvilupp bini sar minnu ghan-nom tar-rikorrent. Mistoqsi dwar din li hu rrefera ghaliha bhala bitha ghax taqa' x-xita fiha, jekk fil-fatt, hijiex bejt ta' *garages*, qal li iva. Meta mistoqsi dwar il-pjanta MEPA1, jekk l-aperturi mmarkati humiex tieqa jew bieb, qal, li ma jistax ighid, dawk huma *sliding apertures*. Qal li *sliding apertures* jindikahom kif urihom b'zewg linji, u jistghu ikunu kemm bieb

[2] Seduta datata 4 ta' April 2017.
[3] Seduta tas-26 ta' Mejju 2016; Seduta tal-25 ta' Mejju 2017.
[4] Seduta datata 26 ta' Mejju 2016.

u kemm tieqa. Izda fiz-zmien tal-applikazzjoni, bieb kien jaghmlu ghat-tond u jurih bhala "side-hung".

Miriam Milenkovic xehdet (fol 64-67)[5] u qalet li hi bint l-intimat, u meta akkwista l-appartament missierha fuq it-telefon kien qed ikellem lil persuna u qallu biex ma ttertaqlux qalbu biex jiftah il-bieb, u l-ghada, kien cempillu t-tifel ta' Grezzju u qallu jurih f'liema kamra ried jiftah il-bieb. Qalet li missierha xtara l-appartament bil-bitha.

In kontro-ezami qalet li minn ticrita ta' tieqa sabiex saret bieb kien carrataha iben Grezzju, u nfethet wara li sar il-kuntratt finali tal-bejgh.

Mary Rose Farrugia xehdet (fol 88-90)[6] u qalet li hi toqghod f'Allison Flats, Triq il-Munxar Marsascala fl-1990, u xtrawh minghand Grezzju Patiniott. Qalet li meta tittawwal minn fuq u tara l-appartament tal-intimat tara li hemm tieqa u bieb ghall-bitha. Semmiet li dejjem tiftakar tieqa u bieb mhux zewg twieqi. Mistoqsija jekk dik li qed issejjah bitha fil-fatt, hija arja ta' fuq il-garaxxijiet, qalet li hi ghandha l-pjanta meta r-rikorrent ried japplika biex jaghmel veranda hemmhekk. Hi kkonfermat li dawk il-garaxxijiet ta' biswit mhumiex garaxxijiet tal-blokka taghhom. Qalet li hi m'ghandhiex bitha izda ghandha l-bejt.

John Delia xehed (fol 109-113)[7] u qal, li kien kera l-appartament numru 2 fi Triq il-Munxar minghand l-intimat. Semma li dam jikri dan il-fond ghal tnax-il sena u telaq xi

---

[5] Seduta tal-11 ta' Ottubru 2016.
[6] Seduta tal-4 ta' April 2017.
[7] Seduta tal-25 ta' Mejju 2017.

tmien xhur ilu. Qal li l-fond fih bitha u hemm bieb wiehed li jaghti ghal din il-bitha. Spjega li darba kien qed isir xoghol fuq il-bejt u meta ghamlet ir-rih u x-xita, sab cangun fil-bitha, qal li kien kellem lil Grezzju Patiniott, li qallu, peress li c-cangun kisser erba' madumiet, kien ser itih erba' madumiet biex iqeghdhom. Zied ighid, li f'dawn l-ahhar tnax-il sena, precedentement ghal dan l-incident ma kienx qallu biex ma juzax din il-bitha. Izda, meta gara dan l-incident, kien qallu, biex ma juzax din il-bitha aktar u hu kien spjegalu, imma li ghalih dik bitha.

Etienne Patiniott xehed (fol 118-123)[8] u qal li hu iben ir-rikorrent, u llum ghandu 38 sena, u ilu jmur fil-bini tal-blokka in kwistjoni u qal li minn dejjem milli nbniet. Mistoqsi jafx lill-intimat, qal li le. Mistoqsi qattx ghamel xi xoghlijiet hemm, qal, li jgorr xi ghodda jew jimla barmil bil-materjal. Qal li hu qatt ma fetah apertura hemmhekk. Qal li llum hu *self employed* u ghandu hanut izda precedentement kien jahdem ma' missieru li kien bennej. Qal li sar jaf bil-kwistjoni ta' missieru ma' Degiorgio ghax qallu missieru recentement. Qal li waqaf ighin lil missieru fix-xoghol tal-bini xi ghaxar snin ilu. Qal li missieru qatt ma tah struzzjonijiet biex icarrat tieqa u jaghmel bieb hemmhekk.

Konsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Possessorja/Petitorja

Jibda biex jinghad, li mill-*punto di vista* legali, l-azzjoni petitorja u l-azzjoni possessorja m'ghandhomx jigu konfuzi

[8] Seduta datata 23 ta' Jannar 2018.

flimkien fl-istess kaz. Fis-sentenza fl-ismijiet **Massa vs Padre Angelico Pace noe**, Vol. XXI PI p488 inghad:

"la giurisprudenza e stata sempre costante nella interpretazione delle leggi vigenti proibitiva del cumulo delle due azioni, la posssessoria e la petitoria, essendo di ordine pubblico ed espressamente in modo assoluto vietato della legge." (Ara wkoll ***Joseph Debono et vs Michael Mifsud****, P.A, (18/1984) (PS) - 9 ta' Dicembru 2002.*

Tajjeb jigi affermat, li huwa minnu, li kemm l-*actio spolii*, u l-*actio manutentionis* huma azzjonijiet possessorji, fejn il-bazi taghhom hija l-pussess mhux it-titolu. Tant hu hekk, li kemm l-*actio spolii* u kemm l-*actio manutentionis* ma jidhlux fil-kwistjoni petitorja tat-titolu.

Difatti, kif ribadit fil-kaz **Domenica Mamo et vs Antonia Galea**, Prim Awla - 18 ta' Frar 2004:

"L'actio manutentionis bhal actio spolii tista' tkun, anzi ghandha tkun diretta kontra l-persuna li materjalment ikun responsabbli ghall-agir abbuziv turbattiv tal-pussess, indipendentement minn kull konsiderazzjoni ohra. L-azzjoni hija mmirata biex jigi reintegrat l-istat ta' dritt billi min ikun responsabbli biex jiddisturba l-istatus quo vjolentement, abbuzivament jew klandestinament jigi kkundannat li jqieghed kollox kif kien qabel, bhala pre rekwizit ghall-indagini dwar id-drittijiet reciproci bejn il-litiganti."

Illi fil-kaz odjern, fis-seduta tal-1 ta' Dicembru 2015, l-avukat difensur tar-rikorrent, iddikjara li din hija kawza ghall-izgumbrament tal-intimat mill-proprjeta` tar-rikorrent (fol 25).

Fit-trattazzjoni, l-avukat difensur tar-rikorrent jikkjarifika ulterjorment, li l-kaz odjern mhuwiex *actio spolii* u lanqas *actio manutentionis stante* li dawk huma kawzi possessorji, izda hija azzjoni petitorja, fejn qed jigi sostnut li r-rikorrent ghandu t-titolu validu fil-ligi filwaqt li l-intimat m'ghandux titolu validu.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi l-kaz **Baldacchino vs Grima**, fejn il-Qorti tal-Appell irriteniet li l-atturi ma setghux jagixxu b'azzjoni petitorja ghaliex ma kinux is-sidien. Biex wiehed jiddetermina jekk l-azzjoni hijiex wahda petitorja jew possessorja, ghandu jhares mhux tant lejn il-kliem fic-citazzjoni imma lejn dak li sostanzjalment gie mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta **(Vol. XXXV.ii.p776).** (Ara wkoll **Norman Dimech et vs Paul Carbonaro et**, deciza minn din il-Qorti kif preseduta – (638/03) - 26 ta' Settembru 2013).

Illi bl-istess mod, fil-kaz **Maria Mifsud Bonnici et vs Victor Attard et**, (82/2002/1) il-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April 2009, irriteniet:

"….huwa ovvju li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta qabdet u ddecidiet li hawn si trattava tal-azzjoni ta' manutenzjoni. Jekk hija dehrilha li ghandha tiggwida ruhha mill-atti tal-kawza bla ma titlob kjarifika, dak li kellu jiggwida lill-Qorti kien l-att tac-citazzjoni u mhux in-noti ta' sottomissjonijiet li gewipprezentati lejn tmiem is-smigh tal-kawza."

Illi wara qari akkurat tac-citazzjoni u tat-talbiet kif dedotti, tikkonsidra li l-azzjoni odjerna hija wahda ta' natura petitorja. Dan huwa sorrett mit-talbiet kif impostati, fejn qed jintalab

primarjament li jigi dikjarat li l-intimat qieghed jokkupa l-imsemmija arja minghajr ebda titolu validu, permezz tal-apertura tal-bieb li jaccedi ghal fuq din l-arja, kwindi qed jintalab ukoll, li l-intimat jigi kkundannat jizgombra mill-imsemmija arja, b'mod li jinghalaq il-bieb li jaghti ghal fuq din l-istess arja. L-istess talbiet huma sorretti wkoll bil-provi prodotti.

Ghalhekk ikkunsidrat li l-azzjoni proposta mir-rikorrent hija wahda petitorja u mhux azzjoni possessorja.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti ser tirrespingi l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet preliminari tal-intimat.

Titlu tar-Rikorrenti

Illi l-azzjoni petitorja hija proponibbli mis-sid tal-proprjeta` mertu tal-vertenza. Ghal dak li jirrigwarda l-prova ta' titlu, ir-rikorrent esebixxa l-kuntratt ta' bejgh li bih hu kien akkwista l-art (plot ta' 127.34 metri kwadri) Ta' Mahsel bhala Dok VB1 mal-affidavit tieghu. Illi dan huwa s-sit fejn illum hemm mibni l-korp bini "Allison". Ir-rikorrent spjega fix-xhieda tiegu li kien bena l-korp bini ta' appartamenti qabel bena z-zewg garaxxijiet biswit, li l-arja taghhom, hija mertu tal-vertenza in ezami.

Din il-Qorti tqis li r-rikorrent ipprova ghas-sodisfazzjon tal-Qorti, li huwa s-sid. Hawnhekk, din il-Qorti taqbel ma' dak sostnut mill-avukat difensur tar-rikorrent fit-trattazzjoni, li kawza petitorja hija preskritta bl-eghluq ta' tletin sena.

Difatti, l-**artikolu 2143 tal-Kodici Civili** jitipula:

"L-azzjonijiet kollha reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq 30 sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma' tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."

Illi fil-kaz in dizamina, l-intimat akkwista l-appartament fis-6 ta' Awwissu 1998, jirrizulta li r-rikorrent interpella lill-intimat biex jizgombra mill-imsemmija arja permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' April 2015. Ghalhekk, din il-kawza saret tempestivament billi s-sid, ghadu jista' jipprocedi ghar-ripresa tal-imsemmija arja.

<u>Titlu ta' Servitu' Vantat mill-Intimat</u>

Illi din il-Qorti, ser tghaddi biex tistharreg il-kwistjoni tas-servitu`, li qed jigi vantat mill-intimat, tramite t-tielet u r-raba' eccezzjoni tieghu.

Izda, qabel xejn, iridu jigu enuncjati principji legali relevanti ghas-servitu.`

Huwa imperattiv li wiehed ihares lejn l-**artikolu 457 tal-Kodici Civili** li jiddisponi:

Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu –

a) bis-sahha tat-titolu
b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jigu ezercitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni,
c) bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi

Ghalhekk, skont il-ligi, is-servitu` kontinwu u apparenti, bhal kaz ta' apertura ta' bieb, jista' jitnissel bis-sahha ta' titolu, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi.

Tajjeb jigi kkjarifikat, li meta l-ligi ssemmi titolu din qed tirreferi ghal att pubbliku (Ara **Carmelo Galea et vs Giuseppe Aquilina** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju 1970.

Pacifici Mazzoni ighid:

"…. I principi fondamentali delle servitu` sono tre. perciocche` in primo luogo sono limitazioni della proprieta`, e percio` anche rapporti giuridici eccezionali, inquantoche` per diritto commune quella e` illimitatata, ossia libera ed assoluta. Esse quindi non si presumono mai; ma chi le pretende, deve provarne l-esistenza e la estensione. Per la stessa ragione debbono interpretarsi ristrettivament…....Da ultimo debbono nel dubbio escludersi" (Trattato delle Servitu Prediali ediz. 1905 pag7-8)

Bl-istess mod, **il-Professur Caruana Galizia** jissottlinea:

"Servitude is a limitation to the right of ownership which, by its very nature, is absolute and unlimited, therefore servitudes are exceptional juridical relations which exist as a derogation to the general principles of common law, according to which property is free. Consequently, in case of doubt as to the existence of a servitude the presumption is in favour of the freedom of property."

L- intimat isostni li huwa kien ftiehem u tkellem ma' iben ir-rikorrent Eitienne Patinott, u li kien iben ir-rikorrent stess li fetah u carrat it-tieqa li kien hemm sabiex sar bieb minflok. Huwa proprju minhabba din l-allegazzjoni tal-intimat, li qed jigi eccepit li s-servitu` inghatat lilu mir-rikorrenti. Difatti, l-intimat qed jirreferi ghall-arja ta' fuq il-garaxxijiet bhala bitha. Fix-xhieda tieghu sostna li ma setax jakkwista l-appartament minghajr l-uzu tal-bitha.

Illi fl-ewwel lok, r-rikorrenti Grezzju Patiniott u martu Antonia Patiniott kienu dehru fuq il-kuntratt ta' akkwist u bejgh datat 6 ta' Awwissu 1998, li permezz tieghu ittrasferew l-appartament lill-intimat. Etienne Patiniott ma kienx kontraent. Inoltre`, fix-xhieda tieghu, Grezzju Patiniott sostna li hu qatt ma ta permess lil hadd biex juza jew jiddetjeni l-arja ta' fuq il-garaxxijiet. Inoltre, kontrarjament ghal dak li xehed l-intimat, Etienne Patiniott, cahad kategorikament li huwa fetah u carrat it-tieqa li kien hemm ezistenti fl-appartament tal-intimat sabiex infetah bieb ghal fuq l-arja tal-garaxxijiet biswit l-istess appartament.

Illi l-verzjonijiet moghtija huma kunfliggjenti. Rinfaccjata b'verzjonijiet opposti fil-provi, il-Qorti,

"F'kaz ta' konflittwalita` l-Qorti trid tadopera aktar attenzjoni biex proprju taccerta ruhha jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet possibli ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc ta' probabiltajiet, tal-preponderanza u tal-verosimiljanza tal-provi."….. ……Ghandu jigi ezaminat jekk xi wahda mill-verzjonijiet hi sostnuta mill-provi prodotti. Jekk jezistu tali provi kkonsegwentement ikun hemm sostenn qawwi u definittiv lil xi wahda mill-verzjonijiet li allura jista'

jinghad li hi korroborata. Ghandu jigi ezaminat ukoll jekk jezistix xi fatt li jwassal ghall-konkluzjoni liema verzjoni tirrispekkja r-realta` tal-fatti, u kwindi ghandha tigi accettata bhala dik veritiera u attendibbli." (Ara **Middlesea Insurance plc noe vs Victor Sammut**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Gunju 2003, **Dr. Elizabeth Vella MD VS Bieb Bieb Ltd,** PA, deciza fid-9 ta' Dicembru 2011; **Dr. Joseph Camilleri noe vs Trebee Company Limited**, P.A. deciza fil-5 ta' Lulju 2017).

F'dan il-kuntest, relevanti wkoll dak citat fis-sentenza **Lawrence u Anthony Fino pro et noe vs Joseph Fino et**, deciz amill-Qorti tal-Appell datat 24 ta' Settembru 2004:

"Kif tajjeb ghalhekk, gie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza in re: ***Enrico Camilleri vs Martin Borg*** *fis-17 ta' Marzu 2003 (Ara wkoll* ***E. Zammit vs Petrococchino****, Qorti tal-Appell, 25 ta' Frar 1952, u* ***Paul Vassallo vs C. Pace****, Appell Civili – 5 ta' Marzu 1986). "Il-gudikant fil-kamp civili, ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal ghandu jfittex, u mhux fuq semplice possibiltajiet, imma dik ic-certezza morali hija bizzejjed, bhala li hija bazata fuq il-preponderanza ta' probabiltajiet."*

F'materja ta' prova, ir-regola tal-piz tal-prova timponi a kariku tal-parti li tallega fatt. Ghalhekk issir referenza ghall-kaz **Martin Mifsud et vs Marika Almerigo**, fejn intqal:

"Min jallega irid jipprova – qui allegat probat. L-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah a tenur tal-artikolu 562 tal-Kap 12. L-artikolu 559 ukoll jipprovdi li l-Qorti

ghandha fil-kazijiet kollha tordna li ssirilha l-ahjar prova li l-parti tista' ggib."

Ukoll, fil-kaz **Joseph Zammit vs Joseph Hili**, Appell Sede Inferjuri deciz fis-27 ta' Gunju 1953, intqal:

"…ma hux dubitat li r-regola generali hi l-'onus probandi' hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah – "ei incumbit probation qui dicit, non ei qui negat."

Illi fil-kaz in ezami, jinkombi fuq l-intimat li jipprova li l-fond tieghu hu l-fond dominanti li jgawdi minn servitu` ta' apertura ta' bieb li taghti access ghall-arja in kwistjoni.

Jekk fil-mument tal-akkwist tal-fond ma ntqal xejn dwar is-servitu` pretiz mill-intimat, u jekk ma jikkonkorrux il-modalitajiet l-ohra li jistghu iwasslu ghat-tnissil ta' tali servitu`, is-servitu ma jigix ikkrejat. Illi fil-kaz odjern, l-intimat kellu jgib prova ta' att pubbliku in sostenn tal-eccezzjoni tieghu billi t-terminu preskrittiv ma ddekorriex. dan ma gabux billi l-kuntratt tal-akkwist datat 6 ta' Awwissu 1998 (Dok GP1), ma jsemmi xejn dwar is-servitu` pretiz mill-intimat. Difatti l-kuntratt tal-akkwist esebit Dok GP1, ma jsemmix l-ebda arja jew bitha (kif hekk imsejha mill-intimat). Lanqas ipproduca xi kuntratt pubbliku iehor. Illi jinkombi fuq l-intimat jipprova dak vantat minnu fir-raba' eccezzjoni, kwindi, fil-karenza ta' din il-prova, ma jistax jinghad li jezisti s-servitu` pretiz.

Huwa inutili li l-intimat li jisisti fuq xi ftehim verbali ma Etienne Patiniott. Aparti li dan ma kienx is-sid,l-ebda ftehim verbali ma jista' jaghti lok ghal holqien ta' servitu`.

B'zieda ma' dan, referibbilment ghat-tielet eccezzjoni, li l-intimat akkwista l-appartament in kwistjoni bil-patt li juza l-arja tal-garaxxijiet in kwistjoni, dan il-patt ma jirrizultax mill-kuntratt tal-akkwist u kwindi ma jregix.

Illi l-intimat stess ikkonferma, fix-xhieda tieghu, li fil-kuntratt m'ghandux indikat li qed jixtri l-arja tal-garaxxijiet ta' ma genbu. Il-fatt li l-intimat xehed li ma ffirmax pjanta mal-kuntratt, b'referenza ghall-pjanta esbebita fil-process Dok GP2, ma jimpingix fuq il-mertu tal-vertenza in ezami, peress li jekk kien qed jakkwista l-arja imsemmija, dan kien certament jirrizulta mill-kuntratt innifsu.

In vista tas-suespost, tichad it-tielet u r-raba' eccezzjoni.

III. KONKLUZJONI

Ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat ghar-ragunijiet spjegati, u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-arja indikata bil-kulur isfar fl-annessa pjanta **Dok GP2,** sovraposta zewg garaxxijiet bla numru ufficjali accessibbli minn Triq il-Munxar, Marsascala, hija proprjeta` tar-rikorrenti u l-intimat ma ghandu ebda drittijiet fuqha.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-imsemmija arja minghajr titolu validu fil-ligi

3. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat sabiex f'terminu perentorju ta' xahar mil-lum, jizgombra minn fuq l-imsemmija arja u jerga' jaghlaq il-bieb li huwa fetah, u minfloku jhalli biss tieqa, taht is-sorveljenza tal-Perit Amber Wismayer li qed tigi nominata ghal dan l-iskop.

4. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara li f'kaz li l-intimat jonqos milli jaghmel dak ordnat lilu minn din il-Qorti, sabiex jaghlqu il-bieb fil-hajt divizorju li l-intimat fetah bejn il-proprjeta` tieghu u l-arja proprjeta` tar-rikorrenti u jesegwixxu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jergu jpoggu kollox kif kien qabel l-intimat invada l-proprjeta` tar-rikorrenti, u dana ghas-spejjez tal-istess intimat, taht is-sorveljanza tal-istess perit nominandi

L-ispejjez gudizzjarji u tal-perit nominand jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
11 ta' April 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
11 ta' April 2019