QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Tlieta u għoxrin (23) ta’ Ġunju 2022

Rikors Numru 411/2017 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Cutajar (I.D.524250M)
Mary Cutajar (I.D.642353M)

Vs

Ernest Scorfna (I.D. 418556M)
Teresa Scorfna (I.D. 82759M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 11 ta’ Mejju 2017, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti Joseph Cutajar u martu Mary Cutajar huma proprjetarji ta' għalqa fil-limiti taż-Żejtun liema għalqa tinsab fl-area imsejħa ta' 'Ħal Tmien' li xtraw fil-15 ta' Novembru 1996 mingħand l-konvenuti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar liema kuntratt jinsab hawn anness bħala Dok JC1 u liema kuntratt għandu anness miegħu pjanta mmarkata dok X;*

    2. *Illi l-għalqa tar-rikorrenti għandha kejl ta' circa erba' mija, sebgħa u erbgħin punt ħamsa u disgħin metri kwadri (447.95 m2), u hija*

mmarkata bin-numru tnejn (2) fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt;

3. *Illi 1-intimati kienu u għadhom proprjetarji ta' għalqa adjaċenti li hija mmarkata bin-numru wieħed (1) fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt ta' xiri;*

4. *Illi l-għelieqi tal-atturi u tal-konvenuti llum huma separati permezz ta' ħajt tas-sejjiegħ li bena l-konvenut kif jidher mill-anness ritratt dok JC 2;*

5. *Illi l-ħajt tas-sejjiegħ li taqsam l-għalqa ta' l-atturi ma ta' l-intimati Scorfna ma kenitx teżisti qabel u dan kif ben jirriżulta mill-aerial photograph tas-sena 2012, maħruġ mill-MEPA mmarkat dok JC 3;*

6. *Illi l-konvenuti għamlu xogħolijiet bir-riżultat li bnew ħajt tas-sejjiegħ li tinvadi fuq art propjeta' ta' l-atturi, imma oltre hekk il-konvenuti b'mod abużżiv u llegali ressqu l-ħajt ta' l-għalqa ta' l-atturi li tinsab adjaċenti ma' l-isqaq bil-konsegwenza li dawn ix-xogħolijiet jitfgħu in parti l-għalqa ta' l-atturi għal ġo l-isqaq.*

7. *Illi l-attur ma xtarax b'dan il-mod fejn tant huwa hekk li fil-pjanta annessa mal-kuntratt dok X il-ħajt maġenb l-isqaq huwa dritt, imma issa bix-xogħolijiet li esegwew il-konvenuti ad insaputa ta' l-atturi, il-ħajt mhuwiex dritt imma qiegħed għat-tond u dan kif ben jirriżulta mis-survey li għamel is-surveyor Attard Trevisan imqabbad mill-atturi u li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness bħala dok JC 4;*

8. *Illi meta wieħed jara s-survey sheet photo tal-MEPA tas-sena 2004, il-ħajt jidher dritt u mhux qiegħed għat-tond kif jinsab il-ħajt illum. Illi kopja tal-MEPA photo tas-sena 2004 qiegħed jiġi hawn anness bħala dok JC 5;*

9. *Illi l-atturi llum lanqas ma għandhom sitt qasab bħala wiesgħa tul l-għalqa kollha propjeta' ta' l-atturi. L-atturi ma xtrawx b'dan il-mod u b'din il-manjiera;*

10. *Illi l-atturi intavolaw ittra uffiċjali sabiex jinterpella lill-konvenuti sabiex ipoġġu kollox kif kien qabel, iżda l-konvenuti baqgħu inadempjenti u dan kif jirriżulta mill-anness dokument JC 6;*

11. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

Jgħidu għalhekk l-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna l-għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex -

1. *Tiddikjara li x-xogħolijiet esegwiti mill-konvenuti fil-ħitan ta' l-għalqa, saru mhux skond dak rifless fil-kuntratt tal-15 ta' Novembru*

1996 fl-atti tan-Nutar George Cassar fejn għalhekk ix-xogħolijiet reżi mill-konvenuti, ġew magħmula b'mod abużiv u llegali u invadew il-proprjeta' tal-atturi, u dan prevja u jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi;

2. *Tordna lill-intimati jirriprestinaw il-ħitan ta' l-għalqa propjeta' tal-atturi entro terminu qasir u perentorji li jistabilixxi l-Qorti, sabiex jirreflettu l-konfini tal-proprjeta' atturi skond il-bejgħ li sar minnhom permezz tal-kuntratt u l-pjanta annessa mal-imsemmija kunratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tal-15 ta' Novembru 1996, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jesegwixxu dawn ix-xogħolijiet a spejjeż tal-intimati prevja u jekk hemm bżonn bl-għajnuna ta' periti maħturin minn din il-Qorti;*

Bl-ispejjeż kollha inkluż tal-ittra uffiċjali bin-numru 3659/2014 tal-14 ta' Novembru 2014 u l-konvenuti jinsabu minn issa nġunti in subizzjoni jekk ikun hemm bżonn.

2. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2017 l-konvenuti Scorfna irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

1. *Illi fl-ewwel lok l-atturi għandhom jindikaw abbażi ta' liema azzjoni jew artikolu tal-liġi qegħdin jagħmlu din il-kawża; b'dana illi jekk l-azzjoni minnhom avvanzata, hekk kif jidher mit-talbiet tagħhom, hija l-actio manutentionis ai termini ta' l-Artikolu 534 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-azzjoni hija perenta stante li l-atturi ma pproċedewx fit-terminu statutorju ta' sena.*

2. *Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju, in kwantu l-atturi qed jallegaw li l-esponenti b'xi mod ressqu u spustjaw il-ħajt li jifred l-għalqa ta' l-atturi mill-propjeta' ta' terzi, dan mhuwiex minnu, u l-esponenti, għall-kuntrarju, ma messew bl-ebda mod dan il-ħajt, u anke li kieku dan il-ħajt b'xi mod intmess, dan żgur li ma sarx minnhom. L-unika ħaġa li għamlu l-esponenti kienet li bnew ħajt diviżorju, kif għandhom dritt skond il-liġi li jagħmlu, sabiex jifred l-għalqa tagħhom minn dik ta' l-atturi.*

3. *Illi fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju, kif jirriżulta mill-att ta' bejgħ ta' bejn il-partijiet tal-15 ta' Novembru 1996, fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar, l-atturi xtraw mingħand l-esponenti porzjon diviża ta' art, li għandha l-qisien u kobor stabbiliti b'mod preċiż f'dak il-kuntratt, u jista' jingħad illi d-daqs u kobor mibjugħ lilhom fil-kuntratt, illum jinsab kollu fiżikament fil-pussess ta' l-atturi, u dan kif se jirriżulta mill-provi.*

4. *Illi finalment, u dan anke għal fini ta' spejjeż, għandu jingħad illi meta l-esponenti wrew lill-atturi bl-intenzjoni tagħhom li jibnu ħajt biex*

jifred il-propjetajiet rispettivi, l-atturi ma wrew ebda kooperazzjoni, minkejja li l-esponenti kienu anke qed jindikawlhom b'mod ċar u preċiż fejn kien ser jinbena l-ħajt in kwestjoni, anke tramite tal-perit inkarigat mill-esponenti, li fuq struzzjonijiet tiegħu finalment ġie eżegwit ix-xogħol.

Salv eċċezzjonijiet jew risposti ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Provi:

3. Rat ix-xhieda ta' **Mario Attard Trevisan**, Land Surveyor prodott mir-rikorrenti u mogħtija fil-15 ta' Novembru 2017 (fol 37) u rat dokumentazzjoni minnu eżebiti.

4. Rat illi fit-23 ta' Jannar 2018, ġiet appuntata l-Perit Arkitett Marie Louise Caruana Galea sabiex tassisti lill-Qorti dwar il-meritu tal-każ u tindika fejn għandu jkun il-ħajt diviżorju.

5. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Joseph Cutajar** ippreżentat fit-23 ta' Jannar 2018 (fol 43).

6. Rat ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fil-15 ta' Novembru 2018 (fol 68) u fit-2 ta' Mejju 2019.

7. Rat illi din il-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti fil-21 ta' Ottubru 2019.

8. Rat illi fit-12 ta' Novembru 2019, il-Qorti ddikjarat il-provi rikorrenti bħala magħluqa.

9. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Adrian Falzon mogħtija fl-4 ta' Frar 2020 (fol 99) u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita.

10. Rat l-affidavit ta' Saviour Galea ippreżentat fl-4 ta' Frar 2020 (fol 126).

11. Rat l-affidavit ta' Emanuel Ellul ippreżentat fis-4 ta' Frar 2020 (fol 127).

12. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami u ri eżami ta' Joseph Cutajar mogħtija fit-30 ta' Settembru 2020 (fol 132).

13. Rat l-affidavit tal-konvenut Ernest Scorfna ippreżentat fil-11 ta' Novembru 2020 (fol 156).

14. Rat in-nota tal-konvenuti Ernest Scorfna fejn eżebew kopja awtentika tad-dokumenti konsistenti f'atti pubbliċi (fol 159).

15. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Adrian Falzon mogħtija fis-27 ta' Jannar 2021 (fol 194).

16. Rat id-domandi in eskussjoni illi saru mill-intimat lill-Perit Tekniku fis-17 ta' Marzu 2021 (fol 210) u rat ir-risposti tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentati fl-4 ta' Ġunju 2021 (fol 217).

17. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, viva voce għad-domandi in eskussjoni datata 28 ta' Ottubru 2021 (fol 223).

18. Rat illi fit-28 ta' Ottuubru 2021, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' Joseph Cutajar ippreżentat fil-25 ta' Jannar 2022 (fol 241).

20. Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet illi saret fis-26 ta' April 2022.

21. Rat illi fis-26 ta' April 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

22. Jirriżulta li r-rikorrent Joseph Cutajar u martu Mary Cutajar huma proprjetarji tal-għalqa fil-limiti taż-Żejtun, li tinsab fl-area ta' 'Ħal Tmiem', liema għalqa għandha kejl ta' 447.95 metri kwadri, li nxtrat mingħand il-konvenuti permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Novembru 1996, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, liema kuntratt jinsab eżebit bħala Dok JC1 mar-rikors promotur.

23. Jirriżulta li l-konvenuti huma proprjetarji tal-għalqa adjaċenti u jirriżulta li ż-żewġ artijiet appartenenti lill-partijiet illum huma separati permezz ta' ħajt tas-sejjiegħ, li nbena mill-konvenut kif jidher minn Dok JC2.

24. Jirriżulta li l-ħajt tas-sejjiegħ li qed jaqsam l-għelieqi tal-kontendenti ma kienx teżisti qabel, u dan kif jirriżulta mill-aerial photo tas-sena 2012, eżebit Dok JC3.

25. Jirriżulta illi fis-sena 2012, l-intimat pproċeda biex jiddividi l-propjeta tiegħu minn tar-rikorrenti, li dana permezz ta' ħajt, liema ħajt ir-rikorrenti, jikkontendu, kif ikkonfermat mis-surveyor Attard Trevisan, li jinsab fit-tond.

26. Jirriżulta, li sussegwentement, l-atturi interpellaw lill-konvenuti permezz ta' ittra uffiċjali ippreżentata fl-14 ta' Novembru 2014 (Dok JC6) sabiex jiġu reintegrati fil-pussess tagħhom wara l-bini tal-imsemmi ħajt diviżorju.

Ikkunsidrat

27. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti Cutajar qegħdin jitolbu, permezz tal-azzjoni preżenti, li jiġi dikjarat li x-xogħolijiet eżegwiti mill-konvenuti fil-ħitan tal-għalqa saru mhux kif rifless fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi tal-15 ta' Novembru 1996. Għalhekk, qed jiġi allegat li dawn ix-xogħolijiet saru b'mod abbużiv u illegali. Għalhekk, qed jintalab, li l-intimati jirriprinstinaw il-ħitan tal-għalqa proprjetà` tal-atturi, sabiex jiġi rifless il-konfini tal-proprjeta` tal-atturi skont il-

bejgħ li sar minnhom permezz tal-kuntatt datat 15 ta’ Novembru 1996, u fin-nuqqas tawtorizza li l-atturi jagħmlu dawn ix-xogħolijiet bl-għajnuna ta’ periti maħtura mill-Qorti.

28. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-konvenuti laqgħu għal dawn it-talbiet, billi preliminarjament eċċepew li din l-azzjoni hija perenta stante li jidher li din hija *actio manutentionis* u l-atturi ma pproċedewx fit-terminu statutorju ta’ sena. Fil-mertu, ġie eċċepit li l-konvenuti ma ressqux dan il-ħajt, kif allegat mill-atturi, u l-unika ħaġa li għamlu li bnew ħajt diviżorju kif għandhom dritt skont il-liġi. Inoltre`, ġie sostnut ukoll, li d-daqs u l-kobor mixtri skont il-kuntratt tal-akkwist mill-atturi jinsab fiżikament fil-pussess tagħhom. Di piu`, ġie sostnut li meta kien ser jinbena dan il-ħajt diviżorju, l-atturi ma wrew l-ebda kooperazzjoni minkejja li ġie indikat lilhom fejn ser jinbena.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari

29. Illi dwar l-ewwel eċċezzjoni, li hija eċċezzjoni ta’ natura legali, sollevata mill-intimati, ġie eċċepit, li din il-kawża hija perenta peress li r-rikorrenti naqsu milli jindkaw in-natura tal-azzjoni, u jidher li hija *actio manutentionis* ai termini tal-Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili, u jidher li l-atturi ma pproċedewx fit-terminu ta’ sena kif stabbilit fil-liġi.

30. Jingħad fl-ewwel lok, li l-**Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi hekk:

> *“Kull min, waqt li jinsab fil-pussess ta’ liema xorta jkun, ta’ ħaġa immobbli, jew ta’ universalita` ta’ ħwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f’dak il-pussess, jista’ fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f’dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b’idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b’titolu prekarju.”*

31. Il-Qorti tirrileva li, fil-każ odjern, huwa imperattiv li jiġi determinat in-natura tal-azzjoni odjerna. Kif ribadit fil-każ **Maria Mifsud Bonnici vs Victor Attard et** (82/2002/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta’ April 2009:

> *“Il-prinċipju regolatur li għandu jiddetermina n-natura tal-azzjoni huwa dak li jemerġi mill-att promotorju stess, li fil-każ in eżami hija ċ-ċitazzjoni attriċi.”*

32. Il-Qorti tosserva li, minn eżami taċ-ċitazzjoni u t-talbiet tal-atturi, kif ukoll mill-eċċezzjonijiet, jemerġi, li din hija strettament kawża magħrufa bħala *actio manutentionis*.

33. Dana qiegħed jingħad għax, apparti l-fatt li l-atturi qed jitolbu r-ripristinar tal-ħitan tal-għalqa, u dan sabiex jirrifletti l-konfini tal-proprjeta` tal-atturi, qed isostnu wkoll li x-xogħolijiet b’referenza għall-ħajt diviżorju in kwistjoni saru b’mod

abużiv u llegali u invadew il-proprjeta` tal-atturi. Dan kollu jindika li din hija actio manutentionis.

34. Apparti minn hekk, meta l-Qorti tħares lejn l-atti eżebiti mar-rikors promotur, issib, li fl-ittra uffiċjali bin-numru 3659/2014 ippreżentata fl-14 ta' Novembru 2014, eżebita Dok JC6, il-kliem użat f'dik l-ittra uffiċjali huwa totalment indikattiv ta' *actio manutentionis* u mhux ta' *azzjoni ta' rivendika* kif jinsistu illi hija l-azzjoni ir-rikorrent fis-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tagħhom.

35. Fil-fatt, jiġi osservat li fl-imsemmija ittra uffiċjali, jingħad is-segwenti;

> *"għalqa tal-mittenti issa tinsab tinvadi passaġġ privat, fejn ix-xogħolijiet li saru minnkom bi vjolenza u mingħajr ebda dritt fil-liġi, kabbartu l-għalqa tagħkom u ċekkintu l-għalqa tal-mittenti ... Il-mittenti jixtiequ li jiġu reintegrati fil-pussess tal-proprjeta` tagħhom u li għalhekk il-ħajt diviżorju jiġi ripristinat."*

36. Indubbjament, dan huwa l-istess kliem, kif użat fir-rikors promotur u fit-talbiet, li jindika li l-ħsieb u l-intenzjoni tar-rikorrenti permezz ta' l-azzjoni odjerna ma kinetx azzjoni għal rivendika ta' proprjeta` iżda hija infatti *actio manutentionis*.

37. L-atturi, fis-sottomissjonijiet tagħhom, sostnew, li din mhijiex actio manutentionis, u mhijiex ibbażata fuq dritt possessorju. Iżda ġie sottomess, li f'dan il-każ hemm kuntratt tal-akkwist tal-atturi datat 15 ta' Novembru 1996, li xtraw l-art mingħand l-istess konvenuti fejn jidher li l-atturi qed jipproċedu għaliex il-konvenuti ma żammewx mal-kuntratt notarili eżebit mar-rikors promotur bħala Dok JC1, meta bnew il-ħajt diviżorju. L-atturi jkomplu jissottolineaw li din il-kawża hija intiża sabiex il-ħajt diviżorju jirrifletti l-konfini skont kif deskritt fuq il-kuntratt Dok JC1, u mill-pjanta eżebita bħala Dok X, annessa wkoll mal-kuntratt mar-rikors promotur.

38. Minn naħa l-oħra, l-avukat difensur tal-konvenuti, fit-trattazzjoni, ma jsostni xejn dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari sostnuta mill-istess konvenuti u jippreċiża, li l-iskop tal-każ odjern huwa wieħed, ossija l-ispostament tal-ħajt diviżorju li ġie kostruwit mill-konvenuti, fejn irid jiġi stabbilit il-konfini bejn iż-żewġ proprjetajiet. Inoltre`, l-avukat difensur tal-konvenuti, ikompli jgħid, li f'kawżi ta' konfini, l-*actio finium regundorum*, normalment ikunu jirrigwardaw żewġ proprjetajiet li ġejjin minn titoli differenti, iżda kif ammess mill-istess avukat difensur tal-konvenuti, sostna li f'dan il-każ mhuwiex hekk.

39. Għalhekk, evidentement, hawnhekk il-każ odjern, kif premess bit-talbiet kif dedotti, mhuwiex *actio finium regundorum*, għalkemm qed jissemma l-konfini.

40. Għalkemm il-partijiet naqsu milli jiftehmu bejniethom dwar in-natura tal-azzjoni, din il-Qorti hija tal-fehma, li hawnhekk il-każ ma jitrattax azzjoni ta rivendika ta' titolu u dan jista' jiġi dedott mill-premessi, mit-talbiet u mill-istess eċċezzjonijiet.

41. Il-Qorti tosserva wkoll illi huwa imperattiv li jiġi stabbilit, jekk l-azzjoni odjerna hijiex petitorja jew waħda ta' natura possessorja. Risposta netta hija fundamentali u essenzjali għat-tkomplija tal-vertenza fil-mertu.

42. Hawnhekk, din il-Qorti, abbażi tal-eżami tad-dokumentazzjoni u fatti kif redatti u miġjuba quddiemha, tqis li minn eżami u stħarriġ tal-premessi u tar-rikors, ma jistax jingħad, li ċ-ċitazzjoni tiċċentra dwar dritt ta' proprjeta`, b'mod li qed jiġi vantat li l-atturi kellhom il-pussess meħtieġ, li għalhekk sar proprjeta` tagħhom, kif ġeneralment isir f'azzjoni ta' rivendika.

43. Jirriżulta ċar illi l-atturi qed jitolbu li x-xogħol jiġi ripristinat rigward il-ħitan tal-għalqa li jiddividi l-proprjetajiet tal-atturi u tal-konvenut. Il-kliem li ntuża li x-xogħolijiet u l-ħajt saru b'mod abużiv u llegali ukoll, illi lkoll huwa kliem indikattivi ta' actio manutentionis. Ma ġie eċċepit xejn rigwardanti t-titolu, oltre`, li l-atturi għandhom dak indikat fil-kuntratt tal-akkwist Dok JC1.

44. Dwar l-actio manutentionis, tajjeb jingħad, li din hija azzjoni sabiex il-pussessur jinżamm fil-pussess f'każ ta' molestja.

45. Rigward l-iskop ta' azzjonijiet possessorji, **Ricci** jispega is-segwenti:

> *"il-possesso ... e costituito da una condizione di fatto che la legge, nell' interesse dell'ordine sociale, vuole sia rispettata. Nell intent di assicurazione questo rispetto, essa accorda l-esercizio delle azioni possessorie, il cui scopo e appunto quello di conservare o di ristabilire una condizione di fatto che sige rispetto." (Corso Teorico- Pratico di Diritto Civile Vol. V 92).*

46. Rigward il-kwistjoni, jekk f'kawża ta' manutenzjoni, tistax tintalab ir-reintegrazzjoni, **Ricci** jgħid hekk:

> *"Coll azione in manutenzione si chiede la conservazione o il mantenimento dello stato di fatto in cui il possessore si trova; e poiche` la condizione attuale di cose non puo mantenersi se non a patto che la turbativa cessi, quindi e` che nella domanda di manutenzione in possesso si contiene implicita` e come conseguenziale l'altra d'inibizione al turbatore di proseguire nell' opera o nel fatto molesto da lui intrapreso ...*
>
> *E si fatta inibizione puo riuscire qualche volta insufficiente a raggiungere lo scopo; imperocche` supposto che il fatto turbativo abbia prodotto variazione nello stato materiale della cosa o nel modo con cui si possedeva, e` evidente che il mantenimentoo della condizione di fatto in cui il possessore si trova non si ottiene se non restituendo le cose nel primiero stato loro stato." (op.cit 96)*

47. Hekk ukoll fil-każ **Michele Calleja vs Emanuela Cassar et**, deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-13 ta' Mejju 1991, liema każ kien ġie kkonfermat ukoll mill-Qorti tal-Appell, il-Qorti kienet laqgħet it-talba ta' l-attur sabiex il-konvenuti jiġu kkundannati jagħmlu dak li huwa neċessarju sabiex il-passaġġ imsemmi fiċ-ċitazzjoni jerġa' jitqiegħed fl-istat oriġinali tiegħu, li kien fis-sajf tas-sena 1978. (Kollez. Vol. LXXVIII.II.358). (Ara wkoll **Maria Mifsud Bonnici vs Victor Attard et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April 2009).

48. Għalhekk, it-talba għar-reintegrazzjoni hija intrinsika sabiex l-attur jerġa' jiġi fit-tgawdija li kien fiha oriġinarjament.

49. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jidher, li dan kien l-iskop u l-pern tal-azzjoni odjerna, ossija li l-atturi jerġa' jkollhom it-tgawdija tal-art, li oriġinarjament allegatament huma kellhom skont il-kuntratt tal-akkwist tagħhom, datat 15 ta' Novembru 1996, Dok JC1.

50. Fil-fatt, fil-każ preżenti, jirriżulta, li l-atturi huma komproprjetarji ta' proprjeta` li hija adjaċenti ma' l-art tal-partijiet l-oħra, u ċioe` tal-konvenuti, u l-kwistjoni sollevata fil-vertenza in eżami tirrigwarda prinċipalment il-bini tal-ħajt diviżorju.

51. Kif ritenut fil-ġurisprudenza l-Actio Manutentionis ai termini tal-**Artikolu 534 tal-Kodici Ċivili** tirrikjedi dawn l-elementi essenzjali:

    a) Il-pussess ta' ħaġa immobbli jew ta' universalita` ta' ħwejjeġ mobbli
    b) L-atti li jikkostitwixxu l-molestja għal dan il-pussess
    c) Il-proponiment tal-azzjoni fi żmien sena mill-molestja

52. Għalhekk, jidher bla dubju illi l-azzjoni odjerna hija actio manutentionis a tenur tal-Artikolu 534 tal-Kap 16. Stabbilit dan, irid jiġi eżaminat jekk din il-kawża ġietx ippreżentata entro t-terminu stabbilit fil-liġi, ossija entro **sena** mill-att tal-molestja, kif rifless fl-ewwel eċċezzjoni preliminari.

53. Id-*dies a quo* għall-għanijiet ta' dekadenza hija meta seħħ l-att ta' molestja. Ir-raġuni u l-ħtieġa tat-terminu ta' dekadenza f'dawn l-azzjonijiet ġiet imfissra fil-każ **Maria Theresa Spiteri et vs Carmelo Cauchi et** (37/2003/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell, fid-19 ta' April 2012.

> *"Naturalment jekk il-molestja tneżżgħu għal kollox mill-pusssess, il-pussessur irid bil-fors imexxi fi żmien sena minn dik il-molestja, għaliex inkella ma jibqax pussessur u la ma jibqax pussessur, ma jistax wara li tgħaddi dik is-sena ikun vittma ta' molestja ta' pussess li ma għandux."*

54. Il-ħtieġa tat-terminu f'kawżi ta' dan ix-xorta, ġie spjegat minn Mattiriolo:

> *"Fu sollevatao il dubbio, se il termine dell anno sopra detto sia-perentorio, di giusa che, Scaduto, il-pretore debba dirsi assolutamente incompetente, all' uopo anche d'ufficio* - *ovvero sia soltanto un termine*

> *di prescrizione, per modo che compiuto, si debbe bensi dire prescritta la facolta` di promuovere l-azione davanti al pretaore, ma poiche alle prescrizione possono le parti rinunziare, ne` il Giudice puo supplire d'uffizio alla prescrizione non opposta, percio`, se dopo l-anno, l-azione fu intentata davanti al pretaore, e il convenuto, anziche` opporre la prescrizione, abbia accettato la discussion sul merito, sia a dirsi avvenuta la tacita rinunzia alla prescrizione, e quindi il pretore debba giudicare della causa, ne possa d'uffizio rilevare la propria incompetenza.*
>
> *Noi crediamo che il termine, debba dirsi assolutamente perentorio; sicche` trascorso cessi la competenza eccezionale del pretore, a questi sia obbligato, occorendo, di pronunziare d'uffizio la propria inkompetenza." (Mattiriolo: Trattato di diritto Giudiziario Civile Italiano: Vol.1 ed.1902 para. 250 pag.223).*

55. Għaldaqstant, it-terminu stabbilit mil-liġi huwa ta' ħtieġa f'azzjoni bħal din. U proprju għalhekk, għandu jitqies terminu ta' dekadenza.

56. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jirriżulta ampjament ċar, li l-atturi ma pproċedewx entro t-terminu ta' sena minn meta seħħet il-molestja. Dan qed jingħad, l-ewwel u qabel kollox għax, kif xehed il-Perit Adrian Falzon, ix-xogħol sar fis-sena 2012. Apparti minn hekk, fl-ittra uffiċjali ppreżentata mir-rikorrenti fl-14 ta' Novembru 2014, fit-tielet paragrafu, saret referenza għall-fatt meta ftit tas-snin ilu, tmexxa l-ħajt diviżorju bejn l-għalqa tal-konvenuti u tal-atturi, b'riżultat li ġiet invaża il-proprjeta` tal-konvenuti.

57. Il-Qorti tosserva li l-bini ta' dan il-ħajt diviżorju huwa l-pern u l-mertu tal-vertenza in eżami. L-ittra uffiċjali ġiet ippreżentata fl-14 ta' Novembru 2014 u l-każ odjern ġie ntavolat fil-11 ta' Mejju 2017, circa tlett snin wara l-preżentata tal-ittra uffiċjali.

58. Kif ġia fuq osservat, fix-xhieda tal-Perit Adrian Falzon, mogħtija fl-4 ta' Frar 2020, li kien il-Perit inkarigat mill-konvenuti, huwa sostna li l-konvenut kien talbu jiddetermina qasma fl-għalqa, u wara li ordna survey, kien ipproċeda bix-xogħolijiet. Jirriżulta li ġie eżebit rapport tal-Perit Falzon Dok AF1 a fol 116 et seq tal-proċess, li jgħid li ġie inkarigat jagħmel il-boundary wall bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti f'Awissu 2012. In segwitu, il-Perit Falzon eżebixxa korrispondenza b'emails a fol 123 tal-proċess, datata 28 ta' Ottubru 2012, fejn ġie dikjarat li x-xogħol fuq il-ħajt diviżorju kellu jibda fil-ġranet li ġejjin.

59. Għalhekk, huwa evidenti, li dak lamentat mill-atturi seħħ aktar minn sena minn meta ġie intavolat il-każ odjern, b'hekk din l-azzjoni ma tistax tirnexxi. F'dan l-istadju għalhekk, ikun inutli, li jiġu mistħarrġa l-elementi l-oħra rikjesti għas-suċċess ta' l-actio manutentionis.

60. Għal dawn il-motivi, tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti, u għalhekk tiċħad it-talbiet attriċi.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u tal-intimati.

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimat u tiddikjara li din l-azzjoni hija perenta peress li ma ġietx istitwita fit-terminu rikjest mil-liġi.

Konsegwentement,

Tiċħad it-talbiet tal-atturi.

L-ispejjeż għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur