PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawża Numru: 6

Rik. Ġur. 914/2017 RGM

Christian u Monalita konjugi Balzan

vs.

Caroline Gatt

Il-Qorti:

Preliminari.

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Christian u Monalita konjuġi Balzan** ippreżentat fl-4 t'Ottubru, 2017 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti xtraw u akkwistaw hanut eskluz l-arja libera tieghu bin-numru hdax (11) bl-isem ‘Teashop’ gewwa Felix Street, Valletta, liberu u frank mill-hlas ta’ cnus u pizijiet, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace tal-14 ta’ Novembru 2007 li kopja ta’ l-istess kuntratt jinsab hawn anness bhala **dok CMB 1**;

2. Illi r-rikorrenti dahlu f’konvenju sabiex jixtru l-propjeta’ bin-numru hdax (11) bl-isem ‘Teashop’ gewwa Felix Street, Valletta minghand Paul u Emmanuela konjugi Falzon fil-21 ta’ Mejju 2007 li kopja tal-konvenju jinsab hawn anness bhala **dok CMB1A**;

3. Illi fl-istess konvenju u kuntratt hawn fuq riferit, jidher li hemm (fit-tnejn li huma) is-segwenti dikjarazzjoni –

‘ Dan il-hanut huwa soggett ghal moghdija ta’ katusa tal-fond sovrapost u jgawdi d-dritt ossia servitu ta’ zewg twieqi li jaghtu ghal fuq bitha interna liema twieqi presentement jinsabu kwantu ghal dik zghira mbarrata bil-hgieg u l-kbira hija mdawra bi hgieg ohxon fid-distanza ta’ xi pied u nofs ‘l boghod minnha’

4. Illi ghalhekk kif jidher mir-ritratti hawn annessi bhala **dok CMB 2** u **CMB 3,** it-twieqi kienu jidhru bil-mod segwenti mal-konvenju u mal-kuntratt –

Dok CMB 2 – hija t-tieqa l-kbira kif mehud mill-hanut stess tal-atturi mertu tal-kawza (liema tieqa kienet sliding window tal-aluminju, u cjoe’ miftuha ghall-arja), ftit xhur qabel ma sar il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace tal-14 ta’ Novembru 2007 liema tieqa ma kellhiex semi-cirku warajh, liema semi-cirku kien sar (dak iz-zmien) recentement mill-konvenuta Caroline Gatt, liema tieqa kienet tinfetah.

Dok CMB 3 – kienet it-tieqa bil-hadid izda miftuha, liema tieqa ma kellhiex il-blokkijiet tal-hgieg ohxon warajhom, kif jidher f’dan ir-ritratt.

Dan ukoll huwa ritratt mehud minn gewwa tal-hanut stess u jirreferi ghat-tieqa z-zghira;

Dawn iz-zewg ritratti ttiehdu mir-rikorrenti Monalita Balzan granet qabel ma dahlet ghal konvenju datat 21 ta' Mejju 2007, liema twieqi kienu ilhom hemm (minghajr semi-cirku tal-hgieg quddiem it-tieqa l-kbira u minghajr il-blokok tal-hgieg quddiem it-tieqa z-zghira) decenni. Illi kienet Caroline Gatt stess li ghamlet is-semi-cirku tal-hgieg quddiem it-tieqa l-kbira u l-blokok tal-hgieg quddiem it-tieqa z-zghira, u dan wara li hija kienet xtrat fl-2005 (dok CMB8).

5. Illi minn meta l-atturi akkwistaw il-hanut 11, Felix Stret, Valletta sallum il-gurnata, l-atturi konjugi Balzan kitbu b'mod ezawrenti fil-konfront ta' l-intimata, sabiex l-intimata tpoggi kollox kif kien qabel, tnehhi l-bokok tal-hgieg ohxon u thallihom igawdu t-twieqi taghhom inkluz id-dawl u arja.

6. Illi dan anki jirrizulta minn korrispondenza skambjata fis-snin 2009/2010 fejn jirrizulta ittra legali tal-avukat sottoskritt ta' christian u Monalita konjugi Balzan datat is-27 ta' Ottubru, 2009 u risposta maghmula mill-avukat ta' Caroline Gatt datat l-4 ta' Jannar 2010 liema kopji ta' l-ittri jinsabu annessi bhala **dokumenti CMB5 u CMB 5A**;

7. Illi dan kif anki jidher mill-ittra ufficjali bin-numru tar-referenza 3890/2011 datat 6 ta' dicembru 2011 fl-ismijiet "Christian u Monalita konjugi Balzan vs. Caroline Gatt", li kopja taghha hija annessa dok **CMB10**;

8. Illi kien hemm anki mumenti fejn ir-rikorrenti kienu qeghdin jinnegozjaw mal-istess intimata, izda dan kien kollox ghalxejn, u anzi bi dispjacir l-intimata webbset rasha u mhux talli ma kien hemm ebda ftehim, talli recentement u cioe` fl-ewwel gimgha ta' Marzu 2017, il-konvenuta minghajr il-kunsens u/jew l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti u bis-satar taghhom, ghamlet u esegwiet xogholijiet ulterjuri sabiex qalghet is-semi-

cirku tal-blokok tal-hgieg min-naha taghha (hawn si tratta dwar it-tieqa l-kbira li tidher f'dok CMB2) u ghalqet ghal kollox it-tieqa permezz ta' blokok tal-hgieg b'mod dritt u flaxx mal-hajt kif jidher fir-ritratt markat **dok CMB4**. Illi dan ir-ritratt ittiehed minn Monalita Balzan hekk kif saret taf bl-azzjonijiet li ghamlet il-konvenuta f'Marzu 2017. Illi fl-istess ritratt jidher ukoll it-thaffir tas-semi cirku tal-blokok li juri kemm dan is-semi cirku kien jezisti qabel;

9. Illi r-rikorrenti llum -il gurnata minhabba ukoll l-intransigenza tal-istess intimata u minhabba n-nuqqas ta' kooperazzjoni tal-istess intimata qeghdin jintavolaw din il-kawza sabiex ir-rikorrenti jezercitaw id-drittijiet taghojm skont il-ligi u jitolbu li t-twieqi jitpoggew kif kienu qabel fejn dawn huma servitu` fuq l-proprjeta` ta' servjenti tal-intimata 12 Felix Street Valletta,u cioe` skont il-mizuri u d-daqs kif jidhru fir-ritratti **dok CMB2 u CMB3,** fejn wara kollox ir-rikorrenti xtraw il-proprjeta` minghand Paul u Emmanuela konjugi Falzon bid-dritt u servitu` taz-zewg twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha interna tal-istess konvenuta Caroline Gatt, bl-arja sabiex jinfetah darb'ohra s-saqaf tal-bitha min-naha tal-intimata;

10. Illi dan il-fatt kien anki gie konfermat mill-venditur Paul Falzon permezz ta' affidavit datat l-4 ta' Dicembru 2008 li kopja tal-istess affidavit jinsab hawn anness bhala **dok CMB 6.** Illum il-gurnata Paul Falzon miet, izda l-affidavit tieghu gie mahluf quddiem id-Deputat Registratur tal-Qorti Romina Borg datat 4 ta' Dicembru 2008 fejn ghalhekk dan ikompli jikkonferma l-veracita` tal-fatti. Paul Falzon kien jiggestixxi hanut tal-laham minn dan il-fod, u l-fond bin-numru hdax (11) bl-isem 'Teashop' gewwa Felix Street, Valletta kien qabel ma sar 'Teashop' kien il-hanut tal-laham gestit minnu stess, u qabel Paul Falzon kien hemm Antonio Spiteri, kif jirrizulta mill-kuntratt tal-21 ta' Lulju 1997 fl-atti tan-Nutar Joe Vassallo Agius **dok CMB 7**;

11. Illi r-rikorrenti akkwistaw ukoll kopja tal-kuntratt ta' xiri u akkwist li l-istess intimata ghamlet meta xtrat u akkwistat il-fond bin-numru 12 Felix Street Valletta liema kopja tal-kuntratt jinsab hawn anness bhala **dok**

CMB 8 u liema kopja tal-kuntratt datat it-13 ta' Jannar 2005 fl-atti tan-Nutar tonio spiteri sfortunatament (u/jew konvenjentement) ma ssemmi ebda twieqi;

12. Illi r-rikorrenti anki ghamle rapport mal-Pulizija fit-13 ta' Marzu 2017 sabiex tirraporta x-xogholijiet ricenti li ghamlet l-istess intimata, li kopja tieghu jinsab hawn anness bhala **dok CMB 9**;

13. Illi r-rikorrenti sa anki baghtu zewg ittri ufficjali fil-konfront tal-intimata li kopja taghhom jinsabu hawn annessi bhala **dok CMB 10** bin-numru tar-Registru 3890/2011 datat 6 ta' Dicembru 2011 u **dok CMB 10A** datat is-27 ta' Marzu 2017 bin-numru 1150/2017;

14. Illi ghal kull buon fini qeghdin ukoll jigu prezentati ukoll ic-certifikat tat-twelid ta' Caroline Gatt u r-ricerki ta' Caroline Gatt (trasferimenti) mis-sena 1998 sal-24 ta' Lulju 2017 annessi bhala **dokumenti CMB 11 u CMB 11A,** fejn ma ghamlet ebda kuntratt ulterjuri rigward il-fond 12 Felix Street Valletta, ghajr ghad-**dok CMB 8**;

15. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Tghid ghalhekk il-konvenuta prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghala din il-Qorti ma ghandhiex tiddikjara u tiddeciedi sabiex:

1. Tiddikjara 'inter alia' li l-fond proprjeta` tal-konjugi atturi, 11 Felix Street Valletta, igawdi minn servitu` ta' zewgt itwieqi kif spjegati, tad-daqsijiet kif jidhru fir-ritratti dok CMB 2 u CMB 3, liema twieqi hawn imsemmija jaghtu ghal fuq il-bitha ta' 12 Felix Street Valletta, proprjeta` tal-intimata Caroline Gatt u fejn l-intimata ghandha ukoll tiftah is-saqaf tal-bitha taghha almenu in parti, ghall-arja u dawl ghat-tgawdija tar-rikorrenti konjugi Balzan, u dan prevja u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;

2. Tiddikjara li z-zewgt itwieqi huma llum maghluqa flaxx, u ma jezisti ebda arja, liema twieqi gew maghluqa b'mod abuziv u illegali mill-konvenuta, u dan prevja u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominadi;

3. Tordna konsegwentement lill-konvenuta sabiex terga' a spejjez esklussiva taghha, tippristina t-twieqi fil-hajt divizorju bejn il-proprjeta` 12 Felix Street Valletta proprjeta` tal-konvenuta, u l-proprjeta` 11 Felix Street Valletta proprjeta` tar-rikorrenti konjugi Balzan, kif kienu qabel (inkluz bl-arja u minghajr il-kaxex tal-hgieg ohxon), u dan entro terminu qasir u perentorju li tiffissa l-Qorti, u okkorrendo taht is-sorveljanza ta' perit arkitett nominati mill-Qorti jekk ikun hemm il-bzonn;

4. Tawtorizza lill-atturi fin-nuqqas li l-konvenuta tesegwixxi x-xogholijiet skont it-tielet talba fit-terminu prefiss, sabiex jaghmlu x-xogholijiet huma stess, kif ordnati mill-Qorti a spejjez esklussiva tal-intimata u prevja u jekk hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat mill-Qorti f'din il-kawza;

Bl-ispejjez kollha inkluz tal-ittri ufficjali 3890/2011 u 1150/.2017 kontra l-intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Paul Borg Olivier bħala kuratur tal-assenti Caroline Gatt** ippreżentata fit-23 ta' Marzu, 2018 fejn ġie eċċepiet:

1. Illi in linea preliminari, r-rikorrenti naqsu milli jindikaw fir-rikors taghhom il-bazi legali li fuqha qed jibbazaw it-talbiet taghhom hekk kif delineati fl-istess rikors;

2. Illi, fil-mertu, it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom stante;

3. Illi fl-ewwel lok l-Artikolu 425 tal-kap 16 huwa car fis-sens illi "*ebda wiehed mill-girien ma jista' minghajr il-kunsens ta' l-iehor jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju"* u ghaldaqstant jinkombi ghall-atturi stess sabiex igibu l-prova ta' servitu` tat-twieqi kif ukoll tal-arja tal-bitha, kif allegat minnhom u tal-kunsens mehtieg biex dan jigi ikkreat.

4. Illi l-konvenuta hija sid il-fond 12 Felix Street, Valletta akkwistat permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Jannar 2005 li jinsab fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, filwaqt li r-rikorrenti akkwistaw il-fond 11 Felix Street, Valletta fl-14 ta' Novembru 2007 li jistipula b'mod car li l-fond kien qed jigi transferit *"fl-istat attwali li jinsab fih illum* u cioe` bit-twieqi ibblukkati.

5. Illi minkejja kull dikjarazzjoni mill-vendituri Falzon fil-kuntratt ta' akkwist tal-fond mill-kumpraturi rikorrenti li l-istess fond in vendita *"igawdi d-dritt ossia servitu` ta' zewg twieqi"* huma l-istess rikorrenti li jridu igib il-prova assoluta tal-kunsens tal-proprjetarju tal-fond adjacenti – illum proprjeta` tal-konvenuta – biex dawn it-twieqi jinfethu fil-hajt divizorju.

6. Illi l-fond tal-konvenuta Caroline Gatt, kif ukoll dak tar-rikorrenti kienu formanti parti minn divizjoni ereditarja tal-Markiz Felicissimo Apap Bologna, fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona fid-29 ta' Dicembru 1973 **DOK CG01.**

7. Illi l-fond tal-atturi (11 Felix Street, Valletta) huwa deskritt fid-divizjoni bhala *"This consist of two rooms one behind the other used as a butcher's shop. The external room to which has a wide door to Felix Street is used as the shop proper and has a small sink with water tap on it. The floor is tiled and the walls are covered with glazed tiles to a height of 5"0". The room at the back is tiled and is used as a store."* **DOK CG01**

8. Illi l-fond tal-konvenuta (12 Felix Street, Valletta) huwa deskritt bhala *"This property consists of a warehouse for storage of foodstuff. It consists on an entrance hall into a* ***<u>central courtyard which has been</u>***

covered over with a glazed roof light*. To the right of the courtyard two doors lead to two good sized rooms. At the front another two doors lead to two small rooms. To the left another two doors lead to two good sized rooms. There is then a space under the main staircase of the property at number 14 which houses a WC and a small alcove behind it. The floors in the rooms are tiled. The floor to the central courtyard has hard stone paving. The premises is supplied with mains, water and electricity and drains."* **DOK CG01**

9. Illi d-deskrizzjoni tal-fondi mertu ta' din il-kawza fir-rapport ta' deskrizzjoni tal-fondi urbani imhejji ghad-divizjoni li estratt minnu huwa anness mal-istess divizjoni, **juri b'mod car li l-hajt divizjorju ma kellu ebda twieqi miftuhin fuq xulxin** fil-mument tad-divizjoni, u kif jixhed ir-rapport ta' deskrizzjoni ta' fondi urbani elenkati ghad-divizjoni fuq imsemmija juri b'mod car proprjetajiet ohra mhux mertu ta' din il-kawza fejn ir-rapport specifika fejn kien hemm fethiet fuq proprjeta` ta' terzi u li kienu identifikati, kif jidher mill-anness estratt tal-istess rapport. **DOK CG01**

10. Illi permezz tad-divizjoni tal-1973 fuq imsemmija, l-proprjeta` - illum tal-atturi – misset lil Monica, mart il-Kurnell John Nelson, u eredi ta' Felicissimo Apap Bologna, li minn naha taghha ittrasferitha lil Antonio Spiteri fid-9 ta' Lulju 1974. F'dan il-kuntratt ta' akkwist il-partijiet ftehmu li l-kumpratur kien *"qieghed jixtri u jakkwista il-hanut li qieghed fil-Belt Valletta, Felix Street Numru (11) hdax, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu.* ***DOK CG02***

11. Illi dan il-kuntratt ta' akkwist mill-kumpraturi konjugi Spiteri ma jindika bla ebda mod li kien hemm twieqi ezistenti fuq il-hajt divizorju mal-fond Numru 12, u lanqas ma jispecifika li kien inkiseb il-kunsens tas-sidien tal-fond 12 Felix Street Valletta, biex jinfethu it-twieqi kif mistenni skond artikolu 425 tal-Kodici Civili.

12. Illi l-istess jista' jinghad ghall-kuntratt ta' akkwist li ghandu Paul u Emmanuela konjugi Falzon mill-werrieta ta' Antonio Spiteri u martu fil-21 ta' Lulju 1997. Mill-gdid, kif jidher mid-Dokument CMB 7 annes mar-rikors promotur, il-kuntratt ma jispecifika l-EBDA trasferiment ta' servitujiet esistenti fuq il-fond, in partikolari t-twieqi fil-hajt divizorju. Paul Falzon u martu accettaw BISS li "***jixtru u jakkwistaw il-hanut bin-numru ufficjali hdax (11), Felix Street, il-Belt Valletta, liberu u frank minn kull piz u cens.***"

13. Illi sussegwentement ghad-divizjoni tal-assi ereditarji ta' Felicissimo Apap Bologna fl-1973, saret divizjoni ohra fil-21 ta' Jannar 1982 – fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona liema divizjoni kienet tikkomprendi korp ta' assi immobbiljari li nizlet ghand branka tal-familja Apap Bologna, u li fih kien jappartjeni bhala wiehed mill-fondi urbani fl-istess divizjoni il-fond tal-konvenuta Caroline Gatt. Mill-gdid dan il-fond huwa deskritt fir-rapport ta' fondi urbani **<u>bl-istess mod kif kien deskritt fl-1973</u>** u ghaldaqstant hemm prova cara li ma kien hemm l-ebda twieqi u ma kien hemm l-ebda kunsens biex jinfethu xi twieqi ghal fuq il-fond taghhom minn Antonio Spiteri li kien akkwista l-fond adjacenti, illum tal-atturi, fl-1974. **DOK CG03**

14. Illi mid-dokumenti ezebiti mill-istess atturi u mid-dikjarazzjonijiet taghhom, jirrizulta b'mod car **<u>li fil-mument ta' akkwist</u>**, il-konjugi Balzan **<u>ma kellhom l-ebda pussess</u>** tat-twieqi jew tal-allegat servitu`, liema twieqi kienu inghalqu f'2005, bi dritt, mill-istess konvenuta, stante li qatt ma inghata l-kunsens lis-sidien precedent biex dawn jinfethu, tant li l-istat ta' twieqi ibblukkati gie specifiikat fil-kuntratt. Dan jirrizulta (i) mid-dikjarazzjoni ta' l-atturi stess u (ii) mir-ritratti li hadet l-attrici Manolita Balzan QABEL il-konvenju fl-2007 (para 4 tar-rikors promotur u Dok CMB2 u CMB03). Oltre dan, *dato, ma non concesso* li kien hemm xi tip ta' pussess fil-passat, anke jekk dan kien wiehed ta' tolleranza (*stante li ma kien hemml-ebda kunsens ta' aperturi kif irid l-Artikolu 425 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta),* dan gie mitmum bil-piena konsapevolezza tal-venditur tal-atturi Paul Falzon, meta fil-bejgh stess

iddikjara li t-twieqi kienu ibblukkati u ghalhekk kien gia` spussessat minn kull tolleranza li kellu qabel, u dan ukoll ghaliex attijiet ta' semplice tolleranza ma jistghux jiswew ta' fondament ghall-akkwist ta' pussess (Artikolu 526 tal-Kodici Civili).

15. Illi fir-rikors guramentata (para 9), l-atturi jikkonfermaw li fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuta, '*sfortunantament (u/jew konvenjentement)* ma ssemmi ebda twieqi.' Ghal kuntrarju. Minn dan tirrizulta l-prova cara li s-sidien tal-fond 12 Felix Street, Valletta, llum tal-konvenuta, **QATT** ma taw il-kunsens taghhom biex it-twieqi jinfethu u ghalhekk huma projbiti kull tip ta' twieqi jew aperturi fuq il-hajt divizorju skont Artikolu 425 tal-Kodici Civili.

16. Oltre dan, il-kuntratt tal-konvenuta **jikkorobora** l-kuntratti kollha ta' akkwist tal-fond 11 Felix Street, Valletta – proprjeta` tal-atturi – li mill-1973 sal-2005, u cioe` ghal tnejn u tletin (32) sena shah, ma kien hemm ebda kunsens sabiex jinfthu it-twieqi tant li l-ebda sid taz-zewg proprjetajiet mertu tal-kawza ma hassew li dan kellu jigi stipulat fil-kuntratti ta' bejgh u akkwist.

17. Illi fl-istess zmien, fl-2005, il-venditur Paul Falzon kien illegalment ghamel fetha ohra fil-hajt divizorju sabiex iwahhal kumpressur/*extractor* li jarmi ghall-proprjeta` tal-esponenti, liema bokka ta' madwar pied, b'pied inghalqet immedjatament mill-konvenuta.

18. Illi minn dan kollu jirrizulta li:

(a) r-rikorrenti jew is-sidien precedent ma kisbu l-ebda kunsens mis-sidien tal-fond 12 Felix Street, Valletta – bhala girien – sabiex jinfethu t-twieqi fuq il-hajt divizorju kif trid il-ligi f'artiolu 425 tal-Kodici Civili;

(b) lanqas ma wiehed jista' jivvanta xi servitu` imnissla bil-preskrizzjoni akkwisittiva u dan ghaliex il-perkors taz-zmien ma jirrizultax mill-fatti,

anzi, juri b'mod car li l-ewwel darba li jissemmew it-twieqi fil-kuntratti, konvenjentement, huwa biss fl-2007;

(c) l-atturi qatt ma kellhom pussess tat-twieqi jew tad-dritt allegat ghaliex kif dikjarat minnhom stess dawn kienu gia` imblukkati qabel l-akkwist tal-fond, u ghalhekk *se mai*, l-atturi ghandhom dritt ta' azzjoni mhux kontra il-konvnuta, izda possibilment kontra terzi.

Salv eccezzjonijiet ohra u b'rizerva ta' azzjoni rikonvenzjonali skont Artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li qed tigi intavolata f'dawn l-atti flimkien ma din ir-risposta.

Rat **ir-rikors ġuramentat rikonvenzjonali tal-Avukat Paul Borg Oliver bħala kuratur tal-assenti Caroline Gatt** ippreżentata fit-23 ta' Marzu 2018 li permezz tiegħu il-konvenuta rikonvenzjonanti talbet lill-Qorti sabiex (1) tiddikjara li t-twieqi u aperturi li infetħu fuq il-ħajt diviżorju bejn il-fond 11, Felix Street, Valletta proprjeta' tal-atturi rikonvenzjonati u l-fond 12 Felix Street, Valletta, proprjeta' tal-konvenuta, minnha stess imblukkati qabel ma l-atturi akkwistaw il-fond tagħhom, saru mingħajr il-kunsens tal-ġirien u bi vjolazzjoni tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16; (2) tordna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex jagħlqu bil-ġebel l-aperturi min-naħa tal-fond proprjeta' tagħhom 11 Felix Street, Valletta; u (3) tawtorizza lill-konvenuta sabiex teżegwixxi x-xogħolijiet hi kemm-il darba l-atturi ma jottemperawx ruħhom.

Rat **ir-risposta ġuramentata rikonvenzjonali ta' Christina u Monalita konjuġi Balzan** ippreżentata fis-17 t'April 2018 fejn eċċepew illi: (1) mhux minnu li t-twieqi saru mingħajr il-kunsens tad-dante kawża tal-proprjetarji ta' Caroline Gatt stante li dawn it-twieqi jikkostitwixxu servitu' apparenti skond artikolu 455 (4) tal-Kap 16 kif ukoll servitu' kontinwa skond artikolu 455 (2) tal-Kap. 16; (2) Illi servitu apparenti u kontinwa tista' tinkiser bit-trapass ta' 30 sena ai termini ta' artikoli 457 (b), 462 (1) u 462 (3) tal-Kap. 16; (3) illi l-kunsens tas-sidien preċedenti jirriżulta mit-trapass ta' tletin sena; (4) illi kienet il-konvenuta stess li fir-

risposta ġuramentata tagħha tiddikjara li kienet hi stess li għalqet iż-żewġt itwieqi fis-sena 2005.

Rat il-provi li tresqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fid-29 ta' Diċembru 2021[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta ppreżentata fil-fl-14 ta' Ġunju 2022[2];

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi u l-Azzjoni Rikonvenzjonali.

1. L-atturi ppremettew li meta huma xtraw il-ħanut (eskluż l-arja) numru 11, Teashop, Triq Feliċ, Valletta bis-saħħa tal-att pubbliku tal-14 ta' Novembru 2007 huma kienu akkwistawh "soggett ghal moghdija ta' katusa tal-fond sovrapost u jgawdi d-dritt ossia servitu ta zewg twieqi li jaghtu ghal fuq bitha interna [...]". L-istess jallegaw li l-konvenuta f'xi żmien wara l-2005 iżda qabel huma kienu akkwistaw il-fond fis-sena 2007 kienet imbarrat dawn iż-żewġt it-twieqi bil-ħġieġ. Jgħidu wkoll li fl-ewwel ġimgħa ta' Marzu 2017 il-konvenuta eżegwiet xogħlijiet ulterjuri billi għalqet is-semi-ċirku li kien hemm fuq waħda mit-twieqi bil-blokok tal-ħġieġ. Huwa għalhekk li b'din l-azzjoni qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-konvenuta tpoġġi kollox kif kien

[1] Paġna 541 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 559 et seq tal-proċess.

qabel billi tneħħi l-blokok tal-ħġieġ oħxon u sabiex igawdu s-servitu minnhom pretiża fuq il-proprjeta tal-konvenuta.

2. Il-konvenuta min-naħa tagħha teċċepixxi li ebda twieqi jew aperturi oħra ma jista' jiġi krejat fil-ħajt diviżorju mingħajr il-kunsens ta' sid il-proprjeta l-oħra. Tinsisti li fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-eredita' tal-Markiż Felicissimo Apap Bologna, quddiem in-Nutar Alex Sciberras Trigona tad-29 ta' Diċembru 1973 m'hemm l-ebda referneza għal servitu ta' twieqi fil-ħajt diviżorju. Tkompli tispjega li f'ebda wieħed mill-kuntratti l-oħra ta' trasferiment li segwew dak tad-diviżjoni ma jagħmel referenza għat-twieqi għajr għall-kuntratt li bih akkwistaw l-atturi liema twieqi pero' kienu diġa imbarrati peress li saru mingħajr il-kunsens tas-sid. Eċċepiet li anke jekk it-twieqi nfetħu b'tolleranza, dan intemm meta Paul Falzon biegħ il-fond lill-atturi b'dikjarazzjoni li t-twieqi kienu diġa imbarrati u għalhekk kienet diġa tneħħiet kull tolleranza li seta' kien hemm.

3. Il-konvenuta resqet talbiet rikonvenzjonali fejn in linea ma' dak premess fil-paragrafu ta' qabel dan, titlob lill-Qorti tordna lill-atturi sabiex jagħlqu t-twieqi bil-ġebel u jirriprestinaw il-ħajt diviżorju stante li saru mingħajr il-permess meħtieġ skont il-liġi. L-atturi rikonvenzjonati jinnegaw li t-twieqi saru mingħajr permess. Jeċċepixxu li dak huwa servitu kontinwu billi minn dawn it-twieqi jidħol id-dawl u l-arja b'mod regolari. Jinsistu li hawn huwa applikabbli l-Artikolu 462 tal-Kodiċi Ċivili u ċioe li s-servitu ġie akkwistat permezz tal-preskrizzjoni trentennali.

Ikkunsidrat;

Provi

4. Mar-rikors ġuramentat l-atturi ppreżentaw kopja awtentikata ta' affidavit ta' **Paul Falzon** bil-karta ta' l-identita' numru 739336M, liema affidavit ġie maħluf quddiem id-deputat reġistratur Romina Borg f'data li ma hiex deċifrabbli mill-kopja eżebita iżda li skont l-atturi dan sar fl-4 ta' Diċembru 2008. F'dan l-affidavit Falzon ħalef li huwa kien jaf il-fond mertu tal-kawża sew stante li minn eta żgħira huwa kien imur f'dan il-post sakemm wasal biex xtrah m'għand il-werrieta ta' Antonio Spiteri. Ħalef ukoll li fil-fond hemm żewġt itwieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa interna tal-blokk tal-appartamenti sovrastanti, liema twieqi jiftakarhom minn dejjem hemm. Spjega li d-daqs tat-tieqa ż-żgħira huwa ta' żewġ piedi b'pied filwaqt li t-tieqa l-kbira li tinsab aktar 'il ġewwa hija ta' ċirka tlett piedi b'ħames piedi. Jispjega li din l-aħħar tieqa għandha semi-ċirku ta' ħġieġ li ma tarax minnu li jinstab fil-bitħa . Jgħid li bil-fatt li l-konvenuta għalqet it-twieqi, hija "ghalqet l-arja"[3] tal-post mertu tal-kawża.

5. Mar-risposta ġuramentata rikonvenzjonali tal-atturi ġie anness l-affidavit ta' **Donald Spiteri** iben Antonio Spiteri. Jikkonferma li huwa kien deher fuq il-kuntratt ta' bejgħ tal-21 ta' Lulju 1997. Jghid li huwa kien wiret il-fond 11, Triq Feliċ, Valletta mingħand il-ġenituri tiegħu. Kompla jgħid li huwa jiftakar sew il-ħanut ta' missieru u kien imur spiss fih anke wara li miet missieru fl-1981. Jgħid li huwa jiftakar "zewgt itwieqi fuq in-naha tax-xellug tal-hanut mertu tal-kaz, u niftakar li it-tieqa aktar il-gewwa kienet akbar mit-tieqa li tinsab fil-kamra aktar vicin it-triq."[4] Jgħid ukoll "li t-tieqa z-zghira kienet iktar fil-gholi milli t-tieqa l-kbira."[5] Dwar it-tieqa l-kbira, Spiteri spjega li kienet tinfetaħ bi tnejn filwaqt li t-tieqa ż-żgħira kienet fl-għoli u kien hemm il-vireg tal-ħadid u ma kellhiex ħġieġ iżda miftuħa għall-arja. Skont ix-xhud wara dawn it-twieqi kien hemm bitħa miftuħa. Kompla

[3] Paġna 21 tal-proċess,
[4] Paġna 174 tal-proċess.
[5] *ibid.*

jgħid li sakemm ġew biex ibiegħu l-post, it-twieqi kienu miftuħin u kienu baqgħu tal-istess kobor. In kontro-eżami huwa ħalef li huwa dejjem jaf il-post bit-twieqi pero ma kienx jaf jekk kienx missieru jew xi ħadd qablu li fetħu t-twieqi. Meta ġie mistoqsi għalfejn ma ssemmewx it-twieqi fuq il-kuntratt tal-bejgħ tagħhom lil Falzon jgħid li ma jafx għala pero jinsisti li t-twieqi kienu hemm u Pawlu Falzon kien jaf kif kien il-ħanut. Dwar it-tamboċċ (*skylight*), ix-xhud jgħid li huwa qatt ma ttawal fil-bitħa interna u għalhekk ma jafx jekk kienx hemm tamboċċ jaf pero li kien jidħol id-dawl mit-tieqa. Ix-xhud jgħid li t-twieqi qatt ma kienu imbarrati bil-ħġieġ sakemm il-fond kien għadu fil-pussess tagħhom.

6. L-**attriċi** ikkonfermat in kontro-eżami li meta xtraw huma l-fond, it-twieqi kienu diġa imbarrati.

7. Il-**konvenuta** xehdet ukoll permezz t'affidavit fejn ikkonfermat li hija xtrat il-fond 12, Triq Feliċ, Valletta bis-saħħa ta' kuntrat tat-13 ta' Jannar 2005. Hija spjegat li meta rat il-fond qabel xtratu kienet taf bl-eżistenza tat-twieqi pero' minn informazzjoni li hija kienet ġabret, ma kien hemm l-ebda indikazzjoni li kien hemm servitujiet ta' twieqi fuq il-proprejta tagħha. Il-konvenuta tagħmel referenza għall-kuntratt ta' diviżjoni b'mod partikolari r-rapport tal-Perit li kien ġie redatt u anness mal-kuntratt ta' diviżjoni, liema rapport ma jagħmel ebda referenza għal xi twieqi li jagħtu għal fuq il-proprjeta illum tagħha. Tgħid hekk: "*it was not difficult for me to conclude that there were no windows on the party-wall as it was hard for him to leave out such fundamental alleged "apparent" servitudes that should have existed at the time between the two properties that were part of a partition*."[6] Tkompli tgħid li d-deskrizzjoni tal-Perit kienet tant metikoluża li jagħmel referenza għal kemm kien għoli l-madum. Skont il-konvenuta, ir-rapport tal-Perit jagħmel referenza għal ħames piedi ta' madum mal-ħajt li jfisser li jmur oltre l-għoli ta' fejn hemm it-twieqi.

[6] Paġna 301D tal-proċess.

Ix-xhud kompliet tgħid li minn riċerka li hija għamlet, sabet li l-fond kien mikri bejn is-sena 1978 u 1996 u allura jista' jagħti l-każ li t-twieqi infetħu f'dak il-perjodu bħala kompromess u *modus vivendi* bejn il-ġirien. Il-konvenuta spjegat li ftit wara li hija xtrat il-fond, hija għalqet it-twieqi li kienu jagħtu mill-proprjeta tal-atturi għal fuq il-proprjeta tagħha għal raġunijiet ta' sigurta u dan wara li hija kellha xi tgħid mas-sidien tal-fond numru 11, Triq Feliċ, Valletta, dak iż-żmien mal-familja Falzon.

In kontro-eżami spjegat li l-informazzjoni hija ġabitha minn riċerka li kienet għamlet. Tgħid li hija kelmet lil Peter Apap Bologna direttament u qalet li *"it was obvious that there were some apertures because the wall had a mark of a window with 2 sets of sturdy bars and a blocked off glazed window, but he told me to close them as they had been opened without permission*."[7] Tikkonferma li wara li xtrat il-fond hija imbarrat iż-żewġt itwieqi bil-blokok tal-ħġieġ. Tgħid li meta għalqithom Falzon qatt ma qalulha xejn.

8. Meqjus x'ingħad mill-partijiet u x-xhieda minnhom imressqa, il-Qorti sejra tgħaddi billi tieħu kont tal-kuntratti li ġew ippreżentati mill-partijiet u sejra telenkhom fl-ordni tad-data li saru:

a. L-ewwel kuntratt in atti li jirrigwarda l-proprjeta' mertu tal-kawża huwa l-<u>kuntratt ta' diviżjoni tal-assi ta' Felicissimo Apap Bologna li sar quddiem in-Nutar Alexander Sciberras Trigona fid-29 ta' Diċembru 1973</u>. Iż-żewġ proprjetajiet mertu tal-kawża odjerna kienu jiffurmaw parti mill-assi ereditarji li kienu qed jiġu diviżi. Id-deskrizzjoni peritali mogħtija liż-żewġ proprjetajiet fir-rapport peritali hemm anness kienet is-segwenti:

(i) *"Address: 11 Felix Street. This consists of two rooms one behind the other used as a butcher's shop. The external*

[7] Paġna 256A tal-proċess.

room which has a wide door to Felix Street is used as the shop proper and has a small sink with water tap on it. The floor is tiled and the walls are covered with glazed tiles to a height of 5'0". This room at the back is tiled and is used for storage."[8]

(ii) *"Address: 12 Felix Street. This property consists of a warehouse for storage of foodstuffs. It consists in an entrance hall into a central courtyard which has been covered over with a glazed roof light. To the right of the courtyard two doors lead to two good sized rooms. At the front another two doors lead to two small rooms. To the left another two doors lead to two good sized rooms. There is then a space under the main staircase of the property at No. 14 which houses a W.C. and a small alcove behind it. The floors to the rooms are tiled. The floor to the central courtyard has hardstone paving. The premises is supplied with mains, water, electricity and drains."*[9]

b. Permezz tad-diviżżjoni imsemmija l-fond numru 11 ġie assenjat lil Monica Nelson.

c. Fid-9 ta' Lulju 1974 Monica mart il-Kurunell John Edward Nelson biegħet il-fond numru 11 lil Antonio Spiteri b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Victor Bisazza. Il-fond 11, Felix Street ġie trasferit "liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu."[10]

d. Fil-21 ta' Lulju 1997 reġa' sar bejgħ tal-fond 11, Triq Feliċ, Valletta liema kuntratt sar fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo-Agius fejn Victor Spiteri, Carmen Spiteri u Donald Spiteri, werrieta ta'

[8] Paġna 134 tal-proċess.
[9] Paġna 135 tal-proċess.
[10] Paġna 158 tal-proċess.

Antonio Spiteri, biegħu il-fond lil Paul Falzon u martu Emanuela Falzon "liberu u frank minn kull piz u cens."[11]

e. Kuntratt ieħor ta' diviżjoni sar fil-21 ta' Jannar 1982 quddiem in-Nutar Alexander Sciberras Trigona fejn saret referenza għall-propertajiet tal-kuntratt ta' diviżjoni li saret fis-sena 1973 su-referit.

f. Il-konvenuta xtrat il-fond numru 12, Triq Feliċ, Valletta fit-13 ta' Jannar 2005 mingħand Peter Apap Bologna, Michael Apap Bologna, Christopher Vassallo Cesareo u Leo Vassallo Cesareo "*free and unencumbered with all its rights and appurtenances, but it underlies third party property.*"[12]

g. Il-kuntratt li bih l-atturi akkwistaw il-fond numru 11 ġie ppubblikat min-Nutar Mary Grech Pace fl-14 ta' Novembru 2007 fejn il-vendituri kienu Paul Falzon u martu Emmanuela Falzon. Fih jingħad li l-fond qiegħed jinbiegħ "liberu u frank mill-hlas ta' cnus u pisijiet, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, fl-istat attwali li jinsab fih illum. Dan il-hanut [11, Teashop, Triq Feliċ, Valletta] huwa soggett ghal moghdija ta' katusa tal-fond sovrapost u jgawdi d-dritt ossia servitu ta' zewg twieqi li jaghtu ghal fuq bitha interna liema twieqi presentament jinsabu kwantu ghal dik zghira mbarata bil-hgieg u l-kbira hija mdawra bi ħgieg ohxon fid-distanza ta' xi pied u nofs 'l boghod minnha."[13]

Ikkunsidrat;

[11] Paġna 22 tal-proċess.
[12] Paġna 26 tal-proċess.
[13] Paġna 8 u 9.

Il-liġi

9. Fin-noti ta' sottomissjonijiet il-partijiet jagħmlu referenza għas-segwenti artikoli tal-Kodiċi Ċivili:

    a. **Artikolu 400 (1)**: "Is-servitù hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid."

    b. **Artikolu 425**: "Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju."

    c. **Artikolu 455 (2)**: "Is-servitujiet kontinwi huma dawk li l-eżerċizzju tagħhom huwa jew jista' jkun kontinwu mingħajr ma jkun meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-akwedott, l-istilliċidju, il-jedd ta' prospett, u oħrajn ta' din ix-xorta."

    d. **Artikolu 455 (4)**: "Is-servitujiet li jidhru huma dawk li l-eżistenza tagħhom tidher minn sinjali li jidhru, bħal bieb, tieqa, jew akwedott artifiċjali"

    e. **Artikolu 457**: "Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu –
    (a) bis-saħħa ta' titolu;
    (b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;
    (ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi."

    f. **Artikolu 462 (1)**: "Sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni, hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena."

    g. **Artikolu 465**: "Ebda servitù li ċ-ċenswalist, l-użufruttwarju, jew il-kerrej ikunu ħallew li tiġi eżerċitata fuq il-fond, mingħajr ebda

titolu li kien jeżisti minn qabel, ma tkun ta' ħsara għall-padrun dirett jew għas-sid ta' dak il-fond, ikun kemm ikun iż-żmien li fih is-servitù tkun ġiet eżerċitata."

10. Ma' dawn l-artikoli l-Qorti ssib ukoll li huma relevanti għall-każ in eżami s-segwenti artikoli tal-Kodiċi Ċivili:

"**458**. It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitù tiġi mnissla b'att inter vivos, din is-servitù ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta'waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att.

468. Is-servitù tiġi stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi", meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù.

474. (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.

475. Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.

476. Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi.

487. Meta tkun sejra ssir il-qasma ta' bini minn ieħor, u t-tnejn kienu ta' sid wieħed, kull waħda mill-partijiet fil-qasma għandha jedd titlob, qabel il-qasma, li tiġi mneħħija kull servitù bejn iż-żewġ fondi, kemm-il darba dan ikun jista' jsir mingħajr ħsara kbira."

Punti Legali

L-azzjoni tal-atturi hija waħda petitorja

11. Mill-qari tat-talbiet attriċi jidher ċar li l-azzjoni mqiegħda quddiem il-Qorti hija waħda petitorja fejn il-fundament ġuridiku tal-azzjoni ta' din ix-xorta huwa l-offiża tad-dritt reali u mhux ta' pussess. Bis-saħħa tar-rikors tagħhom, l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-fond tagħhom numru numru 11 igawdi minn servitu ta' zewġt itwieqi fuq il-proprjeta numru 12 proprjeta' tal-konvenuta.

12. Din l-azzjoni tista' titressaq biss minn sid il-proprjeta. Għaldaqstant sabiex din tirnexxi trid tinġib il-prova tat-titolu. In oltre jeħtieġ ukoll li l-atturi jressqu prova ċara ta' servitu maħluqa skond il-liġi.

13. Skond il-liġi huma tlieta l-modi kif sid jista' jivvanta b'suċċess servitu fuq fond servienti proprjeta' ta' terz, (i) jekk is-servitu' ġiet maħluqa bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku; (ii) jekk servitu' kontinwa u appartenti mhux maħluqa bil-mezz ta' kuntratt pubbliku damet fis-seħħ għal aktar minn tletin sena; salv xi eċċezzjonijiet li ser naraw aktar 'l isfel; (iii) jekk is-servitu ġiet maħluqa bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.

L-azzjoni rikonvenzjonali hija l-actio negatoria

14. Il-konvenuta, wara li kkontestat it-talbiet attriċi pproċediet sabiex tintavola azzjoni rikonvenzjonali fis-sura ta' l-*actio negatoria* fejn

essenzjalment titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-fond proprjeta' tagħha ma hux fond servienti għal dak tal-atturi.

15. In tema legali ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-30 ta' Ottubru 2001 fil-kawża fl-ismijiet **Paul Agius vs. Michael Sultana** (App Ċiv Nru 425/1981) fejn ġie ritenut li l-azzjoni negatorja "hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pizijiet ohra fuq il-proprjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta."

16. F'azzjoni negatorja, ġaladarba hija azzjoni li taqa' taħt dik petitorja, huwa s-sid li jrid imexxi l-kawża sabiex biha jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tiegħu mhux suġġett għal servitu favur ġid ta' ħaddieħor u li jitneħħa dak kollu li jkun qiegħed ixejjen l-istat ta' tgawdija minn kull servitu'. Kif ingħad fis-sentenza **Maria Dolores sive Doris Buttigieg vs. Emanuel Gauci et** (App Ċiv 942/2007) mogħtija fil-31 ta' Jannar 2019, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) iddikjarat illi:

> "....... l-azzjoni negatorja hija wahda ta' natura petitorja, li hija ntiza sabiex jigi dikjarat li l-gid tal-attur m'huwiex suggett ghal servitu` favur il-gid ta' haddiehor. Id-dottrina legali hija fis-sens li azzjoni bhal din tmiss lill-proprjetarju. Hekk per ezempju nsibu fid-**Digesto Italiano vol. VIII. pt. I.pag. 859 -860 (Torino 1929); per V. Campogrande**:
>
> *"Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa .... arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'.*"

17. Referenza ssir ukoll għas-sentenza **Maria Muscat vs. Michael Attard** (Rik Ġur 1060/2007) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju 2016:

"Illi kif wieħed jista' jara, din l-azzjoni hija waħda ta' natura petitorja u tista' titressaq biss minn min huwa sid tal-post [App. Ċiv. **20.12.1946** fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon et vs Degiorgio*** (Kollez. Vol: **XXXII.i.485**] u mhux minn kull min jippossjedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. [P.A. **3.4.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino et vs Grima et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iii.1219**)] Għalhekk "*bażi tagħha hija illi l-attur li jesperimentaha għandu juri, bħala bażi fundamentali tagħha, illi hu għandu d-dritt tal-proprjeta`... il-Pacifici Mazzoni, Delle Servitu` Prediali Vol III, paġ. 328, no 216, jenfasiżża li* '*da parte quindi dell'attore due condizioni debbono verificarsi. Perciocche` e` necessario in primo luogo che egli sia proprietario dell'immobile anzidetto*'. Għalhekk fundament tal-azzjoni hija l-proprjeta`, u meta l-konvenut f'din l-azzjoni jattakka dak l-ewwel element tal-proprjeta`, ċertament l-attur għandu jipprova li huwa proprjetarju tal-post" [App. Ċiv. **5.7.1968** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Mercieca vs Emmanuele Sant*** (mhix pubblikata)]. L-għaref ġurekonsult Zachariae [Zachariae, t. I, §§ 219, nru. 2] jafferma saħansitra li "*l'azione negatoria e` una quasi-rivendicazione della liberta` naturale del fondo*";

Illi b'żieda ma' dan, ingħad ukoll li "*l-azzjoni petitorja tippresupponi titolu ta' proprjeta`... L-azzjoni diretta għar-rivendikazzjoni tal-liberta` tal-fond minn servitu` hija dik imsejħa negatorja (Vol XXIX.ii.590). Azzjoni eminentement petitorja"* [App Ċiv. **6.5.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino et vs Grima et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.506**)];

18. Għal dak li huma l-prinċipji legali tal-azzjoni negatorja, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonio Ellul et vs.**

Leonardo Sacco et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Marzu 1974 fejn issottolineat illi il-preżunzjoni legali hi li l-fondi huma liberi minn servitujiet u li allura dawk li jippromwovu l-azzjoni negatorja:

> "..... kull ma ghandhom bzonn jaghmlu l-atturi huwa li jippruvaw il-proprieta' da parti taghhom u l-molestja da parti tal-konvenuti; ..... l-azzjoni negatorja hija bazata fuq il-presunta liberta' tal-fondi [...]"

19. Wara li l-konvenuta rikonvenzjonanti tipprova fl-azzjoni negatorja tagħha li hija s-sid u li saret molesta min-naħa tal-atturi rikonvenzjonati jew l-awturi tagħhom, ikun jispetta lill-imsemmija atturi rikonvenzjonati li jipprovaw da parti tagħhom l-eżistenza tas-servitu minnhom vantat, prova li jeħtieġu *in ogni caso* jġibu fl-azzjoni minnhom intavolata. Fil-fatt jinsab deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Vassallo vs. Philip Vassallo et** (Ċit Nru 141/2008) deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili fit-22 ta' Frar 2011 li:

> "kulma ghandu jipprova l-attur f'kawza bhal din (l-azzjoni negatoria) hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qieghed jigi pretiz is-servitu'. Filwaqt li l-parti mharrka trid turi li tassew tezisti s-servitu' minnha vantata (P.A. PS 31.1.2003 fil-kawza fl-ismijiet **Joan Cachia vs Marianna Schembri**)."[14]

20. Għalhekk l-elementi li jridu jiġu pprovati sabiex l-azzjoni negatorja tiġi intavolata b'suċċess huma essenzjalment tnejn:

    a. Illi l-konvenuta rikonvenzjonanti tipprova sodisfaċentement li hija s-sid tal-proprjetà, u li għalhekk għandha favur tagħha il-preżunzjoni li l-proprjetà tagħha hija ħielsa minn kull servitu.

[14] Ara wkoll **Scicluna Enterprise (Gozo) Limited vs. Michael Cini** et (App Ċiv 60/2000/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' April 2013.

b. Magħmula tali prova, huwa l-oneru tal-atturi rikonvenzjonati li jressqu provi sodisfaċenti tal-eżistenza ta' servitu fuq il-fond tal-konvenuta minnhom vantati; u mhux li l-konvenuta tipprova li ma hemmx servitu' li taggrava l-fond tagħha, la fil-kwalita' tagħha ta' konvenuta għat-talbiet attriċi u lanqas fil-kwalita' tagħha ta' konvenuta rikonvenzjonanti fl-azzjoni negatoria minnha promossa.

Dwar l-Artikolu 425

21. Dan l-artikolu jagħmilha ċara illi ħadd mill-ġirien ma jista' jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju jekk mhux bil-kunsens tal-ġar l-ieħor. Il-punt ta' tluq dwar il-konsiderazzjonijiet relativi għat-talbiet attriċi, huwa illi ma hemm xejn fil-liġi tagħna li tawtorizza l-ftuħ ta' twieqi li jagħtu għal fuq btieħi jew bjut meta l-arja tal-bitħa jew bejt tkun tappartjeni lill-terzi għajr meta jkun hemm il-kunsens tas-sid tal-fond serventi jew espress f'kuntratt pubbliku jew preżunt wara tolleranza li tiddekorri mingħajr interruzzjoni għal tletin sena.

Dwar l-Artikolu 457

22. Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi li s-servitujiet kontinwi, bħal m'hija l-ftuħ ta' tieqa, jitnisslu: a) in forza ta' titolu, b) bil-preskrizzjoni, u ċ) bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi.

23. Fil-każ odjern <u>l-azzjoni attriċi</u> hija msejsa fuq : (a) premessa numru 4 fejn inter alia jingħad ".... liema twieqi kineu ilhom hemm (mingħajr semi-cirku tal-hgieg quddiem it-tieqa l-kbira u minghajr il-blokok tal-hgieg quddiem it-tieqa z-zghira) decenni; u (b) premessa numru 7 fejn jingħad ".... ir-rikorrenti xtraw il-proprjeta' ..... bid-dritt u servitu' taz-zewg twieqi li jaghtu fuq bitha interna ta' l-istess konvenuta.."

24. Dwar ir-raġuni mogħtija mill-atturi fi premessa numru 7 illi s-servitu' minnhom vantata hija msemmija fl-att tal-akkwist tagħhom jingħad mill-ewwel li tali premessa m'għandha l-ebda rilevanza materjali għall-finijiet tas-soluzzjoni tal-vertenza. Tali att pubbliku kien ikun rilevanti kieku fuq l-istess att jew fuq att pubbliku ieħor deheret il-konvenuta u rrikonoxxiet jew ikkostitwiet servitu.

25. Dwar ir-raġuni mogħtija fil-premessa numru 4 u cioe' li t-twieqi ilhom hemm "decenni", il-Qorti ser tikkonsidra tali premessa flimkien mat-tieni eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati illi "dawn it-tip ta' servitujiet jistghu jigu krejati u akkwistati entro terminu ta' tletin sena skond l-artikolu 462(1) u 462 (3) tal-Kap. 16". Jirriżulta għalhekk illi l-uniku raġuni li l-atturi qed iressqu in sostenn tal-azzjoni minnhom promossas hi d-dekors ta' tletin sena li skond huma iż-żewġt itwieqi mertu tal-kawża ilhom miftuħa. Hija għalhekk eskluża mill-atturi raġuni imsejsa fuq id-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Fi kwalunkwe kaz, b'referenza għall-artikolu 468 tal-Kap 16 issir referenza għas-sentenza **Rosario sive Louis Schembri et vs. Joseph Demanuele et** (Ċit 1076/1996) mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Mejju 2004:

> "Illi għar-rigward ta' servitu' maħluqa "bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewġ fondi" [Art. 468 tal-Kap 16], il-liġi trid li jintwera (naturalment, minn min jinvoka favurih tali servitu') li s-sid qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu tnissel is-servitu. Kemm hu hekk, ġie stabilit li s-servitu' bid-destinazzjoni ta' missier il-familja ma toħroġx mill-intenzjoni imma mill-fatt, għaliex is-servitujiet predjali, kif l-isem innifsu juri, huma assoġġettazzjoni tal-proprjeta' u għalhekk, bħala ħaġa "*in odiosis*", għalkemm utli għall-fond dominanti, m'għandhomx jitnisslu ħlief minn fatti univoċi u ċerti [App. Ċiv. **24.3.1975** fil-kawża fl-ismijiet **Francis Apap vs Michael Galea** (mhix pubblikata)]. Biex dan iseħħ iridu jintwerew erba' (4) elementi li huma: (a) li l-post serventi u dak dominanti kienu, f'xi żmien, tal-istess sid; (b) li l-imsemmi sid

qiegħed jew ħalla l-affarijiet fl-istat li minnu tnisslet is-servitu', (ċ) li l-postijiet jinsabu f'idejn sidien differenti, u (d) li meta l-postijiet ikunu għaddew għand sidien differenti, ma jingħad xejn dwar is-servitu'. Minbarra dan, huwa stabilit ukoll li din is-servitu' tirrigwarda biss dawk is-servitujiet li huma kontinwi [Art. 455(2) tal-Kap 16] u dawk li jidhru [Art. 455(4) tal-Kap 16] Twieqi jaqgħu sewwasew taħt dawn l-għamla ta' servitu';

26. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Adam Abuhmeda Cini vs. Therese Camilleri et** mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-19 t'Ottubru 2021:

"It-tlett kawżi li minnhom jitnissel servitu' kontinwu fit-termini ta' dak li jipprovdi l-artiklu 457 tal-Kodiċi Ċivili, ma humiex alternattivi għal xulxin. Di piu` irid jingħata omaġġ lill-prinċipju ta' "*una via non datur recursus ad alteram*", altrimenti l-parti l-oħra għall-kawża titqiegħed fi svantaġġ fid-dawl tal-liberalita` ta' sperimentazzjoni ta' diversi pretensjonijiet jew azzjonijiet. It-tagħbija ta' servitujiet fuq fond ta' ħadd ieħor huwa piż rejali li għandu jitqies b'ċertu ċirkospezzjoni peress li r-regola prinċipali hi li l-propjetarju ta' fond għandu s-setgħa assoluta li jagħmel użu mill-propjeta' tiegħu kif jidhirlu hu basta mhux kontra l-liġi (artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk, meta persuna tkun qed tiddefendi lilha nnifisha bid-dritt ta' servitu` kontinwu, peress li l-ħolqien tagħhom huwa odjuż fis-sens li jnaqqas mil-liberta` li dak li jkun jiddisponi mill-proprjeta` tiegħu kif irid hu, għandha sa mill-bidu nett tad-difiża tagħha, tagħżel it-triq ta' xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-artiklu 457 tal-Kodiċi Ċivili u mhux tagħżel aktar minn raġuni waħda biex jekk ma tirnexxix f'waħda tipprova tolqot bl-oħra. It-tlett raġunijiet jeskludu lil xulxin, tant li anke l-punteġġjatura taħt dan l-artiklu ma tippermettix l-affissjoni ta' "jew"." (**Joan Antida Serracino Inglott et vs Carmelo Mifsud et**, Qorti Ċivili Prim'

Awla, 6 ta' Mejju 2019 [ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-6 t'Ottubru 2020]) ."[15]

27. Kif sewwa qalet il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza tal-4 ta' Mejju 1988 fl-ismijiet **Edward Neame vs. Louis Tabone**:

"Id-disposizzjoni tal-ligi li tgħid li ebda wiehed mill-girien ma jista`, mingħajr il-kunsens ta` l-iehor, jagħmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju, mhux qiegħed jikkontempla l-kreazzjoni ta` servitu` izda qed jgħid biss dak li fil-fatt qed jgħid - li f`hajt divizorju ma jistgħux jinfethu twieqi jew aperturi ohra mingħajr il-kunsens tal-gar."

Dwar l-Artikolu 476

28. L-eżistenza ta' servitu jeħtieġ illi tiġi ppruvata permezz ta' provi ċari u univoċi filwaqt li l-artikoli tal-liġi regolanti s-servitujiet għandhom jingħataw interpretazzjoni dejqa. F'każ ta' dubju dwar l-eżistenza tas-servitu, id-dubju għandu jmur favur il-fond allegatament servjenti.

29. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Louis Gauci vs. Angela Attard** (Ċit Nru 19/1992) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fid-9 ta' Dicembru 2002:

"(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu` hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;

[15] [Nonostante din l-osservazzjoni il-Qorti fis-sentenza ċitata **Joan Antida Serracino Inglott et vs Carmelo Mifsud et**, xorta ghaddiet sabiex tqis it-tieni raġuni mogħtija mill-konvenuti f'dik il-kawża f'paragrafu 39 ingħaħ hekk: "anke kieku għall-grazzja tal-argument din l-eċċezzjoni tista' tingħata flimkien ma' dik tal-preskrizzjoni, xorta waħda ma tistax tirnexxi għas-segwenti raġunijiet.]

"(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' ("Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p 139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ...", (Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759);"

30. Peress li waħda mit-twieqi mertu tal-kawża hija f'għoli mhux kompatibbli ma' tieqa normali u li allura tinsorġi l-kwistjoni jekk tali tieqa hiex rewwieħa, għandu jingħad in tema legali illi l-fatt waħdu li ventilatur jew rewwieħa ikunu ilhom hemm dan ma joħloqx xi jedd ta' servitu u dan għaliex fetħa għall-arja hija mogħtija biss b'mera tolleranza u għalhekk dak il-ġar li jkun fetaħha (u s-suċċessuri fit-titolu tiegħu) ma jitqiesx li qatt jista' jkollu l-"pussess" tagħha. Fil-fatt l-**Artikolu 526 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li: "Dawk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess.".

31. Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Lulju 2010 fil-kawża fl-ismijiet **Angelo Micallef et vs. Maria Antonia Farrugia et**[16] irriteniet illi:

"Għalkemm m'huwiex permess il-ftuħ ta' twieqi f'ħajt diviżorju, il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li wieħed jiftaħ rewwieħa li qatt ma tista' tikkostitwixxi servitu` (ara **Annuziata Galea vs Antonio Fenech** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Diċembru 1964 u l-ġurisprudenza li saret riferenza għaliha – Volum. XLVIII.ii.1300). Rewwieħa ma tistax tagħti lok għal ħolqien ta' servitu`, irrispettivament min-numru ta' snin li jgħaddu minn meta ssir."

[16] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-28 ta' Marzu 2014.

32. Dik is-sentenza ġiet appellata u l-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fit-28 ta' Marzu 2014 ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti u qablet illi ladarba l-aperturi li dwarhom saret il-kawża m'humhiex twieqi, ma jistgħux inisslu servitu` b'użukapjoni. Hija ssottolineat l-importanza tad-distinzjoni bejn tieqa u rewwieħa: "…kif sewwa qalet l-ewwel qorti, is-sinjali li apertura hija tieqa u mhux biss rewwieħa għandhom ikunu manifesti wkoll għas-sid tal-fond li fuqu jagħtu – sabiex dan ikun jista' jagħżel jittolerahomx jekk jidhru li huma biss rewwiħat jew iġiegħelx li jingħalqu qabel tinkiseb servitù b'użukapjoni jekk jidhru li huma twieqi …."

Preskrizzjoni Akwiżitiva ta' 30 Sena

33. Fir-rikors ġuramentat l-atturi imkien ma jiddikjaraw b'liema mod jivvantaw servitu ta' twieqi fuq il-fond tal-konvenuta; la jirreferu għal xi att pubbliku kostitutiv ta' servitu'; la għall-eżistenza tat-twieqi għal aktar minn tletin sena; u lanqas jekk dawn ġewx maħluqa minn sid uniku taż-żewġ fondi. La fil-premessi u lanqas fit-talbiet ma nsibu xi ħjiel tal-binarju li fuqu ġiet imsejsa mill-atturi l-azzjoni tagħhom. Kien biss fid-difiża tagħhom għall-azzjoni negatoria rikonvenzjonali tal-konvenuta li resqu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali u ċioe l-eċċezzjoni li ż-żewġ t'itwieqi kienu ilhom miftuħin għal aktar minn tletin sena u għalhekk isostnu li s-servitu ġie akkwistat permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

34. Il-ġurisprudenza hija paċifika għar-rigward illi servitu' ma tistax tiġi preżunta. Sabiex l-atturi jirnexxu fl-azzjoni tagħhom iridu jagħmlu l-prova ta' ness bejn il-pussess u d-dekors taż-żmien. F'dan il-każ mhux biżżejjed li wieħed jafferma b'mod ġeneriku illi *longi temporis praescriptio*. Il-prova li l-liġi titlob mill-atturi fir-rigward tallaċċja mal-mument li fih tneħħa ġebel u materjal ieħor mill-ħajt diviżorju ta' bejn il-fondi rispettivi tal-partijiet sabiex ġew maħluqa żewġ aperturi ta' daqs differenti. Għaliex kif stabbilit mill-Artikolu 2107 kif abbinat mal-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, l-atturi iridu juru li l-pussess ta'

tletin sena kien leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. La darba l-atturi rikonvenzjonati permezz tat-tieni eċċezzjoni, aktar milli permezz tal-azzjoni tagħhom, qed jirreklamaw titolu ta' servitu bis-saħħa tal-preskrizzjoni, l-oneru tal-prova ta' dan it-titolu jaqa' unikament fuqhom.

35. Ingħad li "il-fatt li meta l-atturi xtraw il-fond tagħhom it-tieqa kienet diġa` hemmhekk, huwa mmaterjali għax jekk ma kinitx hemm bi dritt, is-suċċessur fit-titolu tal-fond issa tal-atturi jista' jaġixxi biex ineħħi dak li jħoss li hu ta' preġjudizzju għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu" (J**ames Borg et vs. Grazio Abela et** (App Ċiv 194/2016) - Appell Superjuri - 26 ta' Ottubru 2022).

36. Huwa meqjus illi meta l-ftuħ ta' tieqa f'ħajt diviżorju mhux magħmul minn sid ta' żewġ fondi jew mhux akkumpanjat minn kuntratt pubbliku ta' kostituzzjoni ta' servitu', tali fetħa, anke jekk mhux opposta mis-sid tal-fond servienti, qegħda hemm b'mera tolleranza sakemm is-sid tal-fond servienti ma jitlobx l-għeluq tagħha qabel jiddekorru tletin sena.

37. Dwar il-pretensjoni tal-atturi li t-twieqi *de quo* ilhom hemm għal aktar minn tletin sena, għandu jiġi preċiżat illi mhux kemm kienu ilhom hemm it-twieqi fil-jum li fih fetħu l-kawża l-atturi li hu rilevanti imma <u>kemm kienu ilhom miftuha dawn it-twieqi meta l-konvenuta għalqithom ftit xhur wara li xtrat il-fond numru 12 fit-13 ta' Jannar 2005;</u> tnax-il sena qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna.

38. L-atturi rezqu bħala prova affidavit ta' Paul Falzon, is-sid preċedenti tal-fond tal-atturi u li miet qabel ma laħaq sarlu l-kontro eżami.

39. Paul Falzon iddikjara fl-affidavit tiegħu illi l-fond li biegħ lill-atturi huwa jafu sew għaliex "f'dan il-fond ili nidħol u noħroġ minnu ta' eta' zghira hafna sa ftit snin ilu, sakemm wasalt li xtrajt il-post minghand

il-werrieta tal-habib tieghi Antonio Spiteri. Antonio Spiteri kien *meatseller* u jiena wkoll qieghed fl-istess xoghol."

40. Fil-fehma tal-Qorti l-affidavit ta' Paul Falzon li minn eta' zgħira kien jidħol fil-fond numru 11 u kien jara dawn it-twieqi ma hux biżżejjed għall-finijiet ta' sostenn tal-pretensjoni attriċi. Tenut kont li dawn iż-żewġ fondi kienu ilhom mikrijin għal għexieren ta' snin kif ukoll li sas-sena 1973 kienu proprjeta' ta' l-istess sidien; kien l-oneru tal-atturi li mhux biss iresqu l-prova li (i) t-twieqi kienu ilhom hemm għal aktar minn tletin sena fil-mument li l-konvenuta għalqithom; iżda wkoll li (ii) dawk it-twieqi infetħu meta l-fond numru 12 kien fil-pussess ta' sidu u mhux fil-pussess ta' inkwilin u (iii) illi t-twieqi infetħu meta kienu jappartjenu lil sidien differenti.

41. Dwar jekk it-twieqi de quo kienux ilhom hemm sa minn qabel is-sena 1975 il-konvenuta tissottometti illi dawn it-twieqi ma kienux jeżistu la fis-sena 1973 u lanqas fis-sena 1982 u dan peress illi fid-deskrizzjoni tal-fond tal-atturi fuq il-kuntratt ta' diviżżjon tas-sena 1973 kif ukoll fuq il-kuntratt ta' diviżżjoni tas-sena 1982 it-twieqi ma jissemmewx iżda jingħad illi l-ħitan tal-kamra ta' barra li tagħti fuq it-trrq kienu miksija bil-madum sal-għoli ta' ħames piedi. Targumenta l-konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha illi li kieku kien minnu li kien hemm it-twieqi in kwistjoni wieħed kien jistenna li l-perit Abela li rrediġa ir-rapport għall-finijiet tad-diviżżjoni kien jinkludi referenza għal dawn it-twieqi. Għandha raġun il-konvenuta issostni illi huwa ta' rilevanza li l-perit li kien irrediġa r-rapport lura fis-sena 1973 dwar il-fondi in diviżżjoni filwaqt li inkluda ħafna dettalji tal-proprjetajiet li dwarhom irrelata, ma jsemmi xejn dwar it-twieqi in kwistjoni.

42. Huwa ta' rilevanza dak li ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Joseph Avellino vs. Maria Dolores Muscat et.** mogħtija fis-26 ta' Ottubru 2022 f'kawża b'fattispeċie simili għal dik odjerna illi:

"… huwa pjuttost kospikwu n-nuqqas ta' referenza għal tieqa, minkejja li l-garaxx / remissa ngħata deskrizzjoni dettaljata (dwar il-materjal tal-bieb, u dwar il-fatt li ma hemmx taraġ għall-bejt). Għalhekk se mai dan il-fatt pjuttost jimmilita kontra t-teżi tal-konvenuti li dak iż-żmien it-tieqa kienet diġa` hemm, anke jekk id-deskrizzjoni mhix konklussiva fir-rigward."

43. **Donald Spiteri,** prodott mill-atturi, xhed bil-mezz ta' affidavit maħluf fit-30 ta' Novembru 2017 u ġie kontro eżaminat f'seduta miżmuma mill-assistent ġudizzjarju fl-4 ta' April 2019. Fl-affidavit jgħid li kellu 70 sena u minn dejjem jiftakar lill-missieru Antonio Spiteri fil-fond numru 11 peress li kien krieh bħala ħanut tal-laħam minn qabel is-sena 1945. Jgħid li minn eta' żgħira kien imur f'dan il-ħanut u jara dawn it-twieqi. Missieru dam jikri dan il-fond sas-sena 1974 meta xtrah permezz ta' kuntratt ippubblikat fid-9 ta' Lulju 1974[17] min-Nutar Dr Victor Bisazza . Xhed illi ftit snin wara missieru kien krih lil ċertu Gianmari Azzopardi bejn is-sena 1978 u s-sena 1987[18] u li Azzopardi kien bena *coldroom* fuq in-naħa ta' wara tal-ħanut. Antonio Spiteri miet fis-sena 1981.

44. Ix-xhud Spiteri spjega illi minn eta' zgħira, huwa jiftakar dawn it-twieqi, it-tieqa ż-żgħira f'livell għoli fl-ewwel kamra, u t-tieqa l-kbira f'livell aktar baxx fil-kamra ta' wara. Fil-21 ta' Lulju 1997 ix-xhud u l-eredi l-oħra ta' Antonio Spiteri biegħu il-fond numru 11 lil Paul Falzon.

45. Jgħid illi meta biegħu il-fond numru 11 lil Paul Falzon fis-sena 1997 it-twieqi kienu għadhom mhux mittiefsa u la kien hemm ħġieġ u lanqas tieqa ta' l-aluminium iżda apertura tal-injam fit-tieqa l-kbira li kienet tiftaħ 'il ġewwa.

[17] Ara paġna 23 tal-proċess
[18] Ara x-xhieda mogħtija fis-seduta quddiem l-assistant ġudizzjarju miżmuma fl-4 ta' April 2019

46. Huwa minnu li t-teżi tal-atturi illi t-twieqi in kwistjoni kienu ilhom hemm għal aktar minn tletin sena tista' tidher li hija mdgħajfa bil-fatt li fis-sena 1973, meta ġie ppubblikat l-ewwel kuntratt ta' diviżżjoni, ir-relazzjoni tal-perit Abela annessa mal-kuntratt ma ssemmix li fil-fond numru 11 kien hemm żewġt twieqi jagħtu għal fuq il-bitħa interna tal-fond numru 12 ukoll mertu ta' dik id-diviżżjoni; pero' tali konstatazzjoni ma hiex konklussiva li fis-sena 1973 ma kienx hemm ġia dawn iż-żewġ twieqi.

47. Huwa fatt illi x-xhieda ta' Paul Falzon u ta' Donald Spiteri huma univoċi illi dawn it-twieqi kienu ilhom hemm għal snin twal ferm qabel ma seħħet id-diviżżjoni fis-sena 1973. Il-Qorti propensa li tikkonsidra t-testimonjanza li taw Falzon u Spiteri bħala veritiera pero' b'daqshekk ma jfissirx illi l-atturi għandhom raġun fit-talbiet tagħħhom.

48. Dan għaliex una volta qed jitqies li t-twieqi ilhom hemm għal ħafna aktar minn tletin sena u ferm qabel is-sena 1973, allura żgur sas-sena 1973 dawn it-twieqi ma kienu jikkostitwixxu l-ebda servitu' tenut kont illi sas-sena 1973 ż-żewġ fondi kienu proprjeta' ta' l-istess sidien. Twieqi li minn proprjeta' ta' sid jagħtu għall-proprjeta' ta' l-istess sid ma jieħdux is-sura ta' servitu sakemm iż-żewġ proprjetajiet ma jsirux ta' sidien different irrispettivament jekk tali twieqi fetahomx is-sid jew inkella inkwilin.

49. Għalkemm ma hux il-binarju li għażlu l-atturi, opportun jiġi osservat illi s-servitù tiġi stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi", meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù (Artikolu 468 Kap. 12.)

50. L-atturi pero' ma għażlux il-binarju ta' servitu' maħluqa mid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi (artikolu 457 (ċ)) iżda għażlu l-binarju tal-preskrizzjoni trentennali (artikolu 457 (b)) li tippreżumi illi

sid ta' fond ħoloq servitu' fuq fond ta' sid ieħor mingħajr kuntratt pubbliku. L-atturi kienu jafu sa minn qabel ma intavolaw il-kawża illi l-fond minnhom akkwistat u l-fond tal-konvenuta kienu tal-istess sidien sal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' diviżżjoni tad-29 ta' Diċembru 1973. Il-Qorti pero' hija prekluża milli tikkonsidra r-riżoluzzjoni tal-vertenza fid-dawl tal-artikolu 457 (ċ) iżda hija marbuta mal-premessi tal-att promotur u mal-eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati illi jagħmluha ċara li l-pretensjoni tal-atturi hija msejsa fuq il-preskrizzjoni trentennali ai termini tal-artikolu 457 (b) tal-Kap. 16.

51. Tenut kont illi l-fond tal-atturi u l-fond tal-konvenuta kienu ta' l-istess sidien sas-sena 1973, kuntrarjament għal dak pretiż mill-atturi, l-ebda terminu ta' preskrizzjoni ma seta' jibda jiddekorri għaliex twieqi f'ħajt li jifred żewġ proprjetajiet tal-istess sid ma jikkostitwixxux servitu; u la ghandek fond servjenti u lanqas fond dominanti.

52. Għamlu x'għamlu l-inkwilini tal-fond numru 11 minn qabel is-sena 1945 sas-sena 1973, jew inkella l-istess sid taż-żewġ fondi qabel inkrew, ma skatta l-ebda terminu preskrittiv kontemplat fl-artikolu 457 (b) tal-Kap. 12.

53. Artikolu 457 (b) <u>jikkwalifika</u> l-otteniment ta' servitujiet kontinwi u li jidhru bil-mezz tal-preskrizzjoni. Il-kwalifika tikkonsisti filli huwa stipulat illi l-preskrizzjoni hija applikabbli kemm-il darba "il-fond li fuqu jiġu eżerċitati (s-servitujiet kontinwi u apparenti) jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni.". Sid ma jistax jakkwista bi preskrizzjoni proprjeta' li hi diġa tiegħu.

54. *Ad abbundantiam,* opportun jiġi rilevat illi anke li kieku rriżulta li meta infetħu t-twieqi dawn il-fondi ma kienux ta' l-istess sid, jirriżulta illi l-fond numru 12 kien għal ħafna snin mikri għall-finijiet ta' negozju u għalhekk it-trapass taż-żmien ma kellu l-ebda rilevanza

għall-finijiet tal-ħolqien ta' servitu irriversibbli.[19] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza **Alexander Booker bħala Segretarju, għan-nom u fl-interessw tal-Union Club vs. Joseph Camenzuli et**. deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001 fejn ġie trattat artikolu 457 (b) tal-Kap. 12. Il-Qorti tal-Appell irriteniet illi jekk:

> "... fond servjenti kien detenut taħt titolu li ma setghax jippermetti li jinkiseb permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, ma kienx possibbli li fuqu tigi stabbilita servitu' kontinwa."

55. Fattur ieħor rilevanti huwa l-fatt ippruvat illi bejn is-sena 1978 u s-sena 1987 it-twieqi kienu imblukkati peress li fil-fond numru 11 l-inkwilin ta' dak iż-żmien kien bena *cold room* u kesa il-ħitan kollha bil-qatran u imblokka iż-żewġt itwieqi.[20] Bejn is-sena 1987 u s-sena 2005 għaddew biss tmintax-il sena. Isegwi għalhekk illi jekk wieħed kellu jieħu in konsiderazzjoni is-sena 1987 bħala s-sena li fiha ġew miftuħa jew ġew miftuħa mill-ġdid it-twieqi wara li ġiet rimossa l-*cold room,* ma kienux għaddew tletin sena sa ma l-konvenuta imblukkat it-twieqi fis-sena 2005.

56. Fattur ieħor li l-Qorti tqis rilevanti huwa l-fatt illi meta fis-sena 2005 il-konvenuta imblukkat it-twieqi, is-sid ta' dak iż-żmien tal-fond numru 11, Paul Falzon, ma ħa l-ebda passi, lanqas sempliċement ittra legali jew rapport għand il-pulizija fuq *raggion fattasi*. Tali aġir ma hux konsoni ma' sid li jippretendi li l-fond tiegħu igawdi minn servitu ta' twieqi fuq fond adjaċenti proprjeta' ta' ħaddieħor. Rilevanti wkoll huwa l-fatt illi l-istess atturi damu għaxar snin wara li xtraw il-fond numru 11 bit-twieqi imblukkati sabiex istitwew il-kawża odjerna.

---

[19] Ara Dok COP2 f'paġna 307 tal-proċess; Dok WPS A f'paġna 338 tal-proċess; minn fejn jirriżulta kirja favur ċertu Victor Borg għall-perijodu bejn is-sena 1990 u s-sena 1996; iżda l-file tal-pulizija tad-distrett numru V/B/32/78 tal-14 ta' Mejju 1975 juri illi l-fond numru 12 kien ilu żmien twil ħafna qabel mikri.

[20] Ara il-qatran li għadu jidher fir-ritratti Dok CMB2 u Dok CMB 3 (paġni 15 u 16 tal-proċess).

57. Tenut kont il-konsiderazzjonijiet kollha fuq magħmula l-Qorti hi tal-fehma illi l-atturi ma rnexxilhomx iresqu provi sodisfaċenti illi t-twieqi mertu tal-kawża jikkostitwixxu servitu bis-saħħa tal-preskrizzjoni trentennali ai termini tal-artikolu 457 (b) u tal-artikolu 462 (1) tal-Kap. 16.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta u tiddeċiedi l-kawża u l-kontro-talba billi:

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta numri tnejn (2); sitta (6); erbatax (14); sittax (16) u tmintax (18);

2. Tiċħad it-talbiet attriċi stante illi ma rriżultax li t-twieqi mertu tal-kawża jikkostitwixxu servitu' maħluqa bis-saħħa tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 457 (b) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati għat-talbiet rikonvenzjonali stante illi ma rriżultax li t-twieqi mertu tal-kawża jikkostitwixxu servitu' maħluqa bis-saħħa tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 457 (b) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Tilqa t-talbiet rikonvenzjonali;

5. Tordna lill-atturi sabiex fi żmien tlett xhur millum jagħlqu b'mod permanenti a spejjeż tagħhom iż-żewġt itwieqi mertu tal-kawża skond l-arti u s-sengħa billi jinkarigaw bennej liċenzjat, kollox taħt is-sorveljanza tal-Perit David Pace li qed jiġi maħtur għal dan l-iskop a spejjeż tal-istess atturi.

6. Fl-eventwalita' li l-atturi jonqsu milli jottemperaw ruħhom fit-terminu lilhom mogħti, tawtorizza lill-konvenuta sabiex a spejjeż tal-atturi tinkariga bennej liċenzjat sabiex jagħmel l-istess

xogħolijiet hawn ordnati, ukoll taħt is-sorveljanza tal-Perit David Pace a spejjeż provviżorjament tal-konvenuta.

Bl-ispejjeż sew tal-azzjoni attriċi kif ukoll dawk tal-azzjoni rikonvenzjonali a karigu tal-atturi.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Jannar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur