QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 27 ta' April, 2023.

Numru 12

Rikors numru 554/20/1 GM

Mario Grech u Rita Grech

v.

Raymond Azzopardi

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-konvenut Raymond Azzopardi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' Diċembru, 2022, li permezz tagħha ġew milqugħa t-talbiet tal-atturi Grech sabiex jingħalqu għadd ta' twieqi u sabiex titneħħa veranda jew jiġi mgħolli l-ħajt tagħha skont il-liġi, wara li nstab li l-konvenut ma jgawdix minn dawn is-servitujiet

fuq il-ġid tal-atturi.

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-8 ta' Lulju, 2020, l-atturi Mario u Rita miżżewġin Grech fissru li huma s-sidien tal-post numru 29, bl-isem *Primrose*, fi Triq is-Santwarju, San Ġwann; filwaqt li l-konvenut Raymond Azzopardi huwa s-sid tal-appartament numru 3, fi blokka bl-isem *Sun Down* Flats, li għandha n-numru 27. L-atturi jgħidu li fl-2005, il-predeċessur fit-titlu tal-konvenut kien żviluppa l-arja ta' fuq il-post tal-atturi u mingħajr il-kunsens tagħhom, qabad u fetaħ tliet twieqi f'xaft intern, żewġ twieqi f'xaft intern ieħor u tieqa waħda u veranda fuq il-bitħa ta' wara. Billi skont l-atturi dawn is-servitujiet ġew maħluqa illegalment u kontra r-rieda tagħhom, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-proprjetà tal-konvenut ma tgawdix dritt ta' servitù li jaggrava l-proprjetà tal-esponenti, speċifikatament il-ftuħ ta':*
>
> *(i) Tliet (3) twieqi f'shaft intern;*
>
> *(ii) Żewġ (2) twieqi f'shaft intern ieħor;*
>
> *(iii) Tieqa waħda (1) u veranda fuq il-bitħa ta' wara.*
>
> *U konsegwentement dawn infetħu abbużivament u illegalment.*
>
> *2. Konsegwentement tikkundanna u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti:*
>
> *(i) Jagħlaq tliet (3) twieqi f'shaft intern;*
> *(ii) Jagħlaq żewġ (2) twieqi f'shaft intern ieħor;*
> *(iii) Jagħlaq tieqa waħda (1) u jneħħi veranda (jew jgħolli l-ħajt tagħha skont il-liġi) fuq it-bitħa ta' wara*

u dan okkorrendo taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' periti nominandi; u

3. Fin-nuqqas jekk ikun il-każ li l-konvenut jonqos li jagħmel dak ordnat lilu skont it-talba kontenuta fil-paragrafu preċedenti, tawtorizza lill-esponenti sabiex huma stess jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji u li jiġu ordnati li jsiru minn dina l-Onorabbli Qorti ai termini tat-talba preċedenti okkorrendo taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-istess periti nominandi u dana a spejjeż tal-istess intimati.

Bl-ispejjeż konra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.»

3. Il-konvenut Raymond Azzopardi ressaq risposta maħlufa fit-18 ta' Novembru, 2021, fejn qal: (i) li huwa m'għandux iwieġeb għal din il-kawża għaliex ma kienx hu li ħoloq dawn is-servitujiet; (ii) li l-kuntratt tax-xiri tal-appartament huwa sieket dwar l-allegazzjonijiet imressqa mill-atturi u għalhekk jekk hemm xi tilwima, l-atturi jmisshom isejħu fil-kawża lil Joseph u Doreen Cortis; (iii) li mhux minnu li s-servitujiet huma abbużivi u illegali; (iv) li skont l-**Artikolu 320 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa għandu kull jedd li jgawdi minn ġidu kif irid; u (v) li bil-liġi huwa għandu kull jedd li joħloq servitù sakemm din ma tkunx kontra l-ordni pubbliku;

4. Waqt is-seduta tat-12 ta' Mejju, 2022, il-konvenut Raymond Azzopardi ressaq risposta maħlufa b'eċċezzjoni ġdida, li permezz tagħha huwa saħaq li kiseb il-jeddijiet ta' servitù bis-saħħa tal-preskrizzjoni tal-għaxar snin skont l-**Artikoli 2140** u **2141 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.

5. B'sentenza mogħtija fit-12 ta' Diċembru, 2022, il-Prim'Awla tal-

Qorti Ċivili ddeċidiet li:

«1. Tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri.

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn.

3. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-proprjetà tal-konvenut ma tgawdix dritt ta' servitù li jaggrava l-proprjetà tal-atturi, speċifikatament il-ftuħ ta':

(i) tliet itwieqi f'xaft intern
(ii) żewġt itwieqi f'xaft intern ieħor
(iii) tieqa waħda u veranda fuq il-bitħa ta' wara u konsegwentment dawn infetħu abbużivament u illegalment.

4. Tilqa' t-tieni talba billi tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex

(i) Jagħlqu t-tlett itwieqi f' xaft intern.
(ii) Jagħlqu żewġt itwieqi f'xaft intern ieħor.
(iii) Jagħlqu tieqa waħda u jneħħu veranda (jew jgħollu l-ħajt tagħha skont il-liġi) fuq it-bitħa ta' wara

fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar; u

5. Tilqa' t-tielet talba billi jekk il-konvenut jonqos li jagħmel dak ordnat lilu skont it-talba kontenuta fil-paragrafu preċedenti, tawtorizza lill-atturi sabiex huma stess jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji u li jiġu ordnati li jsiru minn dina l-Onorabbli Qorti ai termini tat-talba preċedenti okkorrendo taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar u dana a spejjeż tal-istess konvenut, b'dan li l-ispejjeż tal-Perit jitħallsu proviżorjament mill-atturi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut.»

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex taqta' l-kawża b'dan il-mod huma dawn:

«M'hemmx dubju li servitù hija "ħaġa immobbli" u għalhekk tista' tiġi akkwistata permezz tal-preskrizzjoni mqassra tal-għaxar snin. Il-Kodiċi Ċivili japplika espressament l-Art. 2140 l-estinzjoni tas-servitù favur il-fond serventi permezz tal-Art. 483 tiegħu:

...

Għall-akkwist ta' servitù bl-użukapjoni, jinħtieġu titlu, bona fede, u iskrizzjoni tat-titlu fir-Reġistru Pubbliku. Li jrid jiġi rreġistrat huwa s-servitù nnifisha. Mhux biżżejjed għalhekk li jiġi akkwistat in bona fede fond li jkun de facto jgawdi servitù kontra l-beni ta' terzi. Irid ikun hemm tismija tas-servitù fil-kuntratt u din it-tismija trid tkun irreġistrata fir-reġistru pubbliku. U lanqas hu biżżejjed li s-servitù tkun imsemmija mill-bejjiegħ fil-kuntratt tal-akkwist tal-fond li suppost igawdi s-servitù favur tiegħu. Is-servitù trid tkun ġiet kostitwita b'kuntratt bejn persuna li allegatament tkun sid tal-fond serventi (iżda li fil-verità ma tkunx) u sid il-fond dominanti. It-titlu jrid ikun jirreferi għas-servitù. Titlu tal-fond dominanti m'huwiex titlu tas-servitù.

Hekk huwa stabbilit, kemm fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza Taljana:

> *Il titolo di servitù può essere acquistato – se ricorrono la buona fede e il titolo astrattamente idoneo – anche mediante l'usucapione decennale, che è prevista dal codice con riguardo alla proprietà o agli "altri diritti reali di godimento (1159 cc).*
>
> *La dottrina precisa che si ha usucapione solo quando sia concessa una servitù da chi non è proprietario del fondo, non invece quando il proprietario che aliena dichiara esistente una servitù che in realtà non esiste (Massimo Bianca, Diritto Civile, Vol 6, La proprietà (1999), para. 337).*
>
> *Quando si acquista il fondo, che è già dominante, dal proprietario, la servitù passa col fondo, indipendentemente dall'essere menzionata nel titolo d'acquisto del predio: perciò, se l'atto d'acquisto del fondo non ha alcuna influenza rispetto alla servitù preesistente, esso non può averne neanche come titolo per la servitù da acquistare con la usucapione decennale" (Branca, Servitù Prediali, fil-Commentario Scialoja e Branca (Art. 1027-1099) (1979) p. 303, dwar servitujiet apparenti).*

Kif ukoll mill-ġurisprudenza:

> *La menzione della servitù nell'atto di vendita deve essere specifica, e che la relativa trascrizione deve riferirsi non soltanto al trasferimento dello immobile, ma anche a quello dell'asserta servitù, dovendo il giusto titolo necessario per usucapire riferirsi appunto al diritto che si usucapisce (Cassazione Roma 19.05.1883 (Ann., 1883, p. 232) iċċitata mid-Digesto Italiano, Vol XXI Parte 3, voce Servitù Praediali Sez. III – La prescrizione acquisitiva delle servitù prediali, papna 157)*
>
> *La dichiarazione contenuta nel negozio di compravendita di un fondo, con la quale il venditore affermi che al bene venduto spetta un diritto di servitù attiva sopra il fondo di un terzo non partecipe del contratto, non ha il carattere di titolo astrattamente idoneo al trasferimento e non può, quindi, costituire valido presupposto per la usucapione decennale della servitù da parte del compratore" (C 29.07.1965 n. 1823)*
>
> *La servitù si uscapisce … nell'ipotesi in cui venga concessa una servitù da chi non sia proprietario del fondo servente ad un soggetto che*

> *l'acquisti in buona fede e in forza di un titolo idoneo (e cioè un atto negoziale avende ad oggetto la costituzione della servitù a vantaggio del soggetto che assuma di averla usucapita), debitamente trascritto, in virtù del possesso continuo per dieci anni. (Art. 1159) (C 03/12898, C 13/24170 iċċitati minn G Gian & A Trabucchi, Commentario Breve al Codice Civile 13th ed. (2018) Art. 1061, paġna 1058 it-tieni kolonna).*

L-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti għalhekk ma jistħoqqilhiex li tiġi milqugħa.

L-eċċezzjonijiet l-oħrajn huma pjuttost frivoli – tant li l-konvenuti ħassew il-ħtieġa li fi stadju matur tas-smigħ tal-kawża jippreżentaw eċċezzjoni ulterjuri - u sejrin jiġu wkoll miċħuda.

L-atturi ppruvaw sodisfaċentement il-fondatezza tal-allegazzjonijiet tagħhom.»

7. Il-konvenut Raymond Azzopardi appella minn din is-sentenza b'rikors tal-11 ta' Jannar, 2023, bl-aggravju waħdieni jkun li l-Ewwel Qorti kellha tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin skont l-**Artikoli 2140** u **2141 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.

8. Fil-qosor l-aggravju tal-konvenut appellant hu li huwa xtara l-appartament tiegħu permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Settembru, 2016 mingħand Joseph u Dolores Cortis u billi skont dan il-kuntratt huwa xtara l-appartament *tale quale*, bl-aperturi ġa miftuħa, allura dawn l-aperturi għandhom jitqiesu bħala parti sħiħa mill-appartament li huwa xtara, bla ħtieġa għalhekk li dawn il-fetħiet jissemmew b'mod espress fil-kuntratt tal-akkwist.

9. Ma tressqux aggravji dwar iċ-ċaħda tal-eċċezzjonijiet l-oħra u għalhekk sa fejn jolqtu dawn l-eċċezzjonijiet, is-sentenza tal-Ewwel Qorti

għandha titqies bħala waħda finali.

10. L-atturi Mario u Raymond Azzopardi wieġbu għal dan l-appell fis-16 ta' Frar, 2023 u fissru li fil-liġi Maltija ma tistax tikseb servitù bil-preskrizzjoni tal-għaxar snin u li f'kull każ ma kinux laħqu għaddew għaxar snin mid-data li l-konvenut appellant xtara l-appartament tiegħu fl-2016 sad-data li huma fetħu din il-kawża fl-2020. Għalhekk barra li huma talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad dan l-appell, huma talbu wkoll li l-konvenut appellant iħallas l-ispejjeż ta' dan l-appell għal darbtejn peress li l-appell tiegħu huwa wieħed fieragħ u vessatorju.

11. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Konsiderazzjonijiet

12. Kif ingħad aktar kmieni, l-aggravju waħdieni mressaq mill-appellant Raymond Azzopardi kontra s-sentenza tal-Ewwel Qorti jdur maċ-ċaħda tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin skont l-**Artikoli 2140** u **2141 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Skont l-appellant huwa kiseb il-jedd li jżomm miftuħa numru ta' twieqi u veranda li jħarsu fuq il-ġid tal-atturi għaliex dawn ilhom miftuħa għal aktar minn għaxar

snin. Jgħid li għalkemm dawn is-servitujiet mhumiex imsemmija b'mod espliċitu fil-kuntratt tal-5 ta' Settembru, 2016, li bih huwa xtara l-appartament tiegħu f'San Ġwann, madankollu dawn is-servitujiet xorta waħda għandhom jiġu meqjusa bħala parti mill-appartament li huwa xtara, peress li meta kiseb l-appartament dawn l-aperturi diġà kienu miftuħa.

13. Din il-Qorti titlaq billi tgħid li wieħed għandu joqgħod b'seba' għajnejn meta jistrieħ fuq liġi u duttrina barranija għaliex jista' jkun li dawn ma jkunux jirregolaw l-istess materja bħal-liġi Maltija. Wara kollox għalkemm ċertament jista' jkun bżonnjuż li wieħed jara u jixtarr dak li jiġri f'każijiet simili f'pajjiżi jew entitajiet barranin, dan m'għandu qatt jieħu post dak li jkun hemm fis-seħħ fil-liġijiet tal-pajjiż (ara ***John Bundy et v. Awtorità tax-Xandir*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2002, ***Corinne Apap Bologna et v. Demoncada Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2006 u ***Mary Assunta Azzopardi et v. Anthony Camilleri nomine*** deċiża fil-25 ta' Mejju, 2012). F'dan is-sens, il-Qorti tal-Appell għamlitha ċara ħafna fis-sentenza ***Attilio Vassallo Cesareo et v. Anthony Cilia Pisani*** deċiża fit-3 ta' Marzu, 2006, li r-relazzjonijiet ta' bejn il-partijiet għandhom jiġu regolati bid-dispożizzjonijiet legali Maltin, b'dana li kull provvediment barrani aljen għas-sistema lokali m'għandu jkollu ebda effett fid-dibattitu li għandu jsir biex tiġi determinata t-tilwima (ara wkoll ***Avukat Dottor Pio M. Valletta nomine v. Joseph Busuttil et***

nomine deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001 u ***S.m.w. Cortis Limited v. Lewis Press Limited*** deċiża fil-31 ta' Jannar, 2011).

14. Sewwasew fil-każ tagħna, għalkemm dak imsemmi mill-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha dwar il-liġi u l-ġurisprudenza Taljana fejn għandu x'jaqsam mal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' servitujiet, jagħmel qari tabilħaqq interessanti, madankollu kien jixraq li din il-kawża tinqata' skont il-liġi u l-ġurisprudenza Maltija.

15. Illi skont l-**Artikolu 455 tal-Kodiċi Ċivili** s-servitù tat-twieqi u aperturi huwa wieħed apparenti u kontinwu (ara ***Angela Ruggier v. Ernest Bugeja et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2021). Bħala tali għalhekk dawn it-tip ta' servitujiet jistgħu jinħolqu biss skont l-**Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili,** bis-saħħa ta' titolu, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi (ara ***Euch Zammit and Sons Limited v. Coleiro General Supplies Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020).

16. Kif imtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Joseph Grech v. Dolores Ellis pro et*** deċiża fid-29 ta' Ottubru, 2004:

> *«Billi servitù huwa dritt reali dawn ma jistgħux jiġu kkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess liġi, ċjoè, b'kuntratt, mogħdija taż-żmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew saħansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jiġix espress f'att pubbliku, ma jistgħu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-loġġa titqiegħed f'distanza meħtieġa mil-liġi.»*

17. Lura għall-każ li għandna quddiemna, il-konvenut appellant qiegħed jargumenta li huwa kiseb il-jedd ta' dawn is-servitujiet bis-saħħa tal-preskrizzjoni u jsemmi dik tal-għaxar snin li hemm indikata fl-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**, li jinsab f'Titolu XXV tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-istess Kodiċi.

18. Tajjeb iżda li jiġi mfakkar li skont l-**Artikolu 2116 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, id-dispożizzjonijiet tat-**Titolu XXV** fuq imsemmi, magħdud magħhom għalhekk l-**Artikolu 2140**, jgħoddu f'kull każ li għalih ma jkunx ipprovdut xort'oħra f'partijiet oħra ta' dan il-Kodiċi jew f'liġijiet oħra.

19. Appuntu fil-qasam tal-ħolqien u t-tnissil tas-servitujiet bis-saħħa tal-preskrizzjoni, insibu dispożizzjoni speċifika fl-**Artikolu 462(1) tal-Kodiċi Ċivili**, li tgħid li sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni, hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena. Jiġi b'hekk, li l-konvenut appellant ma jistax jinvoka favur tiegħu l-preskrizzjoni tal-għaxar snin skont l-**Artikolu 2140**, ladarba hemm l-**Artikolu 462(1)** li jgħid li ż-żmien biex servitù titnissel bi preskrizzjoni huwa ta' tletin sena (ara ***Ivan Said et v. Lorraine Galea*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Mejju, 2002 u ***Alexander Booker nomine v. Joseph Camenuli et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001).

20. F’dan il-kuntest, l-**Artikolu 483 tal-Kodiċi Ċivili** msemmi mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata ma jgħoddx għaċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum għaliex dan l-artikolu ma jitkellimx fuq il-ksib u t-tnissil ta’ servitù bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva (*usucapio*) iżda bil-kontra jitkellem kif servitù tista’ tispiċċa bil-mogħdija taż-żmien (*usucapio libertatis*) (ara ***Joseph Caruana et v. Joseph Vella et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta’ Frar, 2022).

21. Billi għalhekk il-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin imqanqla mill-appellant ma tgħoddx biex tinkiseb servitù, l-appell tiegħu ma jistax jintlaqa’.

22. F’kull każ, anke li kieku stess wieħed kellu jqis il-preskrizzjoni tal-għaxar snin, din il-Qorti ma tistax tifhem kif l-appellant jista’ qatt isib wens f’din il-preskrizzjoni tal-għaxar snin, meta wieħed iqis li m’għaddewx għaxar snin bejn id-data li l-appellant xtara l-appartament fil-5 ta’ Settembru, 2016 u d-data li l-atturi fetħu din il-kawża fit-8 ta’ Lulju, 2020.

23. Lanqas ma jagħmel sens, minn lenti legali, l-argument tal-appellant li s-servituijiet kienu inklużi mal-appartament li huwa xtara fl-2016 għaliex huwa kien xtrah *tale quale* mingħand Joseph u Dolores Cortis. Tassew il-fatt li meta l-konvenut xtara l-appartament tiegħu, il-fetħiet ġa kienu

hemmhekk, huwa immaterjali għaliex jekk dawn il-fetħiet saru mingħajr il-kunsens tal-ġirien, dawk il-fetħiet xorta jibqgħu illegali. Fi kliem ieħor, il-kuntratt li l-konvenut appellant għamel ma' Joseph u Dolores Cortis ma jistax joħloq servituijiet fuq il-ġid tal-atturi, jekk l-atturi ma kienu qatt taw il-kunsens tagħhom lil Cortis biex jinħolqu dawn is-servitujiet. B'dana għalhekk li l-atturi għandhom kull jedd li jaġixxu biex ineħħu dak li jħossu li hu ta' preġudizzju għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom (ara ***Nazzareno sive Reno Micallef v. Paul Waldboth*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2021).

24. Sfiq ma' dan, wieħed jeħtieġlu jżomm quddiem għajnejh ukoll li fejn hemm dubju dwar jekk servitù ġietx maħluqa jew le, l-interpretazzjoni għandha tkun restrittiva favur il-proprjetà li jkun ġie allegat li hija servjenti (ara ***Carmelo Galea et v. Giuseppe Aquilina***, Appell Superjuri, 20 ta' Lulju, 1970 u ***Oliver James et v. Joseph Testa***, Appell Superjuri, 29 ta' April, 2008). Il-**Professur Caruana Galizia** jikkonferma fin-noti tiegħu (ara ***Notes on Civil Law***, paġna 643) li:

> *«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.»*

25. Dan ifisser li f'każ ta' dubju, is-servitù li tkun ġiet allegata għandha tiġi eskluża. Hekk f'dan il-każ, kif tajjeb qalet l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha,

il-kuntratt li bih il-konvenut appellant xtara l-appartament ma jsemmi xejn dwar is-servitujiet tat-twieqi u l-veranda li ma jridux jagħrfu l-atturi appellati. Għalhekk fin-nuqqas ta' tismija speċifika ta' dawn is-servitujiet, l-appellant ma jistax jgħid li dawn jeżistu.

26. Terġa' u tgħid, huwa l-appellant stess li fl-ewwel risposta maħlufa tiegħu, jistqarr fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu li, «*l-atti pubbliċi illi permezz tagħhom l-istanti akkwista l-immobbli fl-indirizz 27, Sun Down Flats, Flat 3, Triq is-Santwarju, San Ġwann huma <u>siekta</u> fir-rispett tal-allegazzjonijiet magħmula fis-suddetta premessa.*» Għalhekk la huwa l-appellant stess li ħalef fl-ewwel risposta tiegħu li l-kuntratt huwa sieket dwar is-servitujiet, ma jistax jiġi issa fl-appell tiegħu u jippretendi li dawn is-servitujiet huma parti mill-appartament illi xtara.

27. Tħares minn fejn tħares għalhekk l-appell imressaq mill-appellant huwa wieħed għalkollox ħażin. Anzi din il-Qorti taqbel mal-appellati Grech li dan l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju, li sar biss fil-vojt għaliex mhux biss il-preskrizzjoni invokata mill-appellanti mhijiex applikabbli għall-każ imma anke għaliex f'kull każ lanqas biss ma kienu laħqu għaddew nofs l-għaxar snin tal-preskrizzjoni mqanqla minnhom. Jixraq għalhekk li l-appellant Raymond Azzopardi jħallas spejjeż għal darbtejn skont l-**Artikolu 223(4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell ta' Raymond Azzopardi, b'dana li huwa għandu jħallas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għal darbtejn minħabba li nstab li dawn il-proċeduri huma tabilħaqq fiergħa u vessatorji.

Iż-żmien ta' erba' xhur biex jingħalqu t-twieqi u biex titneħħa l-veranda jew biex jiġi mgħolli l-ħajt tagħha skont il-liġi, kif jissemma fis-sentenza appellata, għandu jitlaq mid-data ta' din is-sentenza.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm