PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-15 TA' ĠUNJU 2023

Kawża Numru: 6

Rik. Ġur 693/2016 RGM

AIC Anton Zammit u martu
Rose Zammit

vs.

Richard Bilocca u martu
Marianna Bilocca

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tat-12 t'Awwissu 2016 tal-atturi li bih fissru li huma proprjetarji tal-fond 24-26, Triq Bartilmew, Żurrieq u li l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond 28-30 fl-istess triq. Fissru li l-dawn iż-żewġ proprjetajiet flimkien m'oħra fuq in-naħa l-oħra tal-fond tagħhom snin twal ilu kienet dar waħda li nqasmet fi tlett fondi separati u li ġew mibjugħa u trasferitti lil tlett sidien differenti. L-atturi fir-raba' premessa spjegaw li "l-fondi gew divizi hekk kif anke gew divizi l-faccati tar-rispettivi

tlett fondi, b'mod simetriku ghall-faccata intiera anke jekk tali faccati ta' kull fond ma jirriflettux id-delineazzjoni tal-fondi rispettivi minn gewwa." Dawn il-faċċati huma miżbugħa u dekorati differenti minn xulxin. Ippremettew li l-konvenuti għamlu diversi xogħlijiet strutturali fil-fond tagħhom fosthom li niffdu toqba sabiex jgħaddu pajp u jwaħħlu *security camera* u poġġew lenza, dan kollu fuq il-faċċata tal-fond tagħhom ċioe tal-atturi. Fissru li b'din il-manuvra l-konvenuti jridu jċaqalqu d-delinjazzjoni tal-faċċata tal-fond tagħhom u dik tal-atturi. In oltre ppremettew li l-konvenuti għollew ħajt diviżorju b'ġebel ta' kwalita pessima b'dan illi l-ħajt fuq in-naħa tagħhom huwa ħażin u mkisser, apparti li intuża kantun ta' wisgħa anqas minn dak li kien hemm fuq il-ħajt diviżorju biex b'hekk fuq in-naħa tal-atturi hemm xoffa li m'hijiex skont is-sengħa u l-arti. Di piu, l-konvenuti għandhom *skylight* li sserraħ fuq il-ħajt diviżorju bejn il-fondi rispettivi liema xogħol sar mingħajr permess jew awtorizzazzjoni tal-atturi, b'dan illi l-atturi ġew impedutti mid-dritt tagħhom li jutilizzaw jew jgħollu l-ħajt diviżorju. Finalment l-konvneuti fuq ċint li jifred terrazzin tal-fond tal-konvenuti minn dak tal-atturi, poġġew numru ta' pjanti li saru fuq ħajt komuni mingħajr permess tal-atturi u liema jimpedixxu lill-atturi milli jagħmlu użu tal-istess ħajt apparti li qegħdin joħolqu inkonvenjent b'ilma jċarċar fil-fond tagħhom mill-istess pjanti. Minn dan it-terrazzin qiegħed jipperkola ilma li qed isib ruħu fil-kamra sottostanti għat-terrazzin liema kamra tifforma parti mill-proprjeta tal-atturi u liema qiegħed jikkawża ħsara fil-fond tal-atturi.[1] Fissru li nonostante li l-konvenuti ġew interprellati b'ittra uffiċjali tal-11 t'April 2016, il-konvenuti baqgħu inadempjenti u kien għalhekk li kellha ssir din il-kawża fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti:

> "i) Tiddikjara illi l-atturi jinsabu fil-pussess tal-faccata tal-fond taghhom kif dejjem kienet delineata u dekorata u li ghandhom jinzammu f'tali pussess a tenur ta' Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

[1] L-attur ħejja huwa stess rapport peritali rigwardanti dawn in-nuqqasijiet min-naħa tal-konvenuti.

ii) Tiddikjara konsegwentament illi r-rikorrenti sofrew molestija fil-pusess tal-faċċata taghhom kif hawn fuq deskritt u li ghal tali molestija, l-intimati huma esklussivament responsabbli.

iii) Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jirriprestinaw il-faccata tar-rikorrenti billi jnehhu kull xoghol li sar fuq l-istess faccata kif delineata u dekorata mir-rikorrenti.

iv) Tiddikjara illi l-intimati wettqu xogħolijiet fuq hitan komuni divizorji mal-fond tar-rikorrenti minghajr permess u / jew awtorizzazzjoni tal-istess rikorrenti, fosthom l-*iskylight* (premessa 10) u l-pjanti (premessa 11).

v) Tikkundanna konsegwentament lill-intimati sabiex inehhu tali *skylighti* u pjanti minn fuq il-hajt divizorju/komuni rispettiv tal-kontendenti.

vi) Tiddikjara illi l-intimati ghollew hajt komuni (premessa 9) b'gebel ta' hxuna anqas minn dak ezistenti, oltre milli ntuza gebel hazin u mhux adegwat.

viii) Tiddikjara illi minn terrazzin proprjeta' tal-intimati qed jipperkola ilma ghal gewwa l-fond tar-rikorrenti.

ix) Tordna konsegwentament illi jsiru x-xogholijiet rimedjali fl-istess terrazzini tal-intimati sabiex tali perkolazzjoni ta' ilma tieqaf.

x) Tiddikjara lill-mittenti responsabbli ghall-hsara sofferta mir-rikorrenti fil-fond taghhom rizultat ta' tali perkolazzjoni ta' ilma.

xi) Tillikwida d-danni soferti mir-rikorrenti rizultat ta tali perkolazzjoni ta' ilma.

xii) Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu d-danni hekk likwidati.

xiii) Tqabbad perit sabiex jissorvelja l-eventwali xogholijiet li talvolta din l-Onorabbli Qorti tista' tordna, a spejjes tal-intimati u takkorda zmien ghal tali xogholijiet.

xiv) Tawtorizza minn issa sabiex, fil-kaz u fl-eventwalita illi l-intimati ma jaderixxux mal-ordnijiet ta' din l-Onorabbli Qorti, allura r-rikorrenti jkunu huma awtorizzati jezegwixxu x-xogholijiet taht is-supervizjoni tal-Perit nominat u a spejjes tal-intimati.

Bl-ispejjes kollha kontra l-intimati, inkluz tal-ittra ufficjali 1166/16 kontra l-intimati u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-mittenti."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fis-16 ta' Settembru 2016 fejn eċċipew li preliminarjament l-azzjoni hija improponibbli stante li hemm talbiet bażati fuq fondamenti ġuridikament distinti u separati, possessorji u petitorji. Fil-mertu eċċipew li t-talbiet huma infondati fil-fatt u fil-liġi. In kwantu l-ewwel tlett talbiet, l-atturi qed jeżerċitaw l-*actio manutentionis*, liema talbiet huma insostenibbli billi ma jirrikorrux l-elementi meħtieġa skont il-liġi sabiex tirnexxi l-azzjoni. Fissru li l-faċċata huwa aċċessorju għall-ambjent retropost, intiż biex jifred ambjenti privati mit-triq pubblika u għalhekk ma jistax ikollu eżistenza u wisq anqas soġġett għall-pussess ta terzi separatament mill-ambjent prinċipali retropost għaldaqstant l-atturi m'għandhomx pussess leġittimu u lanqas jeddijiet oħra fuq il-faċċata tad-dar tal-konvenuti. Fir-rigward tar-raba' talba, m'huwiex minnu li l-konvenuti wettqu xi xogħlijiet fil-ħajt diviżorju mingħajr il-kunsens meħtieġ tal-atturi u dan stante li tal-aħħar segwew konstantement ix-xogħlijiet eżegwiti mill-konvenuti kemm fil-proprjeta proprja kif ukoll mal-ħajt diviżorju u fejn kien hemm oġġezzjoni, l-konvenuti indirizzaw l-oġġezzjonijiet biex iżommu l-buon viċinat. Lanqas mhu minnu

li kisru xi jeddijiet legali tal-atturi bix-xogħlijiet li sar fl-*skylight* u bil-kxif tal-ħwat tal-pjanti eżistenti. Fis-seba' eċċezzjoni, il-konvenuti jinnegaw li huma għollew xi ħajt diviżorju komuni mal-atturi u wisq anqas li użaw xi ġebel ħażin jew mhux adegwat. Spjegaw li "l-atturi huma midhla sew tal-fond proprjeta' tal-eccepjenti, u jafu tajjeb li l-hajt li qed jirreferu ghalih ilu fl-istat u l-kundizzjoni li jinsab fih fil-prezent ghal diversi snin, minn qabel ma akkwistaw il-fond taghhom l-eccepjenti, minghajr ma l-atturi qatt ilmentaw dwaru. Anke l-proprjeta' tal-atturi fiha hitan mibnija bl-istess mod, u b'gebel tal-istess kwalita'."[2] B'dan għalhekk is-sitt u s-seba' talbiet huma infondati. Fir-rigward tat-tmien talba, il-konvenuti jeċċepixxu li huma ma jaħtu xejn għal dak allegat mill-atturi, u kien biss issa li l-atturi qed jallegaw perkolazzjoni ta' ilma fil-fond tagħhom minn terrazzin. Jinsistu li huma jżommu t-terrazzin fi stat tajjeb ħafna ta' manutenzjoni u riparazzjoni. Rigwardanti t-talba tad-danni, il-konvenuti jgħidu li huma m'huma responsabbli għal ebda danni minn dak allegat mill-atturi.

3. Rat li l-konvenuti ppreżentaw ukoll kontro-talba fejn ppremettew li riċentament saru jafu li l-atturi rikonvenzjonati klandestinament daħlu f'kantina li tinsab fis-sottoswol tagħhom, ħadu pussess tagħha u għadhom qed jokkupaw illegalment u mingħajr ebda jedd legali. Nonostante li huma interprellaw lill-atturi rikonvenzjonati sabiex jirrilaxxaw din il-kantina u jirripristinawha għall-istat oriġinali tagħha, l-istess baqgħu inadempjenti, għalhekk b'din il-kontro-talba qegħdin jitolbu lil din il-Qorti

"(i) tiddikjara u tiddeciedi li s-sottoswol, u l-ambjenti kollha taht is-superficji tal-fond ufficjalment markat bin-numru 28 u 30, fi Triq San Bartilmew, Zurrieq, huma proprjeta tal-esponenti;
(ii) konsegwentement, tikkundanna lill-atturi rikonvenjonati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lihom prefiss, jivvakaw mill-imsemmija sottoswol u ambjenti, u jirrilaxxjawhom battala favur l-esponenti;

[2] Fol 38 tal-proċess.

(iii) konsegwentement ukoll, tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jaghmlu bi spejjez taghhom ix-xogholijiet kollha mehtiega fil-fond taghhom sabiex jaghlqu b'mod permenanti kull access li jista' ghanndhom mill-istess fond ghall-imsemmija sottoswol u ambjenti;

(iv) tinnomina, bi spejjez tal-atturi rikonvenzjonati, perit arkitett sabiex jidderigi u jissorvelja l-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet kollha hekk ordnati, u taghti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti l-ohra li jidhrulha mehtiega fir-rigward;

(v) tawtorizza lill-esponenti sabiex, fin-nuqqas jezegwixxu huma l-istess xoghlijiet taht id-direzzjoni tal-perit arkitett hekk nominat, bi spjjez tal-atturi rikonenzjonati.

Bl-ispejjez kontra l-atturi rikonvenzjonati, li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

4. Rat li l-atturi fis-6 t'Ottubru 2016 ippreżentaw r-risposta tagħhom għal kontra-talba fejn eċċipew li l-kantina m'hijiex proprejta tal-konvenuti u dan stante li l-kantina tikkostitwixxi parti mill-proprjeta tagħhom tant li l-unika punt t'aċċess għall-imsemmija kantina jinsab sitwat fil-proprjeta tal-atturi rikonvenzjonati. Eċċipew li mingħajr preġudizzju, l-atturi huma proprjetarji tal-kantina mertu tal-kawża tramite l-preskrizzjoni deċennali ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll tramite l-preskrizzjoni trigenarja ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

5. Rat li l-Qorti fuq talba tal-parti fis-16 ta' Novembru 2016 nominat lil Perit Tekniku Alan Saliba sabiex jaċċedi fuq il-post u jikkonstata mil-lat tekniku t-talbiet attriċi wara li jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-kontro-parti. B'digriet tat-8 ta' Mejju 2017, fuq talba tal-Perit Alan Saliba, issostitwixxiet lill-istess u nominat lil Perit Godwin Abela.

6. Rat li b'digriet tat-12 ta' Novembru 2019, il-Qorti idderiġiet lill-Perit Tekniku Godwin Abela sabiex a) jikkonferma o meno jekk il-lenza li tniżżlet mal-faċċata mill-konvenut, tiddelimitax il-linja medjana bejn iż-żewġ propjetajiet u jekk il-kamera li għamel il-konvenut effettivament ħarġitx bi dritt mill-ambjenti nterni tal-fond tiegħu; b) jiddetermina jekk hemmx aktar problema ta' umdita mill-ambjent tal-konvenuti għall-ambjenti tal-attur kaġunati b'xi nuqqas daparti tal-konvenut; ċ) jimmarka bi pjanta wkoll l-ambjenti sotteranji taħt kull propjeta tal-kontendenti, jiddeterminha fejn hemm aċċessi magħluqa jew miftuħa u jikkonstata meta nfetaħ u meta ingħalaq l-aċċess minn naħa tal-attur għall-ambjenti sotterranji tal-fond tal-konvenut.

7. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ppreżentat fit-13 t'April 2021 u maħluf fit-18 ta' Mejju 2021;[3]

8. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-partijiet flimkien mar-risposti għall-istess;

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fit-12 t'April 2022[4] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fid-9 ta' Settembru 2022[5];

10. Wara li semgħet it-trattazzjoni finali, il-Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti pertinenti għal każ

11. L-atturi akkwistaw il-fond bin-numru 24-26 bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin datat 2 ta' Ġunju 1998. Il-proprjeta ġiet imfissra bis-segwenti mod:

---

[3] Fol 353 et seq tal-proċess.

[4] Fol 391 et seq tal-proċess.

[5] Fol 429 et seq tal-proċess.

"the vendor hereby sell and transfer to the Purchasers who in solidum between them purchase and acquires the house at Zurrieq in Saint Bartholomew Street bearing the number one hundred forty six and one hundred forty seven (146/147) the said house has two rooms at the rear underlying third party property. This house also has two windows opening onto the garden of the adjacent house bearing number one hundred forty five in the same street; and is also subject to the opening of three windows of the same house number 145, in the same street. The house above purchased has the right of passing the rain water onto the house number 145 in the same street; and then onto the common well, that is the well enjoyed by both the house number 145 and the above transferred property. This house also has another well which receives the rainwater of that part of the house number 145, which overlies the house above transferred. This house is being transferred as free and unencumbered and with all its rights and appurtenances. This property is being transferred in there general state and condition, without any guarantee for any latent defects."[6]

12. Il-konvenuti min-naħa tagħhom xtraw il-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono tas-17 ta' Ġunju 2008, liema kuntratt jipprovdi li

"the vendors, jointly and severally between them, hereby sell, transfer and assign to the purchasers who, jointly and severally between them, accept, buy and acquire the tenement officially numbered twenty eight (28) and thirty (30) formerly numbered one hundred and fort six (146) and one hundred and forty six letter A (146A0 and or one hundred and forty five (145), Saint Bartholomeo Street, Zurrieq and the garage officially marked number thirty four (34) formerly numbered one hundred and forty four (144), formerly numbered one hundred

[6] Fol 29 – 30 tal-proċess.

and sixteen (116) and formerly numbered one hundred and three (103) […] all immovables as free and unencumbered with all their rights and appurtenances."[7]

Ikkunsidrat

Provi

13. Xehed l-attur il-**Perit Anton Zammit** fejn spjega li huwa sid tal-fond 26, Triq San Bartilmew, Zurrieq, liema dar huwa xtara fit-2 ta' Ġunju 1998 filwaqt li l-konvenuti xtraw il-fond tagħhom għaxar snin wara u ċioe f'Ġunju 2008. Jgħid li oriġinarjament dawn iż-żewġt id-djar fir-realta kienu dar waħda, li kienet proprejta tan-Nutar Sciortino imbagħad intirtu u fis-sena 1919 saret d-diviżjoni. Fl-1950, Axiaq xtara l-fond li llum hija proprjeta tal-atturi tant li l-attur xtara mingħand Axiaq. Jispjega li l-ħajt diviżorju m'huwiex wieħed dritt iżda jserrep u jdur u hemm kmamar li huma sottoposti proprjeta tal-konvenuti apparti li hemm xi twieqi li jagħtu fuq xulxin. Spjega li kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija l-faċċata ta' bejn il-partijiet. B'referenzaa għal pjanti u anke ritratti, ix-xhud jgħid li huwa ċar illi dawn id-djar kellhom fis-sular t'isfel il-faċċata miksija li hija tipika għal dawn id-djar. Jispjega li mal-faċċati tat-tlett idjar hemm serje ta' pilastri li huma miksija b'kisi differenti u ilhom hekk minn tal-anqas 47 sena. Jgħid li l-faċċata ma tikkonċidix mad-diviżorju fuq ġewwa. Jgħid li l-konvenut jrid jaqlalu parti mill-kisi tad-dar u jċalaq biex jiġi in linja mal-ħajt diviżorju fl-ewwel biċċa. Jgħid li l-kulur u t-tip tal-kisi huwa differenti u li l-kisi tad-dar tiegħu ilu 'l fuq minn ħamsin / sittin sena. Spjega li l-konvenuti dendlu lenza minn fuq għal isfel biex turi d-delinjazzjoni ta' bejn iż-żewġ proprjetajiet liema lenza tagħti fuq il-proprjeta tal-atturi. Ma dan hemm marbut ukoll l-ilment tal-kamera li l-atturi joġġezzjonaw li din titwaħħal fuq in-naħa tal-faċċata tagħhom. It-tieni ilment tiegħu jirrigwarda ż-żieda fl-għoli tal-ħajt diviżorju li sar b'ġebel ta' kwalita inferjuri kif ukoll fejn ħoloq xoffa zgħira. Fuq dan il-ħajt, il-konvenuti waħlu

[7] Fol 46 tal-proċess.

skylight b'tali mod li jekk eventwalment ikun irid jgħolli l-ħajt tal-appoġġ huma dan ma jistgħux jagħmluh għax ikollu jaqlalu l-i*skylight* jew jagħmel modifikazzjonijiet fiha. Jippreċiża li peress li l-parti inklinata tat-tamboċċ tistrieħ fuq il-ħajt diviżorju, l-ġebel jkollu jkun forma ta' 'L' u fejn is-sapport tal-ħajt ma jkunx sod. Jgħid li meta kienu qed isiru x-xogħlijiet, it-tamboċċ kien ħa jkun il-wisa tal-ħajt kollu imbagħad resquh imma xorta baqgħu bis-sitwazzjoni kif inhi. Hemm imbagħad l-ilment rigwardanti t-terrazin jgħid li filwaqt li t-terrazin huwa proprjeta tal-konvenuti, il-kamra li tiġi taħt dak it-terrazzin hija tagħhom u għalhekk ried li l-ħajt tat-terrazzin jogħla għar-raġunijiet ta' privatezza. Hemm l-ilment tal-perkular tal-ilma ġewwa żewġt ikmamar li l-bejt tagħhom ukoll huwa proprjeta tal-konvenuti. Jispjega li l-art ta' dan il-bejt hija magħmula biċ-ċangatura fuq torba. Jispjega li għalkemm għamlu tiswijiet biex ma jidħolx ilma, ix-xogħol ma sarx sew u l-ilma jerġa jidħol. Jgħid li hemm sinjali (u anke ppreżenta ritratti ta' dan) t'umdita mas-saqaf tal-istess. Sabiex ineħħi t-tebat li għandu fis-soqfa konsegwenza tal-perkular tal-ilma, il-konvenuti l-ewwel għandhom jagħmlu it-tibdiliet meħtieġa imbagħad ikun jista' jgħaddi biex inaddaf l-imsemmi saqaf. Dwar il-kantina l-attur qal li kien fis-sena 1998 meta kien qiegħed isir xogħol fid-dar tiegħu meta wieħed mill-ħaddiema sab it-taraġ tal-kantina. Jinsisti li huwa ma skavax il-kantina iżda kienet teżisti, liema għandha aċċess min-naħa tiegħu filwaqt li l-konvenuti m'għandhomx aċċess gaħliha. Jgħid ukoll li huwa qatt ma ħaffer taħt il-partijiet l-oħra.

14. In kontro-eżami, għal mistoqsija jekk mal-kutratt t'akkwist kellux pjanta, ix-xhud jgħid li le u ġaladarba n-Nutar ma saqsihx għaliha huwa ma ħassx il-bżonn li jinkludiha. Dwar ir-rapport li huwa annetta mar-rikors promotur, ix-xhud jikkonferma li ppreparah waħdu mingħajr assistenza ta' ħadd. Dwar il-faċċata jgħid li l-konvenut qiegħed jippretendi li jneħħi l-kisi u "jiehu l-parti li tigi mal-linja tal-appogg ta' nofs l-appogg"[8]. Jgħid li s-sidien ta' qabel Bilocca kienu kuntenti bil-kisi kif sar u żammew mal-linja u ġiet mibjuha lil Bilocca b'dak il-mod. Jippreċiża li huwa l-parti tal-faċċata

[8] Fol 239 tal-proċess.

biss qiegħed jipprtendi li tappartjeni lilu. Għal mistoqsija jekk din tissemmiex fil-kuntratt, ix-xhud jgħid li din ma semmitx. Jikkonferma wkoll li meta għamel il-pjanti mal-ewwel applikazzjoni sottometta dak iż-żmien il-MEPA, dak li qiegħed jipprtendi ma semma xejn dwar il-faċċata. Jgħid ukoll li l-faċċata tiegħu huwa qatt ma żebgħaha u għada bil-kisi oriġinali. Jikkonferma li kienet meta għamel applikazzjoni għal sanzjonar li huwa kien inkluda għall-ewwel darba l-faċċata bħala proprjeta tiegħu. Dwar it-toqba li għamel fil-faċċata għall-pajpijiet tas-security camera, ix-xhud jikkonferma li it-toqba ħariġha minn ġol-proprjeta tal-konvenuti iżda skontu dan għamlu fuq il-faċċata li tapartjeni lilu. Meta gie mistoqsi jekk sarx xi tibdil ieħor fil-faċċati li tista' tippreġudikah, ix-xhud jgħid li ma jarax li kien hemm xi ħaġa oħra li qiegħda tippreġudikah. Dwar il-kwistjoni tat-tamboċċ jgħid li oriġinarjament kienet saret b'tali mod li ġiet imrikba fuq il-ħajt diviżorju kollu u wara li kien kelmu, Bilocca rasaqha u ħalliha sa nofs il-ħajt diviżorju u mhux weħħilha mal-ġenb tal-appoġġ biex b'hekk kulħadd jibqalu l-jedd li jgħolli l-appoġġ. Dwar l-umdita u l-perkular tal-ilma, ix-xhud jgħid li l-problema għada hemm nonostante li sar xi xogħol pero dan ma kienx biżżejjed u dan ġabu għall-attenzjoni ta' Bilocca. Għal mistoqsija jekk kienx hemm problema tad-dħul tal-ilma f'dawk l-għaxar snin qabel Bilocca xtara l-post (ċioe bejn l-1998 u l-2008) fil-kamra li qiegħed isemmi issa, ix-xhud jgħid li le. Dwar il-kantina x-xhud jgħid li din illum magħluqa u ma jagħmilx użu minnha. Jikkonferma wkoll li l-kuntratt t'akkwist tiegħu ma jagħmilx referenza għall-kantina.

15. Xehed permezz t'affidavit **Carmel Farrugia**, sid il-fond 22, Triq San Bartilmenw iż-Żurrieq u ċioe d-dar antigwa ma' dik tal-atturi. Spjega li huwa trabba fid-dar imsemmija. Jgħid li għal dawn l-aħħar 40 sena, jiftakar li l-faċċata tad-dar tal-konjuġi Zammit bil-kisi imwassal sa fejn inhu llum u ma jiftakarx li l-kisi kien iwassal sal-lenza mnizzla mal-faċċata. Jgħid li qatt ma kien hemm linja differenti minn dik eżistenti.

16. Xehed **Mario Mifsud** permezz t'affidavit. Spjega li għal ħabta tas-snea 1999 huwa kien ingaġġat mill-Perit Anton Zammit biex jagħmel xogħol ta' kostruzzjoni fil-post

numru 26, Triq San Bartilmew, Żurrieq, liema xogħol kien jikkonsisti f'kostruzzjoni u mgħodija ta' katusi. Qal li waqt li kienu qegħdin jgħaddu l-katusi tad-drenaġġ, skoprew "kantina zghira li tikkonsisti f'tarag imqatta gol-blat li jibqa' nizel fid-direzzjoni lejn il-bieb ta' barra. Wara li tinzel qisu ftit inqas minn sular, kien hemm passagg zghir li idur lejn l-appogg u wara distanza qasira ta' cirka zewg metri (2m) jerga idur u kien hemm passagg zghir ta' cirka metrua (1m) li kien 'parallel' mal-appogg. Din il-kantina kienet koll[h]a imqatta' fil-blat, u kien hemm rdim fl-ewwel bicca fit-tarag. Dan l-irdim kien jidher jinkludi materjal bhal 'tyre' ta' karozza antik[a]. Il-bqija tal-kantina kienet vojta. L-unika access kien minn naha tal-proprejta' tal-Perit Zammit [...] il-kantina giet maghluqa b'irdim fit-tarag u konkos fuq il-blokka, u l-access inghalaq."[9]

17. Xehed permezz t'affidavit **Nazzareno Axiak**, li kien wieħed mill-venditùri li biegħ id-dar bin-numru uffiċċjali 26 ġia 147, Triq San Bartilmew, iż-Żurrieq lill-atturi. Huwa ħalef li mal-faċċata tal-imsemmija dar hemm kisi li għadu jeżisti sal-lum u ddikjara li ilu hemmhekk 'il fuq min 55 snea.

18. Il-konvenut **Richard Bilocca** xehed permezz t'affidavit, fejn beda billi spjega li wara li xtraw id-dar, hu flimkien ma' martu għamlu żjara ta kortezzija fid-dar tal-atturi u dakinhar stess kienu semmewlhom xi problemi b'mod partikolari l-perkolazzjoni ta' ilma minn taħt it-terrazzin tad-dar li kienu għadhom kif xtraw. Jgħid li b'rispett u b'dover ta' bon viċinat huma taw attenzjoni u minnufih id-diversi problemi żgħar li Zammit kien jindikalhom. Dwar il-faċċata, il-konvenut jgħid li l-attur naqas milli jġib prova ta' dak minnu allegat u l-argument ta' Zammit huwa ta' natura estetika u m'għandu l-ebda valur fuq il-proprjeta u ta' min hi. Ix-xhieda li resqu fuq dan ir-rigward ma jipprovdu ebda prova fuq pussess. Josserva li meta Zammit applika fl-1997 mal-MEPA biex jagħmel xogħlijiet fid-dar huwa kien immarka l-estent tad-dar tiegħu b'mod li jirrispetta d-delinjazzjoni tad-dar tagħhom. Pero snin wara meta

[9] Fol 209 tal-proċess.

applika fis-sena 2017 għal regolarizzazzjoni, Zammit kabbar l-estent tal-faċċata tiegħu. Jgħid li min-naħa tagħhom, huma għandhom prova ċara ta' pussess u dan bis-saħħa tal-kuntratt t'akkwist li apparti li ingħad li nxtrat ħielsa mill kull dirttijiet lejn terzi, miegħu ġew annessi l-pjanti li jiddeffinixxu bl-aktar mod ċar l-estent tal-proprejta tagħhom, inkluż il-faċċata, liema tirrispetta l-estent intern tad-dar. Jispjega li l-appoġġ illum huwa mmarkat b'lenza temporanja. Dwar it-tamboċċ, il-konvenut jispjega li dak li għamlu huma kien li bidlu l-istruttura antika għal waħda ġdida, liema struttura antika kienet ilha tistrieħ fuq il-ħajt diviżorju. Jispjega wkoll li m'huwiex minnu li Zammit ma jistax ikompli jgħolli l-ħjat diviżorju u dan għaliex it-tamboċċ ma jisproġix fuq nofs il-ħajt diviżorju u l-ebda parti mill-istruttura m'hi mrikkba fuq il-ħajt diviżorju. Jispjega li dak li għandu hija parakwa ċatta bi skop li ma jidħolx l-ilma pero din ma tikkawża ebda impediment lil Zammit milli jagħmel kull xogħol li jista' jkollu bżonn. Dwar il-ġebel użatt, ix-xhud jgħid li huwa uża ġebel antik u li jaqbel mal-ħajt li hu mibni fuqu. Fir-rigward tad-diskrepanza fil-ħxuna, ix-xhud jgħid li dan sar sabiex tkun taqbel mal-istil oriġinali u mal-bqija tal-ħajt. Jgħid li Zammit stess bena ħajt ftit piedi 'l bogħod li hu wkoll inqas fil-wisa mill-ħajt tal-appoġġ li hu mibni fuqu. Dwar il-kwistjoni tal-ħwat, Bilocca jgħid li dawn il-ħwat kienu ilhom f'posthom għal numru ta' snin, ferm qabel id-dar inxtrat minnhom. Jaħlef li ċ-ċint dejjem kellu numru ta' ħwat fuqu liema pero huma rrestawrawhom u reġgħu tħawwlu l-pjanti fihom. Dwar iċ-ċarċir tal-ilma minn dawn il-ħwat, ix-xhud jgħid li t-toqob tal-ilma, li huma oriġinali, huma kollha fuq il-ġenb u jħarsu fuq il-fond tagħhom (ċioe ta' Bilocca). Dwar il-perkolazzjoni tal-ilma, ix-xhud spjega li l-problema tal-penetrazzjoni tal-ilma kienet teżisti qabel huma xtraw id-dar u dan kien rah b'għajnejh stess għaliex kien Zammit li ħadu fil-kamra sabiex jara l-ħitan ħodor. Ix-xhud jgħid li din il-problema solvewha b'numru ta' interventi tant li Zammit kien ilu ma jqajjem din il-problema għal snin. Jinsisti li t-terrazzin huwa "fi stat ta' manutenzjoni eccellenti."[10] Jgħid li huma kienu għamlu liquid membrane trasparenti fuq iċ-ċangatura, kienu wkoll ksew il-ħajt tal-appoġġ li kellu ġebel immermer kif ukoll tqegħid ta' konkos taħt

[10] Fol 260 tal-proċess.

iċ-ċangatura fil-biċċa problematika. B'referenza għal korrispondenza elettronika li għaddiet bejniethom ix-xhud jgħid li għalkemm Zammit għamel lista tal-problemi li kellhom jiġu solvuti, sa anke l-ħoss tal-pompa tat-tisqija, Zammit ma semma xejn fuq il-perkolazzjoni tal-ilma. Jgħid li t-terrazzin għadu jiġi mantnut minn żmien għall-ieħor biex il-problema ma tirrikorrix. Ix-xhud jgħid ukoll li Zammit ma identifika l-ebda danni. Il-konvenut għadda sabiex għamel paragun u diskrivihom bħala kuntradizzjonijiet min-naħa ta' Zammit fejn qabad kull ilment li għamel Zammit u spjega kif Zammit kienet qiegħed jagħmel bil-kontra ta' dak li kien qiegħed jipprtendi li jagħmel Bilocca.

19. In kontro-eżami jikkonferma li l-kisi tal-faċċata ma bidlux. Ix-xhud jgħid li huwa xtara d-dar mingħand il-familja Saydon u kien nnegozzja mal-Perit Vince Saydon, il-Perit tal-vendituri u wieħed mill-venditur, li kien ħejja l-pjanti hu. Jgħid li l-pjanti kienu ġew ikkonfermati mill-Perit tiegħu Mannie Galea. Spjega li l-pjanti kienu saru qabel huwa akkwista, u baqgħu jintużaw wara. Dwar il-preparamenti għal kamera saru qabel infetħet il-kawża jiġifieri, il-cameras twaħħlu wara li nfetħet il-kawża. Dwar il-lenza jgħid li din saret għaliex meta għamel it-toqba għal kamera avviċinah Zammit u qallu li kienet qiegħda fuq in-naħa tal-faċċata tiegħu u kien immarka sa fejn tasal il-faċċata tiegħu. Jispjega li l-lenza niżżilha min-nofs tal-ħajt diviżorju. Meta ġie mistoqsi dwar il-pjanti li huwa annetta mal-affidaivt tiegħu, pjanti tal-proprjeta tal-atturi tal-1997 u tal-2016, ix-xhud spjega li d-differenza li hija ta' importanza għalih hija li filwaqt li fil-pjanta tal-1997 il-faċċata waslet sal-ħitan diviżorji fis-sena 2016 il-faċċata kibret b'1.2 metri. Jikkonferma wkoll li huwa kien oġġezzjona għal dik l-applikazzjoni u għalkemm ġiet approvata din ġiet approvata mingħajr preġudizzju gad-drittijiet ta' terzi. Jikkonferma li appell u proċeduri ċivili minn dik id-deċiżjoni ma ħax għaliex l-approvazzjoni ma kinitx tidħol fuq id-drittijiet ta' terzi. Jgħid li huwa m'għandux oġġezzjoni x'jagħmel Zammit fil-proprjeta tiegħu. Dwar iż-żewġ tamboċċi spjega li l-ewwel tamboċċ kien sar minnu ftit wara li xtraw id-dar u t-tieni wieħed kien sar aktar riċenti. Jgħid li t-tamboċċ l-antik kien jistrieħ kompletament fuq il-ħajt

diviżorju u dan l-attur kien jafu, filwaqt li t-tieni tamboċċ ma tistriħx fuq il-ħajt diviżorju. Jgħid li huwa poġġa dan it-tamboċċ kif xtaq Zammit. Dwar il-parakwa jgħid li din ma tidhirx għax hija mgħottija bil-membrane u hija parti integrali mill-istruttura tat-tamboċċ u din saret biex ma jidħolx ilma. Meta ġie mistoqsi jekk il-ħajt diviżorju jistax ikompli jgħola bl-istruttura, ix-xhud jgħid li iva u dan billi wieħed iqiegħed il-ġebel fuq il-parakwa li hija magħmula minn ħadid irqiq igalvanizzat. Jippreċiża li peress li l-ewwel jingħata t-tajn qabel jitqiegħed il-ġebel, il-parakwa titgħatta. Altrimenti x-xhud jgħid li tista' titneħħa kompletament. Saritlu referenza għal ħwat u x-xhud spjega li huma rrestawrawhom billi nadfuhom u ksewhom minn ġewwa biex ma joqtrux u għamel il-qsari. Jgħid li jekk ma jkollhom xejn fihom dawn jidhru bħal kantun kbir. Ġie mistoqsi jekk fejn hemm il-ħwat, jistax jittawwal fil-proprjeta ta' Zammit, ix-xhud jgħid li dan huwa għoli erba' filati u għoli tant li jista' jittawwal, ix-xhud ikompli li dan bħalma Zammit jista' jittawwal minn ħitan oħra għal ġol-post tiegħu.

20. B'affidavit xehed il-**Perit Vince Saydon** fejn spjega li fis-sena 2008, hu flimkien ma ħutu kien biegħ id-dar 28, Triq Bartilmew, Żurrieq lil Richard Bilocca u lil martu. Jgħid li bħal m'hemm fuq il-kuntratt, din inbiegħet libera u franka minn kull dritt lejn terzi u hekk kif immarkata fil-pjanti annessa mal-kuntratt. Jikkonferma li l-faċċata inbiegħet fl-intier tagħha hekk kif immarkata fil-pjanti mal-kuntratt. Jikkonferma wkoll li l-Perit Zammit qatt ma ingħata xi dritt fuq din il-faċċata la bil-fomm u lanqas bil-miktub. Jgħid li safejn jaf hu, Zammit lanqas ma ppretenda magħhom xi jedd fuq din il-faċċata. Ikkonferma wkoll illi l-ħwat li hemm fuq il-parti tal-ħajt li jifred it-terrazzin tad-dar ta' Bilocca u l-bitża ta Zammit ilhom hemm snin twal u kienu jiffurmaw parti mill-bini oriġinali. Żied jgħid li Zammit qatt ma kellu jew ingħata jew ivvanta drittijiet fuq ħwejjiġhom.

21. In kontro-eżami ġie mistoqsi dwar il-faċċata u spjega li huwa dejjem jafha kif inhi, pero jikkonferma li huma zebgħuha diversi drabi u dejjem żammew l-istess linja

minħabba l-mottiv tal-faċċata, u ma jħassrux l-estetika pero kienu jafu li l-linja m'hijiex preċiżament mal-appoġġ. Dwar il-ħwat jgħid li dan il-ħajt mhux għoli aktar minn metru u l-hwat jifforma parti mill-istess ħajt. Jgħid li dawn kienu mimlija b'xi materja ġo fihom għax qatt ħawlu pjanti fihom. In ri-eżami spjega li huwa ffirma l-pjanti mħejjija minn Manny Galea għaliex kien qabel magħhom.

22. Xehed permezz t'affidaivt il-**Perit Ian Camilleri** fejn spjega li fil-21 t'Ottubru 2016 fuq inkarigu ta' Bilocca huwa għamel spezzjoni fid-dar taggħhom ġewwa ż-Żurrieq. Dwar il-faċċata jgħid li l-lenza tirrispekja l-estent fiżiku tad-dar. Dwar t-tamboċċ jgħid li dan inbena skont is-sengħa u ma jimpedix li l-ħajt diviżorju jiġi użat għal kwalunkew użu, wisq anqas li l-istess ħajt jiġi mgħooli. Dwar il-perkolazzjoni tal-ilma, josserva li t-terrazzin ta' Bilocca sarulu diversi interventi biex tiġi eleminta l-problema u dan jinsab fi stat tajjeb ħafna u m'għandux jidħol ilma minnu. Madankollu, it-terrazzin għandu jkompli jiġi mantnut minn żmien għal ieħor biex dan jibqa' jiġi żgurat.

23. In kontor-eżami spjega li l-lenza li hemm mal-faċċata qiegħda fin-nofs tal-ħajt diviżorju. Rigwardanti t-tamboċċ spjega li din inbniet legalment u ċioe uża parti min-nofs tal-ħajt diviżorju tiegħu biex b'hekk, jekk xi ħadd mill-partijiet riedu jtellgħu l-ħajt dan jista' jsir għax it-tamboċċ mhux qiegħed itellef. Jgħid li d-disa' pulzieri tal-ħajt hemmekk qegħdin u jista' jtella dritt fuqu. Jikkonferma li m'hemmx għalfejn titneħħa biex tgħolli l-ħajt u din tiġi midfuna fil-ħajt.

Ikkunsidrat

Rapport Peritali

24. Il-Perit Godwin Abela fir-rapport tiegħu wasal għas-segwenti konkluzjonijiet:

“9.01 Fir-rigward tal-ewwel talba attrici, fl-opinjoni tieghu w minn dak li rrizulta mit-tieni access, jirriferi ghall-paragrafu numru 1 tal-verbal tal-stess access fejn gie kkonfermat li l-lenza imdendla minn fuq il-bejt tinsab f’nofs il-hajt divizorju li jiddividi z-zewg fondi. L-esponent irrileva wkoll illi l-faccata ma tirriflettix il-qasma intern.

9.02 Fir-rigward tar-raba, hames, sitt u seba’ talbiet attrici, jirrizulta minn dak konstata waqt iz-zewg accessi u mill-provi mressqin, li l-iskylight jinsab fil-proprjeta tal konvenut w l-mod kif inhu installat u mserrah fuq il-hajt divizorju, ma jimpedix lill-atturi jghollu l-istess hajt divizorju jekk ikun il-kaz.

9.03 Fir-rigward tat-tmient u disa’ talbiet attrici, jirrizulta minn dak konstatat waqt l-access u mill-provi mressqin, illi l-hwat fuq il-cinta tat-terrazzin li tiddividi z-zewg fondi kienu ilhom hemm minn mindu l-fondi kienu fond wiehed. L-iskular tal-ilma tat-tisqija ta’ dawn il-hwat ghandu jiskula fid-direzzjoni tal-fond tal-konvenuti.

9.04 Fir-rigward tal-problema principali tat-terrazzin tal-fond tal-konvenuti [b’referenza għat-tmien u d-disa’ talbiet] li hu sovvrapost il-fond tal-atturi kif indiakt fil-paragrafu numru 2 tal-verbal tat-tieni access, dan konstatat mill-esponent jindika li hemm perkolazzjoni ta’ ilma mit-terrazzin ghal gol-fond tal-atturi, dan ben indikat fir-ritratti esibiti fil-verbal. Huwa fatt li l-art tac-cangatura tat-terrazzin hija wahda antika hafna w kien evidenti li l-manutenzjoni ssir regolarment. Jibqa l-fatt pero li, fuq dak it-tip ta’ flooring, li minnu jikkonsisti f’materjal poruz (cangatura) bil-fili mhux uniformi, minghajr it-tqeghid ta’ waterproofing membrane tahtu, il-problema mihiex se tigi solvuta fuq bazi permamenti.

9.05 Fir-rigward tal-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenjenti, l-esponent jerga jirriferi ghall-verbal tal-access li nzammm fit-22 ta' Jannar 2020 u senjatament ghall-paragrafu 3 fejn iddikjara li ma kienx hemm access ghall-ambjenti sotteranji mill-fond tal-atturi peress illi dan inghalaq b'mod permanenti u kif muri fir-ritratt, kien hemm ghamara ippustta fuq fejn kien hemm l-access."[11]

25. Il-Perit qies ukoll li l-kamera li saret mill-konvenut tinsab fuq in-naħa tal-proprejta tagħhom (b'referenza għall-konvenuti) u fil-fatt ħierġa mill-kamra ta' quddiem tal-fond tal-konvenut. Jgħid ukoll li "esternament ukoll din tinsab fil-parti tal-konvenut [...]"[12] Fuq-mistoqsijiet in eskussjoni spjega li l-kamera ġiet imwaħħla f'parti fejn internament hija l-fond tal-konvenuti pero esternament taqbel mal-kumplament tal-faċċata tal-atturi.

26. Fir-risposti għal mistoqsijiet in eskussjoni spjega li l-parakwa li hemm mat-tamboċċ għandha tinqala qabel wieħed jibni fuq il-ħajt.

Konsiderazzjonijiet legali

Eċċezzjoni preliminari

27. In linea preliminari ġie eċċepiet mill-konvenuti li l-azzjoni hija improponibbli stante li hemm talbiet possessorji u oħrajn petitorji.

28. L-atturi dan ma jiċħduhx tant li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom huma ssottomettew li "l-kawza odjerna hija wahda ta' natura mista, in kwantu tikkostitwixxi azzjoni possessorja [sa fejn huma kkonċernati l-ewwel tlett talbiet fir-

[11] Fol 362-363 tal-proċesss.
[12] Fol 367 tal-proċess.

rikors promotur] u azzjoni petitorja [sa fejn huma kkoncerntai r-raba' talba sat-tnax-il talba]."[13]

29. Min-naħa l-oħra fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti ma jkomplux bl-istess ħsieb li l-azzjoni hija improponibbli għaliex hemm talbiet petitorji u oħrajn possessorji iżda jisħqu li mill-kontro-eżami li sar lil Perit Zammit kif ukoll fis-sebgħa u t-tmien premessa jidher li l-atturi qegħdin jippretendu li huma l-proprjetarji ta' parti tal-faċċatta li retropost tiegħu huwa proprjeta tal-konvenuti.

30. Huwa opportun li f'dan l-istadju ssir referenza għas-segwenti prinċipi

> "L-indoli tal-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem piu o meno ezatti ta' l-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghaliha huwa intiz ilgudizzju [Vol.XXXIV.III.746].
>
> "L-azzjoni petitoria tingharaf mill-azzjoni possessoria mill-att tac-citazzjoni u mill-ewwel difiza li jopponi l-konvenut. Jekk id-domanda tkun pogguta fuq il-pussess bhala fatt l-azjoni hija possessorja, jekk ikollha bhala fondament taghha l-offiza tad-dritt l-azzjoni tkun petitoria [Vol.XXIX.II.590].
>
> "Biex tigi fissata n-natura vera ta' l-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux lejn il-kliem kemm lejn **dak li sostanzjalment gie mitlub bic-citazzjoni**, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta. [Vol.lXXXV.II.776]."[14]

31. Mill-qari tal-ewwel talba huwa ferm evidenti li dak li qiegħed jintalab hija dikjarazzjoni li huma jinsabu fil-pussess tal-faċċata tal-fond tant li saret referenza speċifika għall-Artikolu 534 tal-Kapitolu 16 u ċioe dak hekk imsejjaħ l-*actio*

---

[13] Fol 408 tal-proċess.

[14] **Carmelo Scicluna et vs. Angelo Scicluna** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 Frar 2015.

manutensionis li, bħal l-*actio spolii*, hija azzjoni possessorja. Għalhekk l-azzjoni m'hijiex waħda neboluża bħalma jpinġuha l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet.

32. Din il-Qorti tqis għalhekk li l-azzjoni għandha talbiet kemm ta' natura possessorja u kemm ta' natura petitorja. Pero irid jiġi determinat jekk tali azzjonijiet jistawx jitressqu f'kawża waħda. Fir-risposta ġuramentata l-konvenuti jgħidu li huwa improponibbli li dawn iż-żewġ azzjonijiet jitressqu f'waħda.

33. Artikolu 156 (1) tal-Kapitolu 12 jipprovdi li l-oġġett u r-raġuni tat-talba ġudizzjarja għandhom ikunu mfissra ċar u sewwa fir-rikors promotur. Dan ma jfissirx pero li kwalunkwe nuqqas da parti tal-atturi għandu mill-ewwel jiġi meħud fis-sens li qiegħed imur kontra dak li jipprovdi l-Artikolu 156(1) tal-Kapitolu 12. Biex azzjoni tiġi mwaqqfa, irid ikun hemm raġuni gravi, b'mod li l-konvenut ikun jista' jiġi ppreġudikat fid-difiża tiegħu.[15]

34. Dwar l-eżistenza ta' kontradizzjoni bejn it-talbiet ġie riaffermat fis-sentenza fl-ismijiet **Capua Palace Ltd. vs. Boris Arcidiacono** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Jannar 2003 li:

> "Fejn hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-permessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati ghandhom iqisu b'cirkospezzjoni eccezzjoni ta' nullita` ta' att gudizzjarju. Biex att ta' citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validita` huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur"

[15] Ara **Carmelo Bonnici vs. Eucharistico Zammit noe** mogħdija mill-Qorti tal-Appell (sede Kummerċjali) fl-20 ta' Jannar 1986.

35. Il-ġurisprudenza tgħallimna, u hija waħda kostanti li azzjoni possessorja ma tidħolx fi kwistjonijiet ta' natura petitorja. Fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Saliba vs. Carmelo Saliba et**[16] saret referenza għad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Mary Bezzina et vs. Joseph Vella et** fid-29 t'Ottubru 1999 fejn ġie sostnut li

"Ebda ligi ma tipprojbixxi l-kumulu ta' azzjonijiet, accettat anke mid-duttrina, barra minn xi kazi fejn hemm dispozizzjonijiet espressi u kuntrarji, dak per ezempju li ma tistax tezercita l-azzjoni petitorja u possessorja flimkien, meta l-ezercizzju ta' wahda jeskludi l-ezercizzju ta' l-oħra. (Vol. XXIX P. 1. p. 1087)."

36. F'sentenza aktar riċenti mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Paul Bonello et vs. Ramel u Zrar Ltd et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 ġie riaffermat

"30. Illi ma hemm l-ebda dubju li, minkejja x-xejriet x'aktarx prattiċi u utilitarji li l-qrati jidher li jieħdu biex, kemm jista' jkun, kawża tkun salvata u azzjoni titqies fil-merti sewwa tagħha, jibqa' dejjem il-fatt li l-liġi għadha tagħraf li xi azzjonijiet ma jistgħux joqogħdu flimkien [B'eżempju, tissemma l-inkompatibilità bejn azzjoni possessorja u waħda petitorja fl-istess att (ara App. Ċiv. **27.5.1912** fil-kawża fl-ismijiet ***Massa vs Paċe noe*** (Kollez. Vol: **XXI.i.488**) u P.A. PS **9.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Debono vs Michael Mifsud*** (mhix appellata) fost ħafna oħrajn)]. Il-parti attriċi ma jindaħlilha ħadd fl-għażla tagħha liema azzjoni trid tmexxi 'l quddiem, iżda hemm għażliet li ma jħallux lil dik il-parti titfa' kollox f'qoffa waħda bit-tama li xi ħaġa tajba toħroġ minnha. Din il-Qorti hija tal-fehma li att ġudizzjarju m'għandux jitħassar kif ġieb u laħaq u, safejn jista' jkun, ma tħassrux. Din il-Qorti ttenni li ma għandhiex tħalli l-kwistjoni sostantiva tinġieb fix-xejn fuq il-konsiderazzjoni tal-formalità;

[16] Mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) – Ġurisdizzjoni Superjuri fis-16 ta' Novembru 2011.

[...]

32. Illi lanqas ma jista' jingħad li l-azzjoni attriċi tkun waħda "konfliġġenti" minn għeruqha jekk kemm-il darba tkun mibnija fuq iżjed minn kawżali waħda, sakemm l-istess kawżali ma jkunux ta' għamla li ma jkunux jistgħu għal kollox joqogħdu flimkien. Dak li jgħodd ħafna hu li l-parti mħarrka tkun f'qagħda li tagħraf dak li qed jiġi allegat kontriha u tkun f'qagħda li tiddefendi ruħha kontra dik l-allegazzjoni."

37. Il-Qorti tabraċċa t-tgħallim ġurisprudenzjali li fuq l-istess vertenza azzjonijiet petitorji u azzjonijiet pussessjori ma joqgħodux flimkienż Iżda fil-kawża odjerna l-azzjoni possessorja u l-azzjoni petitorja jirreferu għall-kwistjoniet differenti minn xulxin. Filwaqt li t-talba ta' natura possessorja tirrigwarda l-faċċata, it-talbiet ta' natura petitorja jirrigwardaw il-ħajt diviżorju (t-tamboċċ u ħwat) u l-perkular tal-ilma. Din il-Qorti tagħraf ukoll li hemm distinzjoni ċara bejn dawn il-vertenzi fejn il-provi meħtieġa sabiex tiġi ppruvata l-ewwel talba ma jinpinġu b'ebda mod fuq ir-rimanenti talbiet, in oltre il-provi meħtieġa għar-rimanenti talbiet huma ferm differenti minn dawk meħtieġa għall-ewwel talba. Il-Qorti tosserva wkoll li fil-mori tal-kawża l-partijiet ma riskontraw ebda ostakolu sabiex iressqu l-provi tagħhom.

38. Għaldastant il-Qorti mhi qiegħda tirraviża l-ebda nullita kif eċċepit u ma jistax jingħad li l-azzjoni hija improponibbli. Dak li għandha l-Qorti quddiemha huwa kumulu ta' azzjonijiet li ma joħolqu l-ebda preġudizzju lill-konvenuti. Kif ingħad fis-sentenza fuq imsemmija fl-ismijiet **Mary Bezzina et vs. Joseph Vella et**:

"Ma kellux allura jkun hemm ostakolu għall-atturi li jipprocedu b'att ta' citazzjoni wahda li tkun tikkontjeni kumulu ta' azzjonijiet sakemm jigi sodisfacentement pruvat lill-Qorti li tali procedura kienet utili ghall-ekonomija tal-gudizzju, li kienet tassigura li l-persuni kollha interessati jkunu partijiet, taht vesti jew ohra, fil-

gudizzju, u li ma jkunx hemm pregudizzju ghall-konvenuti kjamati biex jirrispondu t-talbiet ta' l-atturi. "**La cumulazione delle citazioni era permessa e frequentemente praticata sotto la giurisprudenza anteriore. E' cosa in se ragionevole, conducente ad economia di tempo e di spese e non pregudizievole al convenuto ne punto irriconciliabile con la legge attuale**.' (Cremona, Commentario sul Codice di Procedura, p. 847)."[17]

39. Din il-Qorti tqis li t-tliet kundizzjonijiet msemmija fil-paragrafu ta' qabel din jinsabu sodisfatti ossija li:

a. L-proċedura kienet utili għall-ekonomija tal-ġudizzju – m'hemmx dubju li l-atturi setgħu jipproċedu b'żewġ kawżi separati. Dan kien ikun ifisser ħela ta' ħin u spejjeż mhux biss ghalihom iżda fl-aħħar mill-aħħar għall-parti telliefa jekk it-talbiet jintlaqgħu.

b. Tassigura li l-persuni kollha nteressati jkunu parti fil-ġudizzju – l-atturi jallegaw li l-konvenuti mmolestawhom fil-pussess tal-faċċatta u li l-konvenuti għamlu xogħol li ma sarx skont is-sengħa u l-arti fuq ħajt diviżorju u wkoll li qiegħed jipperkola ilma fil-fond tal-konvenuti. Jidher għalhekk li l-persuni interessati lkoll huma parti fil-kawża.

c. Ebda preġudizzju soffert mill-konvenuti (dan ukoll jinkwadra taħt is-sub-artikolu 789(1) (ċ) tal-Kapitolu 12) – ma jirriżultax li l-konvenuti sofrew xi preġudizzju bil-mod kif ġiet intavolata l-kawża. Mill-qari tar-risposta ġuramentata huwa altru milli ovvju li l-konvenuti fehmu l-azzjonijiet x'inhuma u ddefendew ruħhom mingħajr ebda diffikulta tant li ressqu numru sostanzjali ta' eccezzjonijiet sabiex jiddefendu ruhhom mill-pretensjonijiet tal-atturi. Il-mod kif inhuma redatti t-talbiet, fl-

[17] **Stephen J Borg noe vs. Gustavo Romeo Vincenti** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-14 ta' Novembru 1949.

eventwalita li l-pretensjonijiet atturi jiġu ppruvati, mhux se jkun diffiċli għal din il-qorti sabiex tiddistingwixxi bejn dak mitlub taħt l-azzjoni possessorja u dawn mitluba taħt l-azzjoni petitorja.

40. Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.

Ikkunsidrat

Il-faċċata

41. L-ewwel pretensjoni tal-atturi tikkonċerna faċċata tal-proprjeta liema fond kien oriġinarjament konġunt ma' żewġ proprjetajiet li llum huma tal-partijiet u li fiż-żmien kienu jifformaw fond wieħed. Mill-atti jirriżulta li meta l-proprjeta inqasmet fi tlieta, il-faċċati kienu inksew b'tali mod illi l-kisi ġie jirkeb fuq il-linja diviżorja interna bejn il-proprjeta tal-attur u dik tal-konvenut sabiex wasal f'sitwazzjoni fejn il-linja diviżorja interna bejn il-proprjetiat de quo ma taqbilx mal-linja stabbilita fil-faċċata. L-atturi jinsistu li huma jgawdu mill-pussess tal-faċċata de quo ai termini tal-Artikolu 534 b'dan illi x-xogħlijiet li saru mal-faċċata u ċioe twaħħil ta' kamera ta' sigurta u tqegħid ta' lenza jikkostitwixxu molesta.

42. L-**Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili** jaqra hekk:

> "Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalità 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."

43. Il-konvenuti sostnew illi l-elementi meħtieġa bil-liġi biex tirnexxi l-*actio manutensionis* huma neqsin. L-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi din l-azzjoni jirriżultaw kemm mill-porvvidment tal-liġi stess u ċioe l-Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll mill-ġurisprudenza nostrana, fejn ġie kkonfermat illi f'tali azzjoni għandu jiġi ppruvat erbgħa elementi:

a) Il-pussess ta' ħaġa immobbli;
b) L-att li jikkostitwixxu l-molesta għal dan il-pussess;
c) Il-proponiment tal-azzjoni fi żmien sena mill-molesta;
d) Pussess m'għandux jittieħed bi vjolenza jew bil-moħbi jew ma jkunx kiseb il-pussess b'titolu prekarju.

44. Jekk xi element jirriżulta karenti, allura l-ewwel tlett talbiet attruri ikollhom jiġu miċħuda.

45. Ingħad fis-sentenza **Domenica Mamo et vs. Antonia Galea et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Frar 2004 li

> "l-pussess tutelabbli li jilleġittima l-azzjoni hu dak definit fl-**Artikolu 524 (1) tal-Kapitolu 16**. Pussess li allura għandu jkollu b'rekwiżit il-karattru tal-pussess *ad usucapionem*, ossija l-pussess paċifiku, kontinwu, pubbliku u ininterrott. Pussess li kellu jfisser bħala minimu detenzjoni ta' ħaġa *animo domini*. Kien għalhekk li jinsab ritenut illi azzjoni ta' din ix-xorta ma tistax tiġi eżerċitata minn persuna li kienet, per eżempju, sempliċi inkwilina tal-fond li fih tkun saret il-molestja li tkun trid tiġi respinta b' dik l-azzjoni" (**Vol. XLI P II p 1005; Vol. XXXIII P II p 198**)"

46. Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża riċenti fl-ismijiet **Leonarde Muscat et vs. Lourder Diacono et** mogħtija fit-30 ta' Novembru 2022 għamlet ġabra tal-punti

prinċipali kif riflessi fil-ġurisprudenza nostrana. Għaldaqstant il-Qorti sejra tikwota fit-tul dak li ġie osservat minn dik il-Qorti:

"19. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza tagħna li l-azzjoni tal-manutenzjoni hija maħsuba biex tħares il-pussess milli jiġi mfixkel, mgħarraq jew imxejjen (ara *inter alia* ***Joseph Formosa et v. Joseph Cauchi et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2006 u ***Michele Azzopardi v. Giuseppe Farruġia*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Novembru, 1930). L-għan għalhekk ta' din l-azzjoni huwa li l-istat tal-pussess jinżamm fl-istess stat illi kien qabel ma twettqet il-molestja;

20. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Raymond Vella et v. Ġorġ Mifsud et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju, 2014:

"Azzjoni bħal din timmira biex tassigura l-godiment paċifiku tal-pussess u biex tinibixxi kull att li jittraduċi ruħu f'ostakolu għall-iżvolġiment tal-eżerċizzju tad-dritt sostantiv tal-pussess; l-għan tagħha hu dak allura ta' funzjoni konservattiva tal-pussess u ċ-ċessazzjoni tal-molestja".

21. Fi kliem forsi aktar ħafif, l-għan u l-effett wara l-azzjoni tal-manutenzjoni, hija li żżomm lir-rikorrent fit-tgawdija tal-pussess tiegħu, billi r-rikorrent jerġa' jingħata lura l-pussess li jkun itteħidlu (ara ***Mary Lanfranco*** nomine ***v. Fal-Con Ltd et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju, 2011) jew billi l-molestja mwettqa tinġieb fi tmiemha jekk ir-rikorrent ma jkunx tilef għal kollox il-pussess (ara ***Emerenziana Buġeja v. Joseph Muscat et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2017). It-tmiem tal-molestja tista' tinkiseb billi pereżempju jitneħħew ix-xogħlijiet li jkunu ħolqu l-molestja;

22. Element essenzjali biex tista' tissokta azzjoni bħal din huwa li min qiegħed iressaqha jrid ikun pussessur tal-ħaġa immobbli u li dak il-pussess ma jkunx ħadu

b'idejh mingħand il-konvenut bi vjolenza, bil-moħbi jew b'titolu prekarju. Ifisser dan li r-rikorrent jista' jinqeda bl-azzjoni tal-manutenzjoni sakemm ma jintweriex li ż-żamma tal-ħaġa immobbli tkun ġejja minn pussess difettuż (*possessio vitiosa*), tkun inkisbet bi vjolenza (*vi*), tkun inkisbet bil-moħbi (*clam*) jew tkun tistrieħ fuq titlu ta' self gratuwitu li jista' jitħassar jew jiġi revokat (*precario*);

23. Siewi li jingħad li dak li titlob il-liġi huwa prova tal-fatt tal-pussess u mhux it-titlu għal dak il-pussess. Kemm hu hekk, intqal kemm-il darba li f'azzjoni tal-manutenzjoni ma jistgħux jitqajmu kwistjonijiet ta' natura petitorja dwar min għandu jitqies bħala li għandu t-titlu fuq il-ġid immobbli għaliex tali kwistjoni ma jista' jkollha ebda influwenza fuq din l-azzjoni ta' natura purament possessorja (ara ***Mikiel Calleja v.*** Emanuela Cassar et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Novembru, 1994 u ***Joseph Portelli et v. Peter Paul Portelli*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' April, 2012). Tassew l-azzjoni tal-manutenzjoni hija maħsuba biex tħares u tikkonserva l-pussess, lil hemm minn jekk min fetaħ il-kawża għandux titlu ta' proprjetà jew le (ara ***Mary Ann Attard et v. Francis Mercieca et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April, 2012);

24. Kif tajjeb poġġietha l-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Anġlu Mizzi et v. Joseph Cauchi*** et deċiża fit-3 ta' Frar, 2012:

"L-azzjoni ta' manutenzjoni tista' biss tistabilixxi min għandu l-pussess – il-ius possessionis – iżda mhux min għandu l-jedd għall-pussess – il-ius possidendi – li jista' jiġi stabilit biss fl-azzjoni petitorja. Strettament, l-azzjoni ta' manutenzjoni tistabilixxi biss min għandu jgawdi l-vantaġġi li jkun konvenut fl-azzjoni petitorja, u tkun dik l-azzjoni li mbagħad tistabilixxi min għandu l-ius possidendi".

> 25. Dan iġibna għall-mistosqija ta' x'tip ta' pussess irid jiġi muri mir-rikorrent biex iressaq azzjoni tal-manutenzjoni. Skont l-interpretazzjoni mogħtija mill-qrati tagħna l-pussess irid ikun kif jinsab imfisser fl-**Artikolu 524 tal-Kodiċi Ċivili** (ara ***Giuseppe Mamo v. Gerolamo Camilleri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu, 1962 u ***Victor Tabone et v. Gino Ċini et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Jannar, 2009). Dan l-artikolu tal-liġi jgħid li l-pussess huwa d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjetà, u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu. Mhux biżżejjed għalhekk li r-rikorrent juri li l-ġid jinsab taħt il-kontroll fattwali tiegħu iżda jrid juri wkoll li huwa qiegħed iżomm dak il-ġid bħallikieku dan kien tiegħu;
>
> 26. Huwa sewwasew dan il-ħsieb (*animus*) tal-pussessur li jiddistingwi d-detenzjoni mill-pussess. Sabiex ikun hemm pussess imħares bl-Artikolu 534 tal-Kap**. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jrid ikun hemm pussess *animo domini* u mhux sempliċi detenzjoni li hija biżżejjed fil-każ tal-azzjoni tal-ispoll [...].

47. Għalkemm fil-każ odjern il-pretensjoni tal-atturi hija waħda ferm partikolari, il-prinċipji surreferiti ma jinbidlux u jibqgħu applikabbli. B'applikazzjoni tal-ġurisprudenza suċitata l-atturi jeħtiġilhom juru illi għandhom il-pussess ta' parti mill-faċċata tad-dar tal-konvenuti u li qed iżommu tali pussess daqs li kieku dik il-parti tal-faċċata hi tagħhom.

48. Meta l-atturi kisbu l-proprjeta tagħhom, mal-kuntratt t'akkwist ma kellhom ebda pjanta annessa mal-istess. Il-pjanti kienu saru l-ewwel darba fis-sena 1997 mill-attur stess għal finijiet ta' applikazzjoni mal-awtorita tal-ippjanar, dak iż-żmien il-MEPA. Dak iż-żmien il-Perit ma kienx inkluda dik il-parti mill-faċċata li llum qiegħed jippretendi li huwa għandu pussess fuqha. L-ewwel darba li fid-dokumentazzjoni ġiet fid-deher l-intenzjoni tal-atturi kienet meta fil-pjanta għall-applikazzjoni għal

sanzjonar huma inkludew dik il-parti tal-faċċata in kontestazzjoni. Ta' minn josserva wkoll li din l-applikazzjoni għas-sanzjonar saret fil-mori ta' din il-kawża.

49. L-allegat pussess da parti tal-atturi ta' parti mill-faċċata tad-dar tal-konvenuti ġie a konjizzjoni tal-konvenuti meta kienu taqbu toqba minn ġol-proprejta tagħhom barra għal faċċata sabiex titwaħħal il-kamera ta' sigurta. Din it-toqba żbokkat fuq in-naħa tal-faċċata li l-atturi qegħdin jippretendu li għandhom pussess tagħha. L-argument prinċipali tal-atturi hija li huma għandhom pussess stante li l-kisi fuq dik in-naħa tal-faċċata huwa l-istess bħal dak tal-faċċata tagħhom.

50. Mill-provi rriżulta li fil-passat id-dar tal-atturi u dik tal-konvenuti kienet proprjeta waħda u fl-1919 ġiet diviża bejn il-werrieta tan-Nutar Sciortino. Il-faċċata kellha ċertu uniformata li pero ma kinetx tirrifletti l-ħitan ta' ġewwa u ġara għalhekk li għal raġunijiet estetiċi, il-kisi u ż-żebgħa kien baqa sejjer sa nofs il-bsaten li hemm fuq l-istess faċċata biex b'hekk il-kisi ġie jirkeb fuq il-linja diviżorja interna bejn il-proprjeta tal-attur u dik tal-konvenut sabiex wasal f'sitwazzjoni fejn il-linja diviżorja interna bejn il-proprjetajiet de quo ma taqbilx mal-linja stabbilita fil-faċċata.

51. Ġie stabbilit li l-attur qatt ma biddel il-kisi li kien sar aktar minn sittin sena ilu, u wisq aktar qatt ma biddel il-kulur taż-żebgħa li kienet intużat biex b'hekk il-faċċata baqgħet dik oriġinali. Waqt is-seduta tal-31 t'Ottubru 2018 l-attur ammetta li huwa qatt ma manifesta pretensjonijiet fuq il-faċċata tad-dar:

> "Dr Pawlu Lia: Fi zmien li ilek propjetarju sakemm gie s-Sur Bilocca int qatt bajjadtha d-dar? Minn barra qed nghidu.
> Xhud: Minn barra le jigifieri ghadha bil-kisi originali u din hemm xhieda ta' madwar sittin sena ilu"[18]

[18] Fol 240 tal-proċess.

52. Min-naħa tagħhom l-awturi tal-konvenuti żebgħu il-faċċata diversi drabi, liema żebgħa waslu biha sa nofs il-pilastru bħal ma kienet fil-passat. Il-Perit Saydon, wieħed mill-vendituri, spjega li dejjem żammew l-istess linja minħabba l-mottiv tal-faċċata, u sabiex ma jħassrux l-estetika pero kienu jafu li l-linja m'hijiex preċiżament mal-appoġġ. Jikkonferma li l-faċċata inbiegħet fl-intier tagħha hekk kif immarkata fil-pjanti mal-kuntratt. Jikkonferma wkoll li l-Perit Zammit qatt ma ingħata xi dritt fuq din il-faċċata la bil-fomm u lanqas bil-miktub. Kien biss għal raġunijiet estentiċi u bi qbil flimkien mal-ġirien li l-faċċata inżebgħet bil-mod kif inżebgħet.

53. Fil-ġbir tal-provi ma nġabet ebda prova li turi li l-atturi qatt xi darba eżerċitaw l-pussess u urew li huma għandhom kontroll tal-faċċata. Anzi ingħad minn wieħed mill-vendituri, mill-Perit Saydon li l-attur qatt ma ppretenda magħhom xi jedd fuq il-faċċata. L-Artikolu 524 jagħmilha ċara li l-pussess ma jistax jittieħed bil-moħbi.

54. Fir-rigward rilevanti r-referenza għas-sentenza **Baskal sive Lino Sciberras et vs. George Chircop et** mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fid-9 ta' Marzu 2007 (mhux appellata). Dan kien każ fejn l-atturi kienu proprjetarji ta' meżżanin filwaqt li l-konvenuti kienu proprjetarji tal-fond adjaċenti liema fond kellu t-tgawdija ta' kamra li tiġi taħt il-meżżanin tal-atturi. Il-meżżanin tal-atturi kien aċċessibbli minn bieb li jinsab ġo faċċata wiesgħa, imdawra bil-mużajk b'mod li l-faċċata tidher unita u kwadra. Mill-bieb hemm taraġ li jagħti għall-meżżanin, iżda fl-ewwel sular, wara parti mill-faċċata, hemm kmamar tal-fond tal-konvenut. L-atturi ppretendew li l-faċċata fl-ewwel sular, miżbugħa u unita kif inhi, kienet kollha taghhom, u dan avvolja wara parti mill-faċċata hemm kamra li tifforma parti mill-fond adjaċenti. Ġara li l-konvenuti fetħu tieqa mill-kamra in kwistjoni fil-faċċata pretiża mill-atturi. L-atturi pproċedew kontra l-konvenuti b'kawża possessorja ta' spoll billi, bħalma ġara fil-kawża preżenti, allegaw li huma kellhom pussess tal-faċċata u li b'din il-fetħa l-konvenuti kkommettew spoll kontra tagħhom. Il-Qorti spjegat hekk:

Dwar l-element ta` pussess, intqal fil-kawza "Zammit vs Camilleri", deciza minn din il-Qorti fit-30 ta` Gunju, 2004, *"Huwa konkordament ricevut illi legittimat ghall-azzjoni possessorja huwa dak li fil-mument ta` l-ispoll jirrizulta possessur tal-haga jew ta` dritt fuq il-haga. Dan ighodd ukoll ghad-detentur. L-attur, li jipproponi l-azzjoni, jehtieglu allura jipprova l-pussess li jivvanta li ghandu izda mhux tenut jiggustifika l-ezercizzju tal-poter ta` fatt fuq il-haga ('possideo quia possideo'). Dan anke ghaliex tali pussess jista` jkun ukoll wiehed ta` mala fede u priv mir-rekwiziti utili ghal fini ta` l-uzukapju. L-importanti hu li jipprova univokament li ghandu pussess, ikun ta` liema xorta jkun (**Kollez. Vol. XLI P I p 245**). Fir-rigward, u dan qed jigi rilevat b`rikollegament ma` dak li intqal qabel, "mhux mehtieg li l-attur jipprova li ghandu dritt ta` proprjeta` jew ta` servitu jew xi titolu iehor fuq il-haga posseduta minnu u li minnha gie spoljat vjolentement u klandestinament" (**Kollez. Vol. XXXVI P II p 558**)".*

F`din il-kawza, il-Qorti issibha difficcli issib favur l-atturi li huma kellhom il-pussess jew detenzjoni tal-faccata. Kif intwera, din il-faccata mhiex kollha l-faccata tad-dar taghhom, imma, fil-livell tal-ewwel sular, dik il-faccata tkopri wkoll kamra tal-fond tal-konvenuti. Hu minnu li l-faccata saret b`mod uniformi u bla indikazzjoni tal-bini li hemm warajha, pero`, l-fatt jibqa` li wara l-faccata hemm kmamar ta` zewg sidien differenti, u l-unita` tal-faccata ma tfissirx li dik il-faccata, fit-totalita` taghha, saret possidenti ta` kull wiehed mill-proprjetarji li ghandu bini warajha.

Hafna drabi, fl-ambjenti maltin, wiehed jinzerta zewg jew tlett fondi b`faccata unika u fuq still wiehed; dan isir biex il-faccata tidher sabiha u sservi anke ta` attrazzjoni ghall-pubbliku. Il-proprjeta` u l-pussess tal-faccata tibqa`, pero`, tas-sid tal-bini fuq wara, u sakemm is-sidien differenti ma jintrabtux bi ftehim li ma jmissux il-faccata jekk mhux bi qbil bejniethom, kull sid jista jizviluppa l-faccata tieghu kif jidhirlu opportun, minghajr b`daqshekk ma jkun qed jagixxi kontra l-

interessi ta` terzi. Dawn it-terzi, kompartecipi fit-tizjin uniformi tal-faccata, ma jistghu jirreklamaw ebda pussess jew detenzjoni fuq il-faccata tal-fondi tal-girien. Zgur li ghax gar jaccetta li jzejjen l-faccata tieghu f`uniformita` mal-girien, hu ma jkunx, b`daqshekk, qed jirrinunzja ghad-dritt li taghtih il-ligi – fl-artikolu 426 tal-Kodici Civili – li jiftah twieqi jew aperturi ohra fil-hajt ta` barra tas-sular tieghu.

55. Din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjoni magħmula fis-sentenza ċitata. Il-Qoti ma taqbilx li l-atturi għandhom il-pussess ta' parti mill-faċċata tal-fond tal-konvenuti, irrispettivament min kesa l-faċċata kollha. Bl-ebda mod ma jista' jingħad illi l-atturi għandhom il-pussess ta' parti mill-faċċata tal-fond tal-konvenuti bl-iskop li tkun tagħhom u mhux tal-konvenuti. Iż-żamma tal-estetika tal-faċċata konformi ma kif kienet meta d-diversi residenti attwali kienu fond wieħed bl-ebda mod ma jwassal għall-pussess da parti tal-atturi ta' parti mill-faċċata tal-konvenuti. Għalhekk l-ewwel rekwiżit sabiex tirnexxi l-*actio manutensionis* li hija azzjoni possessorja huwa nieqes. Ġladarba huwa mankaniti l-ewwel rekwiżit ma jibqax il-ħtieġa li din il-Qorti ddur l-elementi l-oħra stante li l-elementi kollha jridu jiġu sodisfati. In vista ta' dan l-ewwel talba ma tistax tintlaqa u qed tiġi miċħuda, kif qed jiġu miċħuda wkoll it-tieni u t-tielet talbiet attriċi.

Ikkunsidrat

Ħajt diviżorju

56. It-tieni pretensjoni li l-atturi għandhom tirrigwarda ħitan komuni jew diviżorji, liema vertenza hija maqsuma fi tnejn, dik tal-ħajt diviżorju li fuqu allegatament hemm imserrħa l-parakwa u liema ħajt allegatament ġie mgħolli b'ġebel ta' kwalita inferjuri u wkoll il-ħajt komuni li fuqu tqiegħda ħwat bil-pjanti fihom.

57. In prinċipju għalkemm huwa minnu li ko-proprjetatarju ta' ħajt diviżorju għandu dritt jagħmel użu minnu qua ko-proprjetarju, tali użu jrid isir fil-parametri stabbiliti mil-liġi u f'rispett lejn id-drittijiet tal-ko proprjetarji l-oħra. Proprju għaliex ħajt diviżorju qed jaqdi liż-żewġ naħat li l-liġi tistabbilixxi diversi restrizzjonijiet fuq l-użu tiegħu.

58. Hija l-liġi stess li timponi restrizzjonijiet fuq l-użu tal-proprjeta billi komproprjetarju ta' ħajt komuni li jaqsam il-fond tiegħu minn dak tal-ġar ma jistax fost oħrajn jiftaħ aperturi f'dak il-ħajt billi dawn jaggravaw lill-ġar u jissoggettawh mhux biss għall-inkonvenjenza tal-introsprezzjoni iżda wkoll jistgħu jirrestringu jew ixejnu d-dritt ta' l-istess ġar milli jiżviluppa l-proprjeta tiegħu sal-ħajt diviżorju.

59. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Clemente Gauci vs. Joseph Sciberras** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Novembru 1992 fejn ingħad li

> "Gie kostantement ritenut fil-gurisprudenza illi l-koproprjetarju tal-hajt divizorju ghandu dritt li jaghmel uzu li jixtieq tal-hajt komuni sakemm dan ma jilledix id-drittijiet tal-koproprjetarju l-iehor li jaghmel l-istess uzu. Dan id-dritt ta' uzu hu pero' limitat bid-dritt ta' kull koproprjetarju li meta jrid jgholli l-hajt divizorju kif provdut fl-artikolu 414 tal-Kodici Civili. Gie infatti ritenut li hu permess lill-koproprjetarju jaghmel uzu anke mill-wicc tal-hajt divizorju sakemm dan ma jkun itellef mit-tgawdija tal-koproprjetarju l-iehor u ma jsir b'xi spirtu ta' intolleranza jew vendikazzjoni. Tali uzu pero' huwa biss prekarju fi-sens li ghandu jieqaf appena l-koproprjetarju l-iehor jesterna x-xewqa tieghu li jrid jipprevalixxi ruhu mid-dritt li ghandu li jgholli l-istess hajt".

60. Fs-sentenza **Grace Camilleri vs. Frenc Muscat et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-25 ta' Settembru 2006 fejn ġie spjegat li:

"Huwa maghruf li sid ghandu dritt assolut li jzid l-gholi ta' hajt divizorju u mhux soggett ghall-kunsens tal-vicin. Fil-kawza fl-ismijiet Emmanuel Refalo v. John Rapa et deciza minn din il-Qorti (diversament komposta) fl-20 ta' Marzu 1995 gie osservat hekk: "[I]l-fatt li persuna minghajr ma tkun avzat lill-proprjetarju ta' hajt, izda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-hajt komuni, taqbad u jew tappoggja jew tibni fuq dak il-hajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippretendi l-attur izda semmai jista' jaghti biss drittijiet lil dak li jkun li jittutela dak li ghandu dritt ghalih bhal ma gie osservat fil-bran citat mis-sentenza msemmija u li jizgura li ma jkunx hemm hsara". Il-hajt divizorju in kwistjoni kien jaqsam gnien u bitha, u ghalhekk b'applikazzjoni tal-Artikolu 410(1) tal-Kodici Civili l-hajt huwa meqjus bhala komuni. L-Artikolu 414 tal-Kodici Civili jipprovdi espressament li kull komproprjetarju jista' jgholli l-hajt komuni b'dan li jaghmel tajjeb ghall-ispejjez li jissemmew fl-istess provvediment."

61. Id-dritt ai termini tal-**Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili** ġie meqjus f'sentenza tal- Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Noel Attard et vs Frank Paul Sammut et** (App Ċiv 578/2015), deċiża fit-30 ta' Mejju 2014:

"Ma hemmx dubju li l-konvenut, bil-ligi civili, ghandu kull dritt li jgholli l-hajt divizorju sa l-gholi li jixtieq. L-Artikolu 414 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lil kull komproprjetarju li jgholli l-hajt komuni. Il-Qorti ta' Cassazione tal-Italja f'sentenza li tat fl-20 ta' April 1963 (n.979) osservat illi '*Il diritto di sopraelevare il muro comune spetta al condominio incondizionamente e senza obbligo di indennizzo, anche' se la sopraelevazione e' tale cha all'altro condominio sia' praticamente impossibile utilizzarla'*. Dan id-dritt hu rikonoxxut ukoll mill-gurisprudenza lokali, u l-unika limitazzjoni li jimponu, bir-ragun, hu li dan il-bini m'ghandux isir 'kappriccosament u bi spirtu emulatorju' – **Attard v. Xuereb**, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Dicembru 1993. Il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) f'sentenza moghtija fit-30 ta' Ottubru 2000, fil-kawza **Saliba v. Cassar**

ikkwotat b'approvazzjoni dak li jghid il-Fadda fuq il-kwistjoni; dan jghid li '*l'inalzamento puo' essere vietato in omaggio alla ragione della legge e al principio malitiis non est indulgendum, quando esso nel mentre non arricherebbe alcun utile a quelli che lo progetta, non potrebbe a meno di nuocere gravamente al vicino e percio' costituisce nul altro che un atto di emulazione*.'

L-istess principji japplikaw anke jekk il-hajt divizorju jappartjeni lil wiehed mill-girien. Dan ma jfissirx, pero`, kif donnhom jissottomettu l-atturi, li d-dritt tal-gar li jgholli l-hajt hu limitat bil-fatt li ma ghandux jimpingi fuq id-drittijiet tal-gar tieghu.

[...]

Il-gurisprudenza hi fis-sens li min irid jgholli hajt divizorju ma jiddependix mill-kunsens tal-vicin l-iehor, ghaliex il-ligi ma tghidux, u la ma tghidux ma tridux – **Micallef v. Fava**, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2006. Il-limitazzjoni ghal dan id-dritt assolut hija dipendenti fuq prova li l-innalzament tal-hajt huwa immotivat biss minn spirtu emulatorju jew vessatorju – **King v. Galea et**, deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Jannar 2010.

[…]

Fil-prezenti kawza ma jirrizultax li l-hajt ittella bl-iskop "*esculsivo di nuocere, o di recare molestia ad altri*" u darba jirrizulta vantagg ghall-konvenut bl-gholi tal-hajt, dak li ghamel jaqa' li jkun ikkunsidrat ghemil fil-limiti tal-jeddijiet tieghu u ma jistax jitwaqqaf."'[19]

[19] Ara wkoll **Emanuel Cauchi vs. Charles Byers** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Marzu 1995 kif ukoll **Terence Edward Cossey vs. Mario Blackman** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Mejju 1965.

62. Fil-każ odjern huwa evidenti minn dak li tipprovdi l-ġurisprudenza u dak li jinsab fl-Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili li l-konvenuti kellhom kull jedd li jgħollu l-ħajt diviżorju. Il-kontestazzjoni hija li skont l-atturi l-parakwa tal-mettall imwaħħla mat-tamboċċ qiegħda iserraħ fuq ħajt komuni b'dan illi skont l-atturi huma qegħdin jiġu mxekkla fid-dritt tagħhom li jgħollu l-livell tal-ħajt.

63. Il-konvenuti ma jikkontestawx li l-parakkwa qiegħda tistrieħ fuq il-parti proprjeta tal-atturi pero jkompli jisttometti li dan sar wara li kien l-attur stess li f'korrispondenza elettronika kien kitiblu biex jirranġa t-tamboċċ [għaliex oriġinarjament it-tamboċċ eżistenti kien tqiegħed fuq il-ħajt diviżorju kollu u ċioe fuq in-nofa proprjeta tal-atturi] *"to limit any intervention to half the party wall."* Il-kovnenut jgħid li fuq dan ma jistax jingħad li l-parakkwa twaħħlet mingħajr il-kunses tal-atturi.

64. **Artikolu 419 (b) tal-Kapitolu 16** jipprovdi li

> "Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' –
>
> [...]
>
> (b) iwaħħal jew ipoġġi mal-ħajt komuni, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, xi biċċa xogħol ġdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, mingħajr qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi meħtieġa sabiex dik il-biċċa xogħol ġdida ma tkunx ta' ħsara għall-jeddijiettal-ġar l-ieħor;"

65. Fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-14 ta' Novembru 2002 fl-ismijiet **Francis Fenech et. vs. John Grima et**:

> "[...] kif gie deciz kemm-il darba, pipes, hadid u affarijiet simili m'ghandhomx jitqieghdu fuq il-wicc ta' hajt divizorju, u ghandhom jitnehhew – ara "Cremona

Barbaro vs Agius Ferrante", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-11 ta' Novembru, 1997, u "Vella vs Chircop" deciza millOnorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta' Novembru, 1998.

Illi din il-Qorti taghmel riferenza ukoll ghad-decizjoni taghha fil-kawza "Portelli vs Cini" decisa fit-28 ta' Gunju, 2002, fejn estensjoni vertikali tal-hajt divizorju b'balavostri gie dikjarat li mhux mibni skond il-ligi u gie ordnat irremozzjoni tieghu. Gie osservat f'dik il-kawza illi:

"Ma tista' ssir ebda kostruzzjoni fuq hajt divizorju hlief estensjoni vertikali ta' l-istess hajt, u ma jsiru ebda toqob fih (eskluzi toqob ghat-travi, morselli tal-hitan u cacciz tassoqfa mill-gar) u, ghalhekk, hwejjeg bhal kanizzati fuq larja ta' wicc il-hajt ma jistghux isiru. Ma ghandu jkun hemm xejn li b'xi mod jostakola jew ifixkel l-estensjoni vertikali tal-hajt, presenti jew futuri, minn xi hadd mill-girien."

66. Fil-każ odjern il-Perit Tekniku Godwin Abela ikkonkluda li "li l-iskylight jinsab fil-proprjeta tal konvenut w l-mod kif inhu installat u mserrah fuq il-hajt divizorju, ma jimpedix lill-atturi jghollu l-istess hajt divizorju jekk ikun il-kaz." Pero fir-risposti għal mistoqsijiet in eskussjoni spjega li l-parakwa li hemm mat-tamboċċ għandha tinqala qabel wieħed jibni fuq il-ħajt.

67. Fil-mori tal-kawża ġie kjarifikat li l-kwistjoni ma tirrivolvix fuq fejn qiegħed it-tamboċċ u dan stante li ġie muri li dan tqiegħed fuq in-naħa tal-ħajt diviżorju proprjeta tal-kovenuti u wkoll it-tamboċċ waħdu ma jxekkel lill-ebda parti sabiex tkompli żżid l-għoli ta' dak il-ħajt diviżorju. Il-problema hija l-parakwa lil qiegħed tixref fuq in-nofs tal-ħajt diviżorju proprjeta tal-atturi. Din il-parakkwa tqegħdet bħala ilqugħ mill-ilma tax-xita. Filwaqt li l-Perit Camilleri, imressaq mill-konvenut ikkonkluda li wieħed jista' jibni fuq il-parakwa stess, il-Perit Tekniku meta ġie mistoqsi b'mod speċifiku kkonkluda li qabel isir l-innalzar tal-ħajt wieħed għandu jneħħi dik il-parakwa.

68. Gie ritenut fis-sentenza sukwotata fl-ismijiet **Clemente Gauci vs. Joseph Sciberras** suċitata li hu permess li l-koproprjetarju jagħmel użu anke mill-wiċċ tal-ħajt diviżorju sakemm dan ma jkunx itellef mit-tgawdija tal-koproprjetarju l-iehor, tali użu pero huwa biss prekarju fis-sens li għandu jieqaf appena l-koproprjetarju l-ieħor jesterna x-xewqa tiegħu li jrid jipprevalixxi ruħu mid-dritt li għandu li jgħolli l-istess ħajt. Għaldaqstant in vista ta' din il-ġurisprudenza u in vista li l-iskop tal-parrkawa hija sabiex jiġi evitat l-perkular tal-ilma fil-fond tal-konvenuti, il-Qorti sejra tippermetti li din il-parakwa tibqa f'postha, iżda mal-mument li l-atturi juru x-xewqa li jridu jgħollu dan il-ħajt diviżorju, il-konvenuti għandhom ineħħu l-parakkwa a spejjeż tagħhom.

69. Dwar il-kwalita tal-ġebel, il-Perit Tekniku ma jagħeml ebda osservazzjonijiet pero l-atturi naqsu milli jġibu prova li l-ġebla verament hija ta' kwalita inferjuri. Il-Perit Tekniku lanqas ma jagħmel osservazzjonijiet dwar il-wiesgħa taċ-ċint. L-atturi jilmentaw li meta l-ħajt diviżorju ġie miżjud mill-konvenuti, dawn kienu ħallew bħal xoffa zgħira li skont l-atturi l-wesgħa idejjaq tal-kantun użat ser iċaħħadhom milli jgħollu l-istess ċint. Huwa minnu li l-konvenuti ħallew xoffa żgħira u dan mhux kkontestat mill-konvenuti, pero huma spjegaw li dan għamluh sabiex iżommu mal-istess stil li kien ġie adottat mill-attur stess meta żied ħajt diviżorju ftit piedi 'l bogħod mill-ħajt in kwistjoni. Dan l-attur ma jikkontestahx. Il-Perit Tekniku min-naħa tiegħu m'għamel ebda osservazzjoni iżda meta qies jekk it-tamboċċ hux qiegħed iżomm milli l-ħajt diviżorju jkompli jgħola l-Perit Tekniku spjega li m'hemm ebda problema u ma semma xejn li hemm problema fuq il-ħxuna tal-ħajt. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' prova, il-Qorti ma hiex qed tilqa' t-talbiet attri`i fir-rigward.

70. It-tieni fergħa ta' din il-vertenza hija tqegħid ta' ħwat fuq ċint komuni li jifred terrazzin illi jappartjeni lill-konvenuti mill-ġnien tal-atturi. Il-konvenuti sottomettew li l-ħwat huma parti integrali mill-wiċċ taċ-ċint tat-terrazzin u kienu ġia jeżistu meta

l-postijiet kienu għadhom fond wieħed. Jinsistu li l-unika intervent kien li naddaf dawn il-planters.

71. L-atturi jistrieħu fuq l-**Artikolu 419 (a)** li jipprovid li

> "Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' –
> (a) jagħmel, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, ħofor fil-korp ta' ħajt komuni;"

72. Il-Qorti tosserva li l-atturi stess jirrikonoxxu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom li dawn il-ħwat kienu eżistenti ġewwa l-istess ċint li kienu pero mirduma għal snin twal. Mill-provi irriżulta li dawn kienu dejjm jiffurmaw parti miċ-ċint pero ma kinux jintużaw bħala ħwat iżda kienu imtlew b'ramel. Fil-fatt il-Perit Tekniku Godwin Abela ikkonkluda li

> "9.03 Fir-rigward tat-tmient u disa' talbiet attrici, jirrizulta minn dak konstatat waqt l-access u mill-provi mressqin, illi l-hwat fuq il-cinta tat-terrazzin li tiddividi z-zewg fondi kienu ilhom hemm minn mindu l-fondi kienu fond wiehed. L-iskular tal-ilma tat-tisqija ta' dawn il-hwat ghandu jiskula fid-direzzjoni tal-fond tal-konvenuti."

73. In vista li l-ħwat kienu ġa eżistenti meta l-fond kienu proprjeta waħda u anke kif rikkonoxxut mill-atturi stess, il-Qorti ma tqisx li l-konvenuti għamlu xi ħofor fil-ħajt miżmum iżda riprestinaw ħwat ġa eżistenti. Il-Qorti għalhekk sejra tiċħad it-tmien u d-disa' talba bil-kunidzzjoni iżda li l-ilma li jiskula mill-istess pjanti għandu jkun fid-direzzjoni tal-fond tal-konvenuti.

Ikkunsidrat;

Perkolazzjoni tal-ilma

74. L-aħħar ilment tal-atturi huwa l-ingress t'ilma. Fil-mori tal-kawża issemmew xi kmamar li qed isofru minn perkolazzjoni tal-ilma u ċioe saret referenza għal żewġ imtieħen (mill rooms) u wkoll il-kamra adjaċenti għal dawn iż-żewġt imtieħen fejn daħal l-ilma wkoll. Pero mill-att promotur jidher li l-vertenza kienet għall-kamra li tinsab taħt it-terrazzin, l-istess terrazzin li fuq iċ-ċint hemm il-ħwat surreferiti.

75. In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **David Brincat et vs. Franc Sammut** deċiża fis-17 ta' Frar 2022 fejn ingħad li

> "Fir-rigward tal-materja tar-responsabbilita` għall-ħsarat ikkaġunati minn dħul ta' ilma minn fond għal ieħor, huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, illi r-responsabbilita` hija ta' natura oġġettiva, b'mod illi s-sid li għandu taħt il-kontroll tiegħu dik il-proprjeta` minn fejn toriġina l-ħsara li tikkawża d-danni, għandu jwieġeb għad-danni li jsofri ħaddiehor minħabba f'dik il-ħsara. Dan il-prinċipju jissejjes fuq l-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) li jipprovdi li "*kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu*", liema ħtija taqa' fuq min "*ma jużax il-prudenza, diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja*." Kwindi dan il-prinċipju bażilari jixħet fuq is-sid ta' fond l-oneru li jieħu l-miżuri ta' prekawzjoni u diliġenza ordinarja sabiex jassigura li l-proprjeta` tiegħu tinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni ħalli ma tikkawżax dannu lil terzi. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tat-23 ta' April, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **Gasan Mamo Insurance Limited v. Doreen Vella et**)."

76. Mill-atti jirriżulta u mhux ikkontestat l-anqas mill-atturi li meta l-konvenuti saru s-sidien l-ġodda tad-dar huma għamlu xi xogħol sabiex jiġi evitat l-kontinwazzjoni tal-perkular tal-ilma. Sussegwentamnet komplew isiru l-interventi neċessarji sabiex ma

jidħolx ilma inkluż li ġiet mibdula katusa tal-ilma. Din hija prova minnha nnifisha li l-konvenuti huma konxji tal-ingress tal-ilma fil-fond tal-atturi minn dan it-terrazzin u konxji ukoll jekk ma jagħmlux manutenzjoni regolari ser jerġa jkun hemm l-perkolar tal-ilma fil-fond tal-atturi.

77. Din il-Qorti tqis li din hija ta' materija teknika u jkun idejali għalhekk li sabiex jiġi evitat aktar litiġju għandu jsir dak li ġie propost mill-Perit Tekniku fir-rapport peritali:

> "Huwa fatt li l-art tac-cangatura tat-terrazzin hija wahda antika hafnan w kien evidenti li l-manutenzjoni ssir regolarment. Jibqa l-fatt pero li, fuq dak it-tip ta' flooring, li minnu jikkonsisti f'materjal poruz (cangatura) bil-fili mhux uniformi, minghajr it-tqeghid ta' waterproofing membrane tahtu, il-problema mihiex se tigi solvuta fuq bazi permamenti."

78. Tordna għalhekk lill-konvenuti sabiex fi żmien tlett xhur jagħmlu dak ix-xogħol meħtieġ skont kif proprost mill-Perit Tekniku sabiex jiġi evitat perkolar t'ilma fil-futur.

79. Rigwardanti t-talba tad-danni, il-Qorti tara li l-atturi naqsu milli jġibu prova tad-dannu u għalhekk tali talba sejra tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

Kontro-talba

80. Immiss issa li tiġi meqjusa l-kontro-talba mressqa mill-konvenuti Bilocca fejn isostnu li l-atturi klandestinament daħlu f'kantina li tinsab fis-sottoswol tal-proprjeta appartenenti lilhom, b'dan li Zammit qegħdin jikkopaw din il-kantina abużivament u mingħajr titolu fil-liġi.

81. L-atturi rribattew billi eċċipew li l-kantina tifforma parti mill-fond li jappartjeni lilhom u li mingħajr preġudizzju huma proprjetarji tal-istess kantina tramite l-preskrizzjoni deċenalli ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 u l-preksirzzjoni trentennali ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kapitolu 16.

82. Il-prinċipji applikabbli għall-azzjoni mressqa mill-konvenuti huma dawk ta' azzjoni rei vindicatoria – azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha rrikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta tal-attur u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata.

83. **Artikolu 322 (1) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi illi: "Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull possessur." F'azzjoni ta' din ix-xorta l-attur irid jipprova d-dominju tiegħu fuq il-ħaġa minnu rivendikata (ċioe jipprova li l-ħaġa hija tiegħu nnifsu) u li huwa akkwista dak id-dominju leġittimamanet. Jingħad b'mod konsistenti fil-ġurisprudenza nostrana li l-prova trid tkun pjena u konvinċenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m'għandu bżonn jagħmel ebda prova sakemm ma jiġix ippruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-ħaġa. Fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Buhagiar vs. Guzeppi Borg et** mogħtija fis-17 ta' Novembru 1958, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) irretiniet illi:

> "F'din l-azzjoni [rivendikatorja], l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. ………………u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta' principji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova hija ezatta mir-rivendikat hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju."

84. Prinċipju ieħor li għandu jiġi meqjus f'dawn il-proċeduri ta' rivendika huwa li fejn il-konvenut jeċċepixxi titolu u ma jiddefendix ruħu biss bil-pussess, l-eżami li trid tagħmel il-Qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. Għaldaqstant meta l-konvenuti (fil-każ odjern l-atturi rikonvenuti) qed javvantaw li huma s-sidien esklussivi tal-kantina, iridu jġibu prova ta' dan aktar b'saħħitha mill-prova mressqa mill-atturi (fil-każ tagħna l-konvenuti rikonvenjenti).

85. Issir ukoll referenza għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Jannar 2014 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Ġenerali flismijiet **Gregory Vella et vs. Regina Cardona et** (Rik Ġur 26/1998) fejn ingħad li: "Hekk ukoll ingħad illi :

> "Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta` l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha. Ir-regolament tal-provi f`din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa` fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrinċjarja ruħu wara l-barriera ta`pussess, jinkombi lill-attur li jipprova ddominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta` titolu ta` l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu". Giuseppi Abela vs John Zammit P.A.16.5.1963"

86. Ikun hemm inverżjoni tal-provi wkoll meta l-azzjoni tkun imsejsa fuq l-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. L-atturi jisħqu li ġaladabra l-kantina tinsab sottoposta għat-terran proprjeta tagħhom, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 323 l-atturi għandhom ikunu preżunti li huma sidien ukoll tal-kantina sottoposta għall-fond tagħhom. L-Artikolu 323 tal-Kpaitolu 16 jipprovidi hekk:

"Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu[...]"

87. Il-preżunzjoni imsemmija fl-artikolu 323 tal-Kap. 16 hija preżunzjoni *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u għalhekk hija soġġetta għall-provi li juru mod ieħor.

88. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Mark Napier vs. Andre Bianchi** (App Ċiv 84/2015) deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li kkonfermat il-konklużjonijiet tal-Prim'Awla.

89. L-ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha qieset fost oħrajn li:

"Din għalhekk tikkostitwixxi presunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-fond u taħt wiċċ l-art huma ta' min għandu l-prorprjetà ta' taħt jew ta' fuq. Hekk ukoll, min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa preżunt li akkwista wkoll il-bjut u l-arja ta' dawk il-kmamar. B'danakollu, tali presunzjoni hija *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u għandha ċċedi quddiem prova kuntrarja [**Vella Haber vs. Borg** fuq imsemmija; **Agius vs. Scicluna** deċiża minn din l-Qorti fis-7 ta' Awwissu 1884 u bir-riserva "se diritti fondati su titolo legittimo non sieno di ostacolo" u għalhekk hemm provduta riserva ta' provi bil-maqlub; **Nicola Borg vs. Carmelo Parnis,** Prim'Awla 14.12.1935; **Grazia Mamo vs. Carmelo Vella,** Prim'Awla 01.02.1951. Ara wkoll **Nicola Micallef vs. Lawrence Grima**, Prim'Awla 08.10.2014 per Imħallef Geoffry Valenzia, App **Spiteri vs. Baldaccino** 09.02.2001 u **Supermarkets (1960) Limited vs. Le Cram Developments Co. Ltd.** PA 22.10.02 ikkonfermata mill-QA fis-07.10.05 u ċċitata b'approvazzjoni fis-sentenza **Philip Gauci et vs. Alan Xuereb et** QA 27.05.16.]

L-**Artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili** espressament jiddisponi illi "dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt". "Dan ifisser li kuntrarjament għal dik li tkun il-pożizzjoni bħala regola fil-każ ta' azzjoni revendikatorja, hemm f'dan il-każ rovexxjament tal-oneru tal-prova. Dan proprju minħabba l-preżunzjoni *iuris tantum.* Il-konvenut irid jipprova li hu akkwista l-arja tal-bejt inkwistjoni sew jekk permezz tat-titlu minnu vantat sew jekk bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Huwa biss wara li l-konvenut jirnexxilu jeħles minn din il-preżunzjoni li hu meħtieġ li l-attur jiddefendi ruħu kontra tali prova (ara sentenza App. **Spiteri vs. Baldacchino** 9 ta' Frar, 2001)." [**Nikola Micallef vs. Lawrence Grima,** Prim'Awla, 08.10.2004; **Paul Mizzi vs. Mario Sciriha**, Qorti tal-Appell 28.11.2008.]

Jinkombi fuq min jikkontesta tali preżunzjoni li jipprova l-kuntrarju. Din il-prova kuntrarja "ma tistax tiġi stabbilita b'induzzjoni konġetturali, imma bi prova konkludenti". [Ara sentenza ta' din l-Qorti **Galea vs. Delicata** deciza fit-30 ta' Lulju, 1887; Kollez. Vol. XXIX.ii.854 **Nicola Borg noe vs. Carmelo Parnis**; XLVI.i.403; **Joseph Fenech vs. Albert Salamone,** 01.02.1971; Appell Ċivili, **John Borg vs. Carmela Schembri,** 25.03.1968; Appell Ċivili **Gio Maria Galea vs. Edward Tanti**, 20.07.1970; **Aquilina vs. Mangion** Prim'Awla, 22.02.2005.]"[20]

90. Sabiex jingħad li tapplika l-preżunzjoni tal-liġi taħt l-Artikolu 323 wieħed għandu l-ewwel u qabel kollox iġib prova li huwa s-sid tal-fond innifsu. Dan huwa l-punt ta' partenza meta wieħed jitlob lill-Qorti tapplika dak l-artikolu; din hija dik hekk imsejħa

[20] Ara wkoll l-osservazzjonijiet magħmula mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Masini et vs. Francis Schembri et** (Rik Ġur 36/2009) deċiża fit-13 t'April 2010 liema sentenza tittratta proprju dwar titolu ta' kantina u l-importanza tal-aċċess għall-istess. Ara wkoll **Carmel Azzopardi et vs. Carmel sive Charles Bezzina et** mogħtija minn din il-Qorti kif preseduta fit-30 ta' Ġunju 2022 li ukoll tirrigwarda kantina.

l-prova reġina sabiex wieħed ikun jista' jagħmel użu mill-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-każ odjern intwera mod ċar li l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond 28-30 Triq San Bartilment, Żurrieq.

91. Kif insistew l-atturi u mhux kontestata mill-konvenuti, il-fond tal-kontendenti kien fil-passat fond wieħed, tant li għad hemm bieb bejn iż-żewġ fondi li jidher li ġie imbarrat. Huwa kkonfermat li ż-żewġ fondi kienu tal-istess sid ċertu n-Nutar Sciortino, u għaldaqstant is-sid kien liberu u ma kellu l-ebda restrizzjoni ta' kif jagħmel l-aċċess għal kantina, inkluż għalhekk li jagħmel aċċess min-naħa u kantina sottoposta dar oħra li hija tiegħu.

92. Din il-Qorti tgħaraf li ma ġie ppreżentat l-ebda kuntratt ta' diviżjoni li jista' jkollu pjanti miegħu li juri li l-kantina ġiet eskluża mill-fond tal-atturi li minnha hemm l-aċċess. Fil-fatt, l-unika aċċess għal din il-kantina huwa propju mill-fond tal-atturi u dan mhux kkontestat mill-konvenuti u lanqas ma nġabet prova li semai hemm aċċess ieħro mill-fond proprjeta tagħhom.

93. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti qed tikkonkludi illi l-actio rei vendicatoria promossa mill-konvenuti għandha tiġi miċħuda peress li naqsu milli jġibu provi sodisfaċenti dwar it-titolu minnhom vantat fuq il-kantina li tinsab taħt il-proprjeta tagħhom 28 – 30 Triq San Bartilmew iż-Żurrieq u li hija aċċessibbli biss mill-fond tal-atturi.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża u l-kontro-talba bil-mod segwenti:

1. **Tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti;

2. **Tiċħad** l-ewwel talba u konsegwentament it-tieni u t-tielet talba stante li l-atturi m'għandhomx pussess ta' dik il-faċċata minnhom vantata formanti parti mill-fond 28-30 Triq San Bartilmew, Żurrieq;

3. **Tilqa' in parte** r-raba' talba u tiddikjara li l-konvenuti poġġew fuq il-parti tal-ħajt diviżorju tal-atturi, parakwa formanti parti mit-tamboċċ. Tiċħadha fil-kumplament.

4. **Tikkundanna** lill-konvenut sabiex mal-mument li l-atturi juru x-xewqa li jridu jgħollu dan il-ħajt diviżorju, il-konvenuti għandhom ineħħu l-parakwa a spejjeż tagħhom;

5. **Tiċħad** is-sitt talba u dan stante li l-atturi naqqsu milli jġibu prova li l-konvenuti użaw ġebla inferjuri u wkoll ma ntwerrix li l-użu ta' ġebla ta' wesgħa anqas minn dik eżistenti ser tkun ta' preġudizzju għalihom li jgħollu l-ħajt diviżorju jekk tqum il-ħtieġa;

6. **Tilqa'** t-tmien talba u tiddikjara illi mit-terrazzin proprjeta tal-konvenuti qiegħed jipperkola ilma għal ġewwa l-fond tal-atturi;

7. **Tordna** lill-konvenuti sabiex fi żmien tlett xhud mil-lum jagħmlu x-xogħol rimedjali kif propost mill-Perit Tekniku Godwin Abela liema xogħol għandu jsir ukoll taħt is-supervizjoni tal-istess Perit. Fin-nuqqas, il-Qorti tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu x-xogħlijiet huma taħt is-superviżjoni tal-Perit Godwin Abela a spejjeż tal-konvenuti;

8. **Tiċħad** l-għaxar talba u konsegwentament il-ħdax u t-tnax-il talba stante li l-atturi naqsu milli jġibu prova tad-danni minn allegat soffert.

9. **Tilqa'** l-ewwel eċċezzjoni imressqa mill-atturi rikonvenzjonati u tiċħad it-talbiet rikonvenzjonali.

L-ispejjeż tal-kawża prinċipali għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet stante li kien hemm talbiet li ġew milqugħa u oħrajn miċħuda filwaqt li l-ispejjeż tal-kontro-talba huma a karigu tal-konvenuti rikonvenzjonanti.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
15 ta' Ġunju 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur