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, 5 ta' Ottubru, 2023.

Numru 4

Rikors numru 728/14/1 GM

Theresa Farrugia (ID 649525M), u b'digriet tat-30 ta' Marzu, 2023 l-atti tagħha ġew trasfużi f'isem Mary Lourdes Micallef (ID 293048M), Emanuel Farrugia (ID 494663M) u Carmel *sive* Charles Farrugia (ID 584851M) *stante* li mietet fil-mori tal-appell

v.

Adrian Pace (ID 157278M), u b'digriet tal-20 ta' Lulju, 2015 Emanuel Farrugia (ID 494663M) u Maria Lourdes (ID 293048M) mart John Micallef jidħlu fil-kawża *in statu et terminis*

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell prinċipali mressaq mill-konvenut Adrian Pace minn deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Frar, 2019, li permezz tagħha ċaħdet it-talbiet attriċi, b'dan li imponiet ordni fuq

il-konvenut dwar l-amministrazzjoni u / jew it-tgawdija tal-proprjetà; u kif ukoll, dwar appell inċidentali mressaq mill-attriċi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fid-19 ta' Awwissu, 2014, l-attriċi fissret li hija sidt u residenti tal-fond 29, ġa numru 39, ġewwa Misraħ is-Suq, ġewwa Ħal Tarxien, bl-entrata tad-dar soġġetta għad-dritt ta' passaġġ favur terzi, hekk kif jidher fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Spiteri tal-21 ta' Jannar, 1970. Tgħid li għal għexieren ta' snin ħadd ħliefha ma kien jagħmel użu minn dan il-passaġġ.

3. Tkompli li matul l-aħħar xhur, il-konvenut beda juża l-istess passaġġ għaliex sostna li għandu dritt billi għandu proprjetà fuq in-naħa ta' wara li tasal għaliha, kemm mill-imsemmi passaġġ, kif ukoll permezz ta' bibien li jiġu fuq toroq oħrajn. Saħqet li l-konvenut kiser id-drittijiet possessorji tagħha meta bejn il-25 u s-26 ta' Mejju, 2014 huwa għadda pajp li minnu għaddejjin wajers tal-elettriku u għamel fanal tad-dawl u qanpiena fil-proprjetà fil-pussess tagħha. Barra minn hekk, tgħid li matul il-ġimgħa bejn id-19 ta' Mejju, 2014 u s-26 ta' Mejju, 2014, il-konvenut ċaqlaq l-affarijiet li hija kellha ġewwa l-entrata, li kienu jikkonsistu f'mejda u f'żewġ pultruni u poġġihom fil-ġenb, u fetaħ il-bokka, jiġifieri l-bieba tal-bir tagħha u anke fetaħ il-bieb tat-*toilet* meta dawn kienu dejjem jinżammu

magħluqa. Tagħlaq billi tgħid li matul l-aħħar ġimgħat qabel infetħet il-kawża, il-konvenut kien qiegħed ineħħi l-affarijiet tagħha mill-entrata u jpoġġihom fil-ġenb u qiegħed iqis l-entrata daqslikieku hija tiegħu.

4. L-attriċi appellanti[1] għaldaqstant fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *"i. tiddikjara illi l-konvenut ivvjola d-drittijiet possessorji tar-rikorrenti meta beda juża l-passaġġ, ċaqlaq l-affarijiet tal-esponenti, għadda pajp u wajers tad-dawl, installa fanal u qanpiena u fetaħ il-bokka tal-bir u l-bieb tat-toilet imsemmi fil-proprjetà 29, Misraħ is-Sur, Ħal Tarxien;*
>
> *ii. tikkundanna lill-konvenut sabiex jirripristina l-proprjetà fuq imsemmija fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss u dan taħt l-opra ta' periti nominandi u li l-intimat m'għandux jedd li juża l-bir u t-toilet imsemmija; u fin-nuqqas;*
>
> *iii. tawtorizza lill-esponenti sabiex tirripristina l-proprjetà tagħha, kompriż li jitneħħew il-pajps, il-wajers, fanal u qanpiena, u li l-affarijiet tal-esponenti jitqiegħdu lura fejn kienu u l-bieb tal-bokka tal-bir tal-esponenti u tat-toilet jiġu ripristinati bi spejjeż tal-intimat u dan jekk hemm bżonn b'opra ta' periti nominandi;*
>
> *iv. tiddikjara illi l-intimat m'għandux dritt li jagħmel xogħlijiet fil-passaġġ fuq imsemmi li huwa esklussivament proprjetà tar-rikorrenti;*
>
> *v. taħtar Nutar sabiex jippubblika l-att opportun, tiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt, u taħtar kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi".*

5. Il-konvenut Adrian Pace ressaq risposta maħlufa fis-26 ta' Settembru, 2014 u fiha qal hekk:

> *"1. Fl-ewwel lok, in linea preliminari r-rikorrenti ma ddikjaratx taħt liema artikolu/i tal-liġi hija qiegħda tressaq dawn il-proċeduri; l-esponenti qiegħed għalhekk jirriżerva illi jitlob il-permess ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri ġaladarba n-natura tal-azzjoni*

[1] Fil-mori tal-appell l-atti ġew trasfużi f'isem Mary Lourdes Micallef, Emanuel Farrugia u Carmel *sive* Charles Farrugia.

mressqa tiġi identifikata;

2. Fit-tieni lok, ukoll in linea preliminari, l-azzjoni tar-rikorrenti hija irrita u nulla, u dan peress li hija ma setgħetx, tressaq talbiet possessorji flimkien ma' talbiet ta' natura petitorja f'azzjoni waħda;

3. Fit-tielet lok, l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti, illi jidher illi jiffurmaw l-azzjoni maħsuba fl-artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għandhom jiġu miċħuda, u dan għaliex, kif se jiġi muri waqt is-smigħ ta' dan ir-rikors, jonqsu l-elementi kollha mitluba mil-Liġi sabiex kawża għar-radd tal-pussess f'każ ta' spoll tirnexxi, partikolarment peress li din l-azzjoni ma nġabitx fiż-żmien mitlub mill-istess artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Fir-raba' lok, u mingħajr preġudizzju, il-ħames talba rikorrenti hija għalkollox inkonċiljabbli mal-bqija tat-talbiet imressqa mir-rikorrenti, u għaldaqstant għandha tiġi miċħuda;

5. Fil-ħames lok, u mingħajr preġudizzju, kemm-il darba r-rikorrenti qegħda tivvanta xi titolu fuq il-passaġġ u l-ambjenti inkwistjoni, hija għandha ġġib l-aħjar prova skont il-liġi ta' dan it-titolu;

6. Fis-sitt lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, u kif se jiġi muri waqt is-smigħ ta' dan ir-rikors, l-esponenti huwa komproprjetarju u pussessur tal-ambjenti komuni fil-fond bin-numru 29, Misraħ is-Suq, Ħal Tarxien, inkluż tal-passaġġ inkwistjoni;

7. Fis-seba' lok, it-talbiet tar-rikorrenti huma mill-bqija infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi, skont il-każ.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, inklużi dawk tal-kontroprotest tal-15 ta' Mejju, 2014 u b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lill-intimat".

6. Fid-deċiżjoni tagħha tas-7 ta' Frar, 2019, l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi, b'dan li imponiet ordni fuq il-konvenut dwar l-amministrazzjoni u / jew it-tgawdija tal-proprjetà, b'dan li l-konvenut bata kwint mill-ispejjeż u l-bqija bagħtithom l-appellanti.

7. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha biex iddeċidiet hekk kienu

dawn:

"Ikkunsidrat:

Illi t-tieni eċċezzjoni hi li l-azzjoni (recte: kawża) attriċi hi nulla billi l-attur ressaq talbiet possessorji flimkien ma' talbiet ta'natura petitorja f'azzjoni (recte: kawża) waħda. Bħala regola ġenerali, "l-ebda liġi ma tipprojbixxi l-kumulu ta' azzjonijiet, kumulu aċċettat mid-dottrina, barra minn xi każi fejn hemm dispożizzjonijiet espressi u kuntrarji, dak per eżempju, li ma tistax teżerċita l-azzjoni petitorja u possessorja flimkien meta l-eżerċizzju ta' waħda teskludi l-eżerċizzju tal-oħra"[2]. Skont Artiklu 791(3) tal-Kap 12, f'kawżi ta' spoll, "Il-Qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll". Huwa f'dan is-sens li l-liġi tiprojbixxi l-kumulu tal-possessorju u l-petitorju. Interessanti li din id-dispożizzjoni ssemmi l-azzjoni tal-ispoll (maħluqa bl-Artiklu 535 tal-Kodiċi Ċivili), iżda mhux ukoll l-actio manutentionis (maħluqa bl-Artiklu 534 tal-Kodiċi Ċivili);

Illi "Hi dispożizzjoni preċettiva tal-liġijiet proċedurali (art. 794(3) Kap 15 Ediz. Riv.)[3] li fil-kawżi ta' spoll il-Qorti għandha tillimita l-eżami tagħha għall-fatt tal-pussess u tad-detenzjoni, bla ma tidħol fil-petitorju, b'mod li ma jistgħux jiġu kumulati l-possessorju u l-petitorju. Fil-ġudizzju possessorju jiġi ġudikat biss il-ius possessionis, mhux il-ius possidendi, bla ħsara tad-drittijiet petitorji. Dan jirrifletti l-karattru partikolari tal-azzjoni, de reċenti, li hi pjuttost bażata fuq interess ta' ordni pubbliku, dak, ċjoè li ċ-ċittadin m'għandux jieħu l-liġi b'idejh"[4]. B'mod konformi ma' din in-norma, l-azzjoni petitorja ma tistax tiġi mressqa minn min jikkommetti spoll mhux biss qabel ma jkun hemm sentenza possessorja, imma lanqas qabel ma tkun eżegwita. Preċett dan ta' ordni pubbliku, billi l-leġislatur irid irażżan għalkollox lil min imqar jekk għandu raġun, jieħu l-liġi b'idejh, u li skont pronunzjament antik tal-Qorti tal-Appell, lanqas jista' jiġi miksur mill-imħallef u saħansitra lanqas bil-kunsens tal-partijiet infushom[5];

Intqal ukoll: "Illi kif josserva Carmelo Belfiore, "i fatti che danno adito all'azione posessoria di reintegrazione possono dar luogo anche all'azione petitoria, quando colui che ha sofferto lo spoglio non ha solo il possesso della cosa o il godimenti del diritto, ma anche la proprietà della cosa tessa e la pertinenza del diritto. Le due azioni hanno per risultato esteriore le stesse conseguenze, non definitive però nell'azione possessoria, la revoca cioè dell'azione violenta o clandestina che ha prodotto nel possessore la perdita del suo

---

[2] ***Giovanna Spiteri v Enrico Soler*** – 22.10.1937, Qorti tal-Appell, per STO Sir Arturo Mercieca, Robert Ganado, Luigi A. Camilleri Kollez. Vol. XXIX.i.1087 f'paġna 1097.
[3] Illum enumerat bħala Artikolu 791(3) tal-Kap 12.
[4] ***Ersilia Zahra v Aurelio Carabott*** - 02.12.1955 – Qorti tal-Appell, per STO Sir Luigi Camilleri, A J Montanaro Gauci, William Harding – Kollez. Vol. XXXIX.i.315.
[5] ***Giuseppe Massa v Padre Angelico Pace*** – 27.05.1912, Qorti tal-Appell per S.S. Sir G Carbone, Giovanni Pullicino, Antonio Micallef – Kollez. Vol. XXI.i.488.

possesso, e la tutela dell'esercizio del possesso istesso e del materiale godimento della cosa; ma esse sono esssenzialmente diversi per l'obbietto dell'azione e per il fondament giuridico di essa" (Digesto italiano, Reintegrazione (azione di), para. 55);

Illi hu magħruf li l-azzjonijiet possessorji, fosthom dik tal-ispoll għandhom bħala fondament tagħhom il-pussess, ta' kwalunkwe xorta, u bħala obbjettiv tagħhom it-tutela ta' dak il-pussess; mentri l-fondament ġuridiku tal-azzjoni petitorja huwa d-dritt, u l-iskop tagħha huwa r-rikonoxximent u t-tutela ta' dak id-dritt[6];

Illi biex tiġi ffissata n-natura vera tal-azzjoni eżerċitata, wieħed irid iħares mhux tant lejn il-kliem, kemm lejn dak li sostanzjalment ikun ġie mitlub fiċ-ċitazzjoni, jiġifieri l-fondament u l-oġġett tal-pretensjoni fiha dedotta;

"Illi l-attur, fiċ-ċitazzjoni, ippremetta li l-konvenut, abbużivament u mingħajr il-kunsens tal-attur, fetaħ mid-dar tiegħu (li tinsab il-Fgura, nru 11, Tarxien) biex għal fuq passaġġ tal-attur. Il-pussess mhux biss mhux l-obbjettiv tal-azzjoni, iżda lanqas jinsab imsemmi; mentri tippredomina l-idea tal-proprjetà tal-pasaġġ tal-attur, u tad-dar li minnha nfetaħ il-bieb, proprjetà tal-konvenut"[7];

Illi fil-każ preżenti, fil-fehma tal-Qorti l-ewwel tliet talbiet huma ta' natura petitorja, billi l-fundament tagħhom huwa l-proprjetà esklussiva li l-attriċi tallega li għandha. Illi għalhekk it-tieni eċċezzjoni ma jistħoqqilhiex tintlaqa';

Ikkunsidrat:

Illi l-partijiet kontendenti huma s-sidien rispettivi ta' żewġ postijiet t'abitazzjoni aċċessibbli minn intrata waħda bin-numru 29, Misraħ is-Suq, Ħal Tarxien. L-intrata hija msaqqfa u għandha kamra laterali fuq il-lemin tagħha. Wara l-intrata hemm bitħa. Il-bibien ta' barra tal-fondi tal-partijiet kontendenti jinstabu t-tnejn fil-bitħa; dak tal-attur għandu n-numru 2 u jinstab faċċata tal-intrata b'mod li jidher mill-misraħ; dak tal-attriċi għandu n-numru 1, jinsab fuq in-naħa tal-lemin tal-intrata meta tidħol fiha mill-misraħ u huwa aċċessibbli minn taraġ mikxuf fl-istess bitħa;

Illi oriġinarjament, iż-żewġ fondi kienu ta' sid wieħed - Michele Bonnici, bin Ignazio – li akkwistahom bejn is-snin 1851 u 1854.

<u>Fond numru 1 (attriċi)</u>

B'kuntratt tas-06.06.1877 Michele ttrasferixxa parti mill-fond – dik li llum

[6] Kollez.Vol. XXIX.ii.590.
[7] ***Generoso Cutajar v Emmanuele Cutajar*** – 22.10.1953 - Qorti Civili Prim'Awla – per. Imħ. Alberto Magri – Kollez. Vol. XXXVII.ii.776.

hija n-numru 1 lil ibnu Giuseppe[8], *"la quarte parte indivisa del luogo di case posto in Casal Tarxen, altre volte Strada Reale in oggi Piazza Mercato avente ingresso dalla porta segnata No. 43 con tutti i beneficati in essa quarta parte fatti, la qual quarta parte d'immobile co detti beneficai forma un intero stabile avente ingresso dalla detta porta No 43 ed e detta quarte parte di stabile con beneficati quella stessa al detto Michele Bonnici donata dal fu Giovanni e vivente grazia coniugi Chircop nella scritta antenuziale fatta per atti del fu notaro Salvatore Ellul, il di tredici Giugno mille otto cento cinquanta quattro, e consiste quarta parte di stabile con beneficati in ingresso dall'entrata segnata col detto No 43, scala di pietre scoperta per cui si sale per una camera d'abitazione una sala sopra deta camera, altra camera contigua alla detta sala ed altra camera sovrapposta a quest'ultima camenta col diritto di servirsi dell'acqua del pozzo esistente vicino detta scala soggetta a tarì di annui canone perpetuo ed all'elemosina di una messa cantata con tutti i suoi dritti e pertinenza.*

> *"Secondo: il diritto d'abitazione nel luogo di case posto in detto Casale Tarxen in detta Piazza Mercato avente ingresso dalla detta porta segnata No 43 il quale luogo di case e più interno dello stabile menzionato di sopra nel precedente primo paragrafo". Minn dan jirriżulta li Michele ttrasferixxa l-fond numru 1 b'donazzjoni u l-fond numru 2 bi dritt t'abitazzjoni lil ibnu Giuseppe. Permezz ta' dan il-kuntratt hemm iż-żewġ fondi 1 u 2 indikati rispettivament "in ingresso dall'entrata" u "avente ingresso dalla detta porta segnata No 43";*

Illi l-fond numru 1 għadda għand Carmelo, bin Giuseppe, b'att ta' qasma tas-17.08.1931[9]*, hemm deskritt bħala "mezzanine"*[10]*. Carmelo miet fit-18.03.1949 b'testment tat-30.10.1935. Fit-12.11.1962 b'att ta' qasma ieħor*[11] *għadda f'idejn ibnu Michele. Ġie deskritt bħala, "il-mezzanin f'Ħal Tarxien Market Place numru disgħa u tletin (39)"*[12]*. Fil-21.01.1970 Michele biegħ il-fond bin-numru 1 lil Emanuele Farrugia, żewġ l-attriċi.*[13] *"Mill-entrata u bitħa ta' dan il-fond hemm id-dritt tal-passaġġ biex jintlaħaq il-fond ta' ġewwa ta' proprjetà ta' ħaddieħor, u minn taħt l-istess entrata u bitħa għaddej passaġġ tal-ilma li jagħti għal ġiebja ta' ġewwa ta' proprjetà ta' ħaddieħor u fil-bitħa hemm loki li huwa komuni mal-fond ta' ġewwa, minn ħaġ'oħra liberu u frank";*

Fond numru 2 (konvenut)

Illi s-sid oriġinali Michele Bonnici bin Ignazio miet intestat u għalhekk dak kollu li kien fadallu mill-fond numru 29 u ċjoè li ma kienx ittrasferixxa bħala fond numru 1, intiret minn uliedu Maria Rosa u Giuseppe aħwa Bonnici;

---
[8] Fol 484.
[9] Fol. 474.
[10] Fol. 476.
[11] Fol. 208 u kopja oħra a fol. 467.
[12] Fol. 221.
[13] Fol. 206.

Illi fil-11.01.1911 Giuseppe Bonnici biegħ lil GioMaria Spiteri r-raġel ta' Maria Rosa nofs indiviż tal-fond numru 27 li jiġi faċċata hekk kif tidħol fih "avente tale luogo di case il dritto di comunione dell'entrata dello stabile suddetto" 14 . B'att ta' qasma tat-12.01.1935 l-istess proprjetà ġiet trasferita lil ċertu Nicola Spiteri iben Gio Maria. Nicola miet intestat fil-1937 u wirtuh il-ħames uliedu, fosthom Giuseppe. Nicholas, bin Giuseppe, xtara l-ishma ta' ħut Ġiuseppe. Fis-6 t'April 2006 Giuseppe u ibnu Nicholas biegħu n-numru 1 lill-konvenut. B'kuntratt tad-09.04.2014 Nicholas u oħtu Dolores Fenech biegħu lill-attur in-nofs indiviż tal-partijiet komuni għaż-żewġ fondi (1 u 2);

Ikkunsidrat:

Illi huwa minnu li l-kuntratt ta' xiri tal-1970 mir-raġel tal-attriċi jiddeskrivi l-fond minnu akkwistat bl-entrata u l-bitħa b'kollox bħala soġġett għad-dritt ta' passaġġ ta' terzi. Sa dakinhar li sar il-bejgħ, il-fond kien ġie dejjem trasferit b'wirt u ċjoè b'titlu gratwitu minn mindu ntiret minn Giuseppe Bonnici, il-benefiċċjarju tal-fond mingħand missieru Michele Bonnici li kien sid taż-żewġ fondi. Huwa minnu li għaddew iktar minn 30 sena mid-data tal-att tal-bejgħ u allura seta' kien hemm preskrizzjoni treġennali [recte: trentennali] favur l-attriċi. Għaddew ukoll 10 snin u allura seta' kien hemm preskrizzjoni in bona fede – li hija preżunta.

B'danakollu, l-attriċi ma invokat l-ebda preskrizzjoni akkwiżittiva u għalhekk din il-Qorti hija prekluża milli tinvokaha hi stess;

Illi min-naħa l-oħra, il-fond numru 2 inbiegħ darbtejn; l-ewwel inbiegħ nofs indiviż tiegħu bil-kuntratt tal-1911 (fejn ġie deskritt li qiegħed jinbiegħ b'sehmu mill-partijiet komuni tal-entrata u l-bitħa) imbagħad 4/5 indiviż tiegħu fil-1989 qabel ma nbiegħ lill-konvenut fit-2006 u fit-2014. B'danakollu, lanqas il-konvenut ma invoka l-preskrizzjoni akkwiżittiva favurih;

Illi għalhekk is-soluzzjoni tat-tilwima bejn il-partijiet tinsab f'dak li ġie trasferit fil-kuntratt tad-donazzjoni tal-1877, li għamel is-sid taż-żewġ fondi Michele Bonnici tal-fond numru 1. Minn dak il-kuntratt ma jirriżultax li l-fond numru 1 kien jikkonsisti wkoll fl-entrata u fil-bitħa. Il-kliem "in ingresso dall'entrata" jinftiehem, fis-sens letterali tiegħu, bħala "bi dħul mill-intrata". Li kieku kien qiegħed jiġi trasferit il-fond kollu, soġġett għall-jedd ta' passaġġ, kien jissemma biss in-numru tat-triq, l-assoġġettazzjoni għall-jedd ta' passaġġ favur il-fond l-ieħor, u xejn iżjed;

Illi barra minn hekk, fl-istess kuntratt tal-1877, jissemma bir fil-bitħa u l-akkwirent tal-fond numru 1 ingħata d-dritt "di servirsi dell'acqua del pozzo esistente vicino alla scala". Dan id-dritt ma setax jingħata jekk il-bitħa kienet qed tiġi trasferita, għax servitù tinħoloq biex tassoġġetta fond proprjetà ta' persuna favur proprjetà ta' terzi, u mhux favur l-istess proprjetà;

Illi fl-aħħar nett il-Qorti ssibha ferm stramba l-inklużjoni ta' loki fil-bitħa, "komuni mal-fond ta' ġewwa", imsemmi fil-kuntratt tal-akkwist tar-raġel tal-attriċi tal-1970 – loki li ma kien imsemmi fl-ebda kuntratt preċedenti. Jekk il-bitħa kienet proprjetà esklussiva tal-attriċi, il-loki kif sar komuni?

Illi għalhekk jirriżulta li l-entrata u l-bitħa huma komproprjetà tal-attriċi u tal-konvenut;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiċħad l-ewwel erba' eċċezzjonijiet, tilqa' l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet; tiċħad it-talbiet attriċi b'dan illi l-konvenut għandu jżomm il-bieb ta' barra tal-entrata u ċjoè dak li jagħti għall-pjazza magħluq u msakkar u jagħti ċavetta lill-attrici, jagħlaq il-bokka tal-bir, u juża l-partijiet tal-entrata konformement mad-drittijiet ta' komproprjetarju flimkien mal-attriċi;

L-ispejjeż jitħallsu erba' kwinti mill-attriċi, u kwint mill-konvenut".

8. Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq fit-22 ta' Frar, 2019 bi tliet aggravji.

9. L-attriċi wieġbet permezz tar-risposta tagħha tal-15 ta' Marzu, 2019 u tat ir-raġunijiet għala r-rikors tal-appell għandu jiġi miċħud. Min-naħa tagħha l-appellata ppreżentat appell inċidentali b'erba' aggravji.

10. Il-konvenut wieġeb permezz tar-risposta tiegħu tad-19 ta' Marzu, 2019 u ta r-raġunijiet għala l-appell inċidentali għandu jiġi miċħud.

11. Inżamm smigħ fl-4 ta' Mejju, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

12. Din hija kawża dwar fond numru 29, Misraħ is-Suq, ġewwa Ħal Tarxien li huwa kerrejja. Fuq in-naħa ta' ġewwa ta' din il-kerrejja hemm żewġ proprjetajiet – bil-bieb numru 1, li huwa tal-appellanti Farrugia, tasal għalih minn taraġ tal-ġebel li jinsab ġewwa l-bitħa kif toħroġ mill-ambjenti msaqqfa tal-entrata; u bil-Bieb numru 2 li huwa ta' Pace li jinsab fil-bitħa. Il-kwistjoni f'din il-kawża hija dwar l-ambjenti li jwasslu mill-bieb ta' barra (li jagħti għat-triq) sal-bibien rispettivi tal-partijiet. Min-naħa tal-attriċi, illum uliedha, jingħad li dawn l-ambjenti inkwistjoni huma tagħha, u fuq ix-xaqliba l-oħra, Pace jsostni li dawn l-istess ambjenti huma komuni. Dak li wassal għall-proċeduri tal-lum kien prinċipalment il-fatt li l-konvenut għadda pajp li minnu għaddejjin wajers tal-elettriku, waħħal fanal tad-dawl u qanpiena f'dawn l-ambjenti. Barra minn hekk, l-appellanti Farrugia jgħidu wkoll li l-konvenut ċaqlaq l-affarijiet li huma kellhom ġewwa l-entrata, fetaħ il-bokka tal-bieba tal-bir u l-bieb tat-*toilet,* meta dawn kienu jinżammu magħluqa, u b'hekk l-appellanti Farrugia sostniet li Pace kissrilha d-drittijiet possessorji tagħha.

13. Kif diġà ngħad, l-appell prinċipali huwa tal-konvenut li permezz tiegħu jilmenta dwar ordni mogħti lilu fis-sentenza sabiex iżomm il-bieb ta' barra magħluq u msakkar u jagħti ċavetta lill-attriċi. Isostni li l-Ewwel Qorti ddeċidiet azzjoni li ma tressqitx u b'hekk id-deċiżjoni tagħha f'dan

is-sens kienet *ultra petita* u / jew *extra petita*. Sussidjarjament qal, li fi kwalunkwe każ l-Ewwel Qorti żbaljat meta mhux biss imponiet din l-ordni, iżda li imponietha fuqu biss. L-aħħar aggravju tiegħu huwa dwar it-tqassim tal-ispejjeż ġudizzjarji.

14. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-appellanti fl-appell inċidentali tilmenta li: (i) l-Ewwel Qorti kellha tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq l-*actio manutentionis* billi l-azzjoni mressqa minnha hija proprju din, filwaqt li din l-azzjoni ma ġietx ikkonsidrata mill-Ewwel Qorti; (ii) l-Ewwel Qorti ma tatx biżżejjed importanza għall-prinċipju tal-*buon viċinat*; (iii) l-Ewwel Qorti ma tat l-ebda direzzjoni fid-deċiżjoni tagħha dwar il-kamra laterali li hija distinta mill-entrata; u (iv) l-aħħar aggravju huwa dwar l-ispejjeż.

15. Din il-Qorti tqis li huwa aktar għaqli li tibda tqis l-ewwel tliet aggravji tal-appell inċidentali billi d-deċiżjoni dwar l-istess għandha piż fuq l-ewwel żewġ aggravji tal-appell prinċipali.

16. Billi l-ewwel **żewġ aggravji** tal-appellanti Farrugia jirkbu fuq xulxin dawn sejrin jitqiesu f'daqqa.

17. Permezz tal-**ewwel aggravju**, l-appellanti tenniet li l-azzjoni li hija ressqet kienet l-azzjoni *manutentionis* hekk kif joħroġ mit-talbiet fir-rikors maħluf, u mis-sottomissjonijiet li saru waqt il-kawża. Tgħid li tant huwa

hekk li t-talbiet tagħha kienu sabiex jiġi ddikjarat li l-konvenut kiser id-drittijiet possessorji tagħha. Minkejja dan, l-Ewwel Qorti ma bbażatx id-deċiżjoni tagħha fuq din l-azzjoni. Lanqas biss ikkonsidratha. Dan il-fatt kien ta' preġudizzju għaliha għaliex li kieku l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża abbażi ta' din l-azzjoni, il-konklużjoni kienet tkun differenti.

18. L-appellat Pace laqa' għal dan l-aggravju billi sostna li l-Ewwel Qorti għamlet sew meta qieset li l-azzjoni hija waħda petitorja. Jgħid li meta wieħed iħares lejn l-atti, l-attriċi rreferiet għall-ewwel darba għal din l-azzjoni biss fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Jgħid li mil-lat tiegħu jqis li meta jitqiesu t-talbiet fir-rikors maħluf, l-azzjoni tal-attriċi aktar tixbah l-azzjoni ta' spoll. Jisħaq li l-Ewwel Qorti ma warrbitx in-natura tal-azzjoni. Hija qalet li fil-fehma tagħha l-ewwel tliet talbiet huma ta' natura petitorja, billi l-bażi tagħhom hija l-proprjetà esklussiva li l-attriċi allegat li għandha. L-appellat Pace għaldaqstant illum jgħid li l-Ewwel Qorti għandha raġun għaliex il-bażi kollu tal-argument tal-atturi kienet l-allegazzjoni li huma proprjetarji waħedhom tal-ambjenti tal-entrata, filwaqt li l-konvenut Pace dejjem sostna li l-partijiet huma komproprjetarji. Barra minn dan, jirreferi wkoll għat-tielet aggravju fl-appell inċidentali li ssemma "*Il-Kamra Laterali u l-Ownership*" u li fih hemm sottomissjonijiet dwar preskrizzjoni.

19. Ġie mtenni fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Jannar, 2019 fil-kawża fl-ismijiet ***Miriam Abela v. Julian Vella et*** li:

"*Kif ġie aċċennat l-appellanti qed tinsisti li l-ewwel Qorti żbaljat meta qieset l-azzjoni bħala waħda rivendikatorja għaliex hija ma kinitx obligata tiddikjara x'azzjoni qed tintavola u li minflok il-kawża kellha tiġi trattata bħal dik l-hekk imsejjħa "manutentionis".*

*Kif risaput li, "Huwa l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teserċita l-ġudizzju tagħha ..." (**Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et** Appell - 7 ta' Ottubru 1997). Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Giuseppe Debattista v. Giuseppe Mazza** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Ġunju 1935, "kif osservat il-Qorti ta' Firenze fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Diċembru 1869 (Fadda, Comm. Art. 694, para 1443), se un giudizio petitorio o possessorio si desume dall'atto di citazione o dalla prima difesa del convenuto"; illi l-Qorti ta' Turin (idem para 1394) osservat illi 'per distinguere l'azione possessoria dalla petitoria devonsi ritenere questi criteri: o la domanda si appoggia esclusivamente sul possesso come fatto, e l'attore allegando questo fatto chiede di essere mantenuto o reintegrate nel suo possesso, e allora l'azione è possesoria; o la domanda ha per fondamento l'offesa del diritto più o meno di proprietà, e allora l'azione istituita è una azione petitoria", (Ara **Cini v. Saliba** – 25 ta' Jannar 2008).*

Ukoll il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet illi:

> *"Huwa prinċipju ġenerali bil-wisq notorju illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu dedotti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proċeduri. Il-'kawża' ta' domanda hija r-raġuni ġuridika tagħha, ossia l-fundamentum agendi tagħha. Din il-kawża, li hija l-oriġini tad-domanda, tiddistingwi ruħha mill-oġġett taċ-ċitazzjoni, li huwa "ciò che è attualmente domandato"" ('**Godwin Azzopardi v. Paul Azzopardi'**, 31 ta' Jannar 2003).*

Minn eżami anke superfiċjali tal-att promotur huwa evidenti anke għal din il-Qorti li l-attriċi qed tittenta l-azzjoni rivendikatorja. Infatti hija tiddikjara li hija proprjetarja u l-uniku aċċenn għall-pussess huwa biex hija ssostni t-titolu tagħha u t-talbiet tagħha mhumiex biex tinżamm fil-pussess jew titneħħa l-molestja (kif jgħid l-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili relattiv għall-azzjoni ta' manutenzjoni) iżda biex il-konvenuti jiżgombraw mill-art u jneħħu l-pipes u l-katusi. Għamlet sewwa allura l-ewwel Qorti illi trattat il-kawża bħala waħda petitorja.»

20. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-1 ta' Diċembru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Lavender Company Limited v. Mark Ciangura*** ntqal li:

> *"Madankollu, jekk għall-grazzja tal-argument jingħad li l-azzjoni attriċi mhix waħda rivendikatorja, f'għajnejn din il-Qorti, l-azzjoni attriċi tibqa' waħda petitorja. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Marzu, 2021, fil-kawża fl-ismijiet* ***Giovanna Camilleri v. Lorenza Micallef et****:*
>
> > "*Huwa prinċipju aċċettat li n-natura tal-azzjoni attriċi hija determinata minn dawk it-talbiet riżultanti mir-rikors promotur. L-azzjoni petitorja tingħaraf mill-azzjoni possessorja, mit-talbiet attriċi fl-att promotur. Jekk id-domanda tkun diretta lejn il-pussess bħala fatt, l-azzjoni hija possessorja; jekk ikollha bħala fondament tagħha l-offiża tad-dritt, l-azzjoni tkun petitorja.""*

21. Fuq kollox, l-*Actio Manutentionis* hija azzjoni pussessorja intiża biex tħares lil min igawdi l-pussess, irrispettivament minn jekk għandux titlu ta' proprjetà fuqha jew le (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' April, 2012 fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Ann Attard et v. Francis Mercieca et***).

22. Sfiq ma' dan, l-azzjoni ta' manutenzjoni tista' biss tistabbilixxi min għandu l-pussess – il-*ius possessionis* – iżda mhux min għandu l-jedd għall-pussess – il-*ius possidendi* – li jista' jiġi stabbilit biss fl-azzjoni petitorja. Strettament, l-azzjoni ta' manutenzjoni tistabbilixxi biss min għandu jgawdi l-vantaġġi li jkun konvenut fl-azzjoni petitorja, u tkun dik l-azzjoni li mbagħad tistabbilixxi min għandu l-*ius possidendi* (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Frar, 2012 fil-kawża fl-ismijiet ***Anglu Mizzi et v. Joseph Cauchi et***).

23. Induru għall-każ tagħna. Din il-Qorti ma tistax ma tgħidx li r-rikors maħluf seta' nkiteb ħafna aħjar. Infatti l-konvenut ressaq tliet

eċċezzjonijiet marbuta ma' dan in-nuqqas, liema eċċezzjonijiet ġew miċħuda mill-Ewwel Qorti. Fi kwalunkwe każ, il-konvenut Pace ma ressaq l-ebda aggravju dwar il-fatt li l-eċċezzjonijiet tiegħu ġew miċħuda mill-Qorti. Mod ieħor, huwa sostna kemm fl-appell prinċipali tiegħu kif ukoll fit-tweġiba għall-appell inċidentali li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija tajba, ħlief għall-ordni aħħari mogħti.

24. Tqis li l-Ewwel Qorti kellha kull raġun tasal għad-deċiżjoni li l-azzjoni hija waħda petitorja, billi t-talbiet jissejsu fuq il-pretensjoni li l-attriċi hija sidt waħdieni tal-passaġġ u / jew tal-entrata u l-ambjenti kollha msemmija minnha fl-istess rikors maħluf. Fit-tieni paragrafu tal-istess rikors maħluf issostni li għal għexieren ta' snin ħadd ma kien juża dan il-passaġġ ħliefha u minnufih fil-paragrafu ta' wara tilmenta li l-konvenut beda juża l-istess passaġġ billi sostna li kellu dritt li jgħaddi. Huwa biss fir-raba' paragrafu li ssemmi drittijiet possessorji. Għalkemm fl-ewwel tliet talbiet intalbet dikjarazzjoni li l-konvenut kiser id-drittijiet possessorji tagħha u kundanna għal ripristinar, fl-istess tieni talba talbet dikjarazzjoni li, *«l-intimat m'għandux jedd li juża l-bir u t-toilet imsemmija.»* Aktar minn hekk permezz tar-raba' talba tagħha, l-attriċi talbet lill-Qorti tiddikjara illi, *«l-intimat m'għandux dritt li jagħmel xogħlijiet fil-passaġġ fuq imsemmi li huwa esklussivament proprjetà tar-rikorrenti.»* Magħdud ma' dan, filwaqt li huwa minnu li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attriċi semmiet u rreferiet għall-prinċipji tal-azzjoni *manutentionis* ma jistax ukoll ma jiġix innutat li

daħlet f'ċertu dettall dwar it-titlu fuq il-proprjetajiet tal-partijiet. Biżżejjed jingħad li għal dak li għandu x'jaqsam ma' dik li hija "*kamra laterali*", l-attriċi saħqet li din dejjem kienet fil-pussess tagħha u tintuża biss minn familtha, filwaqt li Pace m'għandu l-ebda dritt jew titlu fuq din l-art u b'żieda ma' dan tidħol fil-kwistjoni tal-kuntratt li hija ssejjaħlu korrettorju li sar, u tgħid li huwa ma setax jikseb dak li l-predeċessur fit-titlu tiegħu ma kellux. Argument li huwa mertu tat-tielet aggravju.

25. Imbagħad permezz tat-**tieni aggravju**, l-appellanti tgħid li għalkemm il-prinċipju tal-*buon viċinat* ġie kkonsidrat mill-Ewwel Qorti parzjalment fid-deċiżjoni tagħha, iżda ma ngħatax l-importanza mistħoqqa meta wieħed iħares lejn iċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, u kif ukoll l-età tagħha. Tgħid li minħabba li l-Ewwel Qorti ma kkonsidratx l-azzjoni *manutentionis*, b'konsegwenza naqset li tistħarreġ jekk dan il-prinċipju kienx jgħodd għaċ-ċirkostanzi tal-każ.

26. L-appellat Pace jwieġeb għal dan l-aggravju billi jgħid li dan il-prinċipju ssemma biss fis-sottomissjonijiet finali quddiem l-Ewwel Qorti. B'żieda ma' dan, it-tgawdija tal-ħaġa miżmuma b'mod komuni mhix soġġetta għar-regoli tal-*buon viċinat*, għaliex hawnhekk qegħdin nitkellmu fuq kwistjoni ta' bejn żewġ sidien komproprjetarji ta' ħaġa, u b'hekk għandhom jgħoddu r-regoli tal-komunjoni. Imbagħad kompla billi

rrefera għall-provi u argumenta li dan il-prinċipju, fi kwalunkwe każ u fid-dawl tal-provi mressqa, ma setax jgħin it-talbiet tal-attriċi.

27. Tqis li l-Ewwel Qorti kellha raġun ma tqisx dan il-prinċipju li ssemma mill-attriċi meta hija kkonludiet li l-azzjoni kienet waħda petitorja fejn l-attriċi kienet qiegħda ssostni li l-ambjenti kienu tagħha biss, u fl-aħħar mill-aħħar it-talbiet tagħha lanqas ma kienu jirrigwardaw il-ksur ta' dan il-prinċipju. Dak li lmentat minnu l-appellanti kien l-aġir tal-konvenut li kissrilha d-drittijiet tagħha, li filwaqt li fl-ewwel talba ssejħilhom drittijiet possessorji, fir-raba' talba titlob dikjarazzjoni li l-konvenut m'għandux il-jedd li jwettaq xogħlijiet fil-passaġġ billi dan huwa proprjetà tagħha biss.

28. Għalhekk dawn iż-żewġ aggravji qegħdin jiġu miċħuda billi mhumiex siewja.

29. Permezz tat-**tielet aggravju intitolat *"Il-Kamra Laterali u l-Ownership"***, l-appellanti Farrugia tirreferi għall-kuntratt korrettorju li sar fis-sena 2014 li jiddeskrivi u jispeċifika l-partijiet li skont Pace huma komuni, u fosthom jinkludi, *"kamra ċkejkna fl-intrata viċin il-bieb ta' barra".* Tgħid li waqt il-kawża saret referenza għaliha bħala l-kamra laterali. Tgħid li din il-kamra kienet kwistjoni prinċipali fil-kawża u dejjem inżammet separata mill-entrata jew entratura tal-kerrejja. Tgħid li l-Ewwel Qorti fid-deċiżjoni finali tagħha ma tat l-ebda direzzjoni fuq din il-kamra u rreferiet

biss għal-loki fil-bitħa (u liema kamra mhix lok fil-bitħa), u l-entrata (iżda liema kamra mhix parti mill-entrata nnifisha). Konsegwentement, l-Ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra illi l-appellant jibbaża ruħu biss fuq il-kuntratt korrettorju tas-sena 2014 sabiex jgħid li huwa komproprjetarju ta' din il-kamra u tal-partijiet komuni. Ħadd ma jista' jbiegħ dak li mhux tiegħu.

30. Tkompli li din il-kamra tul ħajjitha dejjem użatha hi u l-ebda predeċessur ta' Adrian Pace ma kien qatt waqqaf lilha u l-predeċessuri fit-titlu tagħha milli jagħmlu l-istess. Għalhekk, tisħaq li fi kwalunkwe każ, din il-parti tal-proprjetà hija tagħha bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, hekk kif kwalunkwe perjodu li ssemmi l-liġi għadda u mar, inkluż il-perjodu ta' tletin sena skont l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**. Tgħaddi għalhekk billi tfisser kif hija tissodisfa l-elementi kollha, ċjoè li sa minn Jannar 1970 hija kellha pussess leġittimu, kontinwu, mhux interrott u paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, u dan għal aktar minn tletin sena, hekk kif il-molestji ta' Pace bdew għall-ħabta tas-sena 2013. Tagħlaq billi tgħid li ż-żmien għalaq f'Jannar tas-sena 2000.

31. L-appellat Pace wieġeb li mhux minnu li l-Ewwel Qorti ma tat l-ebda direzzjoni dwar il-kamra laterali. Huwa ċar li meta l-Ewwel Qorti rreferiet għall-entrata hija kienet qiegħda tirreferi bħala l-entrata kollha li tinkludi fiha l-kamra laterali. Jirreferi għal silta mis-sentenza fejn fissret hekk: «*Illi l-partijiet kontendenti huma s-sidien rispettivi ta' żewġ postijiet*

t'abitazzjoni aċċessibbli minn intrata waħda bin-numru 29, Misraħ is-Suq, Ħal Tarxien. ***L-intrata hija msaqqfa u għandha kamra laterali fuq il-lemin tagħha[14].*** *Wara l-intrata hemm bitħa.»*

32. Jiċħad li huwa sejjes it-titlu tiegħu fuq l-att ta' bejgħ li sar fis-sena 2014, liema appellanti ssejjaħlu ħażin bħala "korrettorju". Dan l-att notarili ċċara dak li kien għalkollox evidenti mill-oriġini tat-titli skont dak li kien ġie maqbul u mwiegħed fil-konvenju tat-22 ta' Diċembru, 2005. Jgħid li huwa fisser b'mod dettaljat il-provenjenza tat-titlu tiegħu fin-nota ta' sottomissjonijiet. Il-prinċipju *nemo dat quod non habet* ma japplikax għall-każ tiegħu.

33. Isemmi li l-appellanti naqset milli ssemmi l-kuntratt ippubblikat fis-sena 1877, li permezz tiegħu Michele Bonnici, li kien is-sid tal-binja kollha numru 29, Misraħ is-Suq, Tarxien, ittrasferixxa għall-ewwel darba l-mezzanin numru wieħed formanti parti mill-istess binja (li huwa tal-appellanti u wliedha) lil ibnu Giuseppe Bonnici. Minn dan il-kuntratt, jirriżulta li Michele Bonnici ttrasferixxa l-fond numru 1 b'donazzjoni u l-fond numru 2 bi dritt ta' abitazzjoni lil ibnu Giuseppe. Permezz ta' dan il-kuntratt hemm iż-żewġ fondi 1 u 2 indikati rispettivament *"in ingresso dell'entrata"* u *"avente ingresso dalla detta porta segnata No 43".* Il-mezzanin tal-appellanti huwa deskritt fid-dettall, kemm minn fejn jibda, sa

[14] Enfażi ta' din il-Qorti.

fejn jispiċċa u sal-inqas kamra. Jaqbel mal-Ewwel Qorti meta qalet li minn dan il-kuntratt ma jirriżultax li l-fond tal-appellanti kien jikkonsisti wkoll fl-entrata u l-bitħa, u li l-kliem, *"in ingresso dall'entrata"* jinftiehem fis-sens litterali tiegħu, bħala *"bi dħul mill-intrata".* Għalhekk il-prinċipju ta' *nemo dat quod non habet* japplika għall-kuntratt tar-raġel tal-appellanti li ġie ppubblikat fis-sena 1970 għaliex ingħata xi ħaġa li l-awtur tiegħu ma kellux. Ikompli jsostni li dak kollu mill-fond 29, li ma ngħatax lil Giuseppe Bonnici permezz tal-kuntratt tas-sena 1877, u ċjoè l-fond bil-bieb numru tnejn, illum proprjetà ta' Adrian Pace nkluża l-entrata bl-ambjenti kollha tagħha, dan kollu ntiret ugwalment miż-żewġ ulied tal-istess Michele Bonniċi, u ċjoè mill-istess Giuseppe Bonnici u oħtu Maria Rosa mart Gio Maria Spiteri.

34. L-appellat isostni li f'kull kuntratt fejn hemm referenza għall-entrata din tinkludi wkoll il-kamra laterali u kif ukoll l-ambjenti l-oħra kollha li jiffurmaw l-entrata nkluż l-ambjent ta' taħt it-taraġ, liema ambjent l-atturi jidhru li issa tilfu l-interess fih għaliex mhux qegħdin isemmuh aktar.

35. Ikompli li dwar il-pretensjoni li l-appellanti kisbet il-kamra laterali bi preskrizzjoni diġà ngħad li din tagħmel parti mill-entrata. Barra mill-fatt li din is-sottomissjoni twieldet fl-aħħar stadji tal-kawża, tant illi fl-ebda stadju ma hemm talba biex il-Qorti tiddikjara l-ksib bil-preskrizzjoni. Fil-fatt, filli fil-bidu l-kawża kienet ibbażata fuq il-kuntratt tas-sena 1970, u filli din it-

teżi twarrbet u l-kelma nbiddlet u fl-aħħar battuti ta' din il-kawża, malli l-kuntratti feġġew u taw raġun lilu, ħarġet it-teorija fjakka tal-preskrizzjoni.

36. Barra minn hekk, l-elementi tal-preskrizzjoni ma jirriżultawx mhux biss għaliex m'hemmx provi f'dan is-sens u għaliex m'hemmx raġunijiet fid-dritt li jagħtu lok għal tali ksib, iżda wkoll fid-dawl tax-xhieda tan-Nutar Dott. Gafà, Adrian Pace, Joseph Pace, Mary Pace, Dolores Fenech u Nicholas Spiteri. Il-ġlied bejn is-sid tal-bieb numru wieħed u l-bieb numru tnejn fir-rigward tal-entrata ilu għaddej snin, u għalhekk l-appellanti ma tistax tgħid li hija gawdiet il-proprjetà esklussivament u bil-kwiet.

37. Din il-Qorti tqis li l-appellat Pace għandu raġun meta jgħid li mhux minnu li l-Ewwel Qorti ma tatx direzzjoni dwar din il-kamra. L-Ewwel Qorti qieset sew il-provi dokumentarji li kellha u għarblet tajjeb l-istess kif jirriżulta mis-sentenza. Sewwa qal l-appellat li l-kamra laterali tifforma parti mill-entrata u għalhekk kull referenza għall-entrata tinkludi wkoll din il-kamra.

38. Iżda kieku dan ma kienx il-każ, l-appellanti ma setgħetx tressaq dan il-fatt bħala aggravju u dan fid-dawl tal-**Artikolu 235 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**:

> *"235. Meta l-qorti tal-ewwel grad tħalli barra fid-deċiżjoni waħda mit-talbiet proposti, ma jingħatax appell ab omissa decisione:*

Iżda, kull waħda mill-partijiet tista', fiż-żmien ta' ħmistax-il jum minn dakinhar tas-sentenza, bil-mezz ta' rikors, titlob lill-qorti tal-ewwel grad li taqta' dik it-talba; u fuq dan ir-rikors, wara li l-partijiet jiġu mħarrkin mill-ġdid, il-qorti tiddeċiedi fuq dik it-talba; f'dan il-każ, iż-żmien għall-appell mis-sentenza kollha, jew minn kull parti minnha, jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-aħħar deċiżjoni:

Iżda, ukoll, kull waħda mill-partijiet tista', f'kull żmien li jkun, titlob quddiem il-qorti tal-ewwel grad, bil-mezz ta' rikors ġuramentat, id-deċiżjoni tat-talba li ma ġietx deċiża".

39. Illi ġaladarba din il-Qorti qieset li l-Ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha meta semmiet entrata, din kienet tinkludi wkoll il-kamra laterali tista' tieqaf hawn. Iżżid li anke l-istess appellanti fir-rikors maħluf tidher li għamlet l-istess ħaġa għaliex imkien ma ssemmiet din il-kamra laterali u għaldaqstant lanqas hija stess ma qieset li din kienet distinta mill-passaġġ. Kien fin-nota ta' sottomissjonijiet li semmietha għaliha.

40. Tinnota li l-appellanti fl-appell inċidentali tagħha sostniet għall-ewwel darba li hija kisbet il-kamra laterali bil-preskrizzjoni ta' tletin sena. Huwa ovvju li ħadet spunt minn dak li qalet l-Ewwel Qorti meta kienet qiegħda tqis id-dritt li l-partijiet għandhom fuq l-entrata u l-bitħa.

41. Il-liġi tgħid fl-**Artikolu 728(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li meta l-kawża tkun inbdiet permezz ta' rikors maħluf, allura bħala regola ġenerali l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut għandhom jingħataw fir-risposta maħlufa. Skont l-**Artikolu 158(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, din ir-risposta maħlufa

trid tiġi ppreżentata fi żmien għoxrin jum mid-data tan-notifika tar-rikors maħluf.

42. L**-Artikolu 728(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jkompli jgħid li ebda eċċezzjoni oħra ma tista' tingħata f'waqt ieħor tal-kawża, b'dan li l-Qorti tista' meta jsirilha rikors mill-konvenut, tippermetti li jingħataw iktar eċċezzjonijiet, jekk il-Qorti tkun sodisfatta li kien hemm raġunijiet validi għaliex dawn l-eċċezzjonijiet ma jkunux ingħataw fir-risposta oriġinali.

43. Madankollu din ir-regola ġenerali li eċċezzjonijiet addizzjonali għandhom jitħallew jitressqu biss jekk ikun hemm il-barka tal-qorti, ma tgħoddx f'żewġ sitwazzjonijiet speċifiċi, *viz*. (i) jekk l-eċċezzjoni addizzjonali tkun waħda li tista' titressaq f'kull waqt tal-proċeduri skont il-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** (ara **Artikolu 731** tal-istess Kodiċi); u (ii) jekk l-eċċezzjoni addizzjonali tkun waħda ta' sura perentorja (ara **Artikolu 732** tal-istess Kodiċi). Għal aktar tagħrif dwar dan is-suġġett wieħed jista' jara s-sentenzi ***Sunspot Tours Limited v. C.H. Caterers Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 2003, ***Bank of Valletta plc v. Sand & Gravel Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ottubru, 2013, ***Nicholas de Giorgio v. Vincent Paul Savona et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru, 2016 u ***Paul Fiorentino et v. David Jones noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta'

Ottubru, 2018).

44. Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza ***Kevin Azzopardi v. L-Onorevoli Prim Ministru et*** deċiża fis-27 ta' Marzu, 2014, jekk l-eċċezzjoni addizzjonali tkun ta' sura perentorja jew l-eċċezzjoni addizzjonali tkun waħda li tista' titqajjem f'kull stadju skont il-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, allura l-Qorti ma tistax tinqeda bid-diskrezzjoni li tara jekk kienx hemm raġuni tajba għaliex dawn l-eċċezzjonijiet ma jkunux tressqu qabel, iżda, hija marbuta li tħallihom jitressqu fil-kawża.

45. Tassew l-uniku stħarriġ li trid tagħmel il-Qorti f'qagħda bħal din, huwa li tikkonferma jekk l-eċċezzjoni addizzjonali mqanqla mill-konvenut hijiex tabilħaqq ta' sura perentorja jew inkella jekk din hijiex eċċezzjoni li tista' titqajjem f'kull stadju skont il-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

46. Imħaddem dan kollu għall-każ tagħna, l-appellanti fir-rikors tal-appell tagħha ressqet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni b'riħet l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**.

47. Illi ma jidhirx li jista' jkun dubitat illi eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tista' titqajjem anke fi stadju ta' appell. Inkwantu eċċezzjoni perentorja fuq il-

mertu japplika għaliha d-dispost tal-**Artikolu 732(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li jipprovdi li, «*eċċezzjonijiet perentorji jistgħu jingħataw ukoll fil-qorti ta' appell għalkemm ma jkunux ġew mogħtija fil-qorti tal-ewwel grad.*» B'mod aktar preċiż, «*l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' tingħata f'kull waqt tal-kawża, imqar fl-appell*» (**Artikolu 2112 tal-Kodiċi Ċivili**). *«Infatti qatt ma ġie ddubitat jekk l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni anke bl-emendi għall-Kodiċi ta' Proċedura tistax tiġi sollevata fi stadju tal-appell salv dejjem il-kwistjonijiet rigwardanti l-kap tal-ispejjeż –* ***Paul Balzan nomine v. John A. Scicluna nomine,*** Appell, 3 ta' Diċembru, 1999» (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tal-20 ta' Ottubru, 2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Gayle Scerri v. Eric Borg et***).

48. L-appellat Pace fit-tweġiba tiegħu wieġeb għal din l-eċċezzjoni fid-dettall ukoll.

49. Lil hemm mill-fatt li kif diġà ngħad l-Ewwel Qorti meta qieset l-entrata kienet qiegħda tinkludi wkoll il-kamra laterali, din il-Qorti sejra tistħarreġ jekk dak li qiegħda ssostni l-appellanti jirriżultax. Mhux se taħli wisq ħin fuq din il-kwistjoni. Kif qal tajjeb l-appellat Pace mhux minnu li l-appellanti gawdiet din il-kamra b'mod esklussiv u li ħadd qatt ma tellifha mit-tgawdija tal-istess. Irriżulta mix-xhieda ta' Dolores Fenech u ta' Nicholas Spiteri (mingħand min xtara Pace) li matul iż-żmien (qabel ma

laħqu għaddew it-tletin sena li hija qiegħda tinvoka) inqalgħu bosta diżgwidi bejn Theresa Farrugia u s-sidien tal-fond, li llum huwa ta' Pace fuq il-passaġġ u l-ambjenti kollha. Anki l-istess Theresa waqt il-kontroeżami tagħha kellha tammetti li nqalgħu kwistjonijiet dwar dawn l-ambjenti mal-predeċessuri fit-titlu tal-konvenut Pace.

50. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed ukoll jiġi miċħud.

51. Illi fit-talba aħħarija fir-rikors tal-appell, l-appellanti talbet lil din il-Qorti sabiex tilqa' r-raba' talba attriċi, liema talba kienet sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-intimat m'għandux dritt jagħmel xogħlijiet fil-passaġġ billi dan huwa esklussivament proprjetà tagħha.

52. Biss però l-appellanti ma ressqitx aggravju sabiex twaqqa' l-konklużjoni magħmula mill-Ewwel Qorti li l-partijiet huma komproprjetarji tal-bitħa u tal-entrata. L-aggravji l-oħra kienu jirrigwardaw l-ilment li l-Ewwel Qorti m'għarfitx l-azzjoni mibdija u nsistiet li l-azzjoni tagħha kienet l-*actio manutentionis*, u rreferiet għall-elementi tal-istess. Stabbilit anke minn din il-Qorti li l-azzjoni hija waħda petitorja, l-indaġni tal-Qorti riedet tieqaf hemm.

53. Induru issa għall-**<u>appell prinċipali</u>** tal-konvenut Adrian Pace li jikkonsisti fi tliet aggravji. F'dan l-istadju sejrin jitqiesu l-ewwel żewġ aggravji.

54. Nibdew bl-**ewwel aggravju**. L-appellant Pace jibda billi jgħid li huwa jaqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti, li l-partijiet huma komproprjetarji tal-entrata u l-bitħa u l-fatt li hija ċaħdet it-talbiet attriċi. Saħaq li huwa ma jaqbilx mal-ordni tal-Ewwel Qorti li testwalment jaqra hekk: «*..illi l-konvenut għandu jżomm il-bieb ta' barra tal-entrata u ċjoè dak li jagħti għall-pjazza magħluq u msakkra u jagħti ċavetta lill-attriċi, jagħlaq il-bokka tal-bir, u juża l-partijiet tal-entrata konformement mad-drittijiet ta' komproprjetarju flimkien mal-attriċi.»* L-appellant isostni li b'din l-ordni l-Ewwel Qorti kienet qiegħda tiddeċiedi azzjoni li ma tressqitx, u b'hekk id-deċiżjoni f'dan is-sens kienet *ultra petita* u / jew *extra petita.*

55. L-appellata Farrugia twieġeb li l-appellant m'għandux raġun jgħid hekk u tirreferi għat-tieni talba tagħha fejn talbet li l-proprjetà tiġi ripristinata, u fit-tielet talba tagħha żiedet li fin-nuqqas li jkun hemm ripristinazzjoni min-naħa tal-konvenut tkun awtorizzata tirripristina hija l-proprjetà tagħha. It-talba saret fis-sottomissjonijiet tagħha wkoll.

56. Ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-25 ta' Jannar, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***MF Holdings Company Limited v. Vodafone Malta Limited*** li:

> *"Imiss li jiġi trattat it-tieni punt, dak dwar kif saret it-talba attriċi, jew li l-ordni tal-Ewwel Qorti hija waħda extra petita jew ultra petita fid-dawl tat-talba attriċi kif saret. Meta jitqajjem ilment simili, il-kriterju determinanti hu li t-talba f'kawża titqies minn dak li jissemma fl-att li bih il-kawża tinbeda. Mill-formulazzjoni ta' dak l-att tal-bidu, wieħed ikun jista' jqis jekk dak mogħti fis-sentenza jkunx għalkollox 'il barra minn dak li ntalab (extra petita) jew ikunx aktar minn dak li ntalab (ultra petita). Ikun hemm każ ta' eċċess bħal dan, fejn il-ġudikant "jibbaża r-raġuni tad-deċiżjoni fuq titlu, kawżali jew fatt ġuridiku, essenzjalment differenti minn dak li, permezz ta' azzjoni jew eċċezzjoni, jiġi dedott mill-partijiet in sostenn tal-konklużjonijiet tagħhom" (ara* ***Grazio Mercieca: Mezzi Straordinarji ta' Impunjazzjoni tas-Sentenzi****, p. 145). Dan il-każ ma jgħoddx fih iċ-ċirkostanza fejn Qorti tipprovdi rimedju li, għalkemm ma jissemmiex bħala talba espressa, joħroġ ex necessaria consequentia minn talba oħra li tkun magħmula (ara Appell Ċivili fil-kawża fl-ismijiet* ***Giovanna Saguna pro et noe v. Giuseppe Vella*** *deċiża 5 ta' Frar, 1934 (Kollez. Vol: XXVIII.i.818)".*

57. Illi l-appellanti għandu raġun f'dan l-aggravju. L-ilment tal-appellata Farrugia kien imsejjes fuq id-drittijiet tagħha bħala proprjetarja billi hija nsistiet li l-entratura, il-bir u t-*toilet* huma tagħha. Għal dawn tal-aħħar issostni li l-konvenut lanqas għandu jedd jużahom, u għal dak li għandu x'jaqsam mal-passaġġ tgħid li huwa tagħha u talbet dikjarazzjoni li m'għandux dritt li jwettaq xogħlijiet. Fejn l-appellata talbet ir-ripristinar tal-proprjetà din it-talba trid tinqara flimkien mal-ewwel talba, ċjoè l-użu tal-passaġġ, iċ-ċaqliq tal-affarijiet tagħha fl-istess passaġġ, il-pajp u l-wajers tad-dawl li għadda, il-fanal u qanpiena li waħħal, u l-bokka tal-bir u l-bieb tat-*toilet* li allegatament fetaħ il-konvenut.

58. Għalhekk jista' jingħad li l-uniku parti mill-ordni li tat l-Ewwel Qorti li taqa' fil-parametri ta' dak mitlub hija dwar il-bokka tal-bir. Però fid-dawl tal-fatt li din il-Qorti ma laqgħetx l-appell inċidentali tal-appellanti Farrugia, u b'hekk se jkun hemm konferma taċ-ċaħda tat-talbiet attriċi ma tqisx li għandha tikkonferma l-ordni tal-Ewwel Qorti anke fid-dawl tal-fatt li l-istess ordni ġiet imposta biss fuq il-konvenut.

59. Għalhekk l-ewwel aggravju tal-appell ewlieni qiegħed jiġi milqugħ.

60. Sfiq ma' dan, m'hemmx ħtieġa li din il-Qorti tqis it-**tieni aggravju** tal-appellanti ladarba laqgħet l-ewwel aggravju tiegħu. Għaldaqstant se tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-istess.

61. Jifdal biss l-**aħħar aggravji tal-partijiet** dwar it-tqassim tal-ispejjeż ġudizzjarji.

62. Adrian Pace fl-appell tiegħu sostna li m'hemm l-ebda raġuni fl-atti għaliex huwa kellu jiġi kkundannat kwint ($^{1}/_{5}$) tal-ispejjeż tal-kawża u dan billi t-talbiet kollha attriċi ġew miċħuda, u fil-konfront tiegħu hemm biss ordni li t-twelid tagħha huwa proċeduralment ħażin, għaliex ma jirriżultax minn talba u / jew azzjoni tal-attriċi.

63. Fuq ix-xaqliba l-oħra, fl-aħħar aggravju ngħad li Adrian Pace għandu jħallas sehem akbar minn dak ordnat mill-Ewwel Qorti u dan kemm inkonsiderazzjoni għall-aggravji mressqa u kif ukoll għaliex Pace għamel att korrettorju biss erba' xhur qabel ma nfetħet il-kawża, u meta kien hemm diġà kwistjonijiet bejn il-partijiet. Iċ-ċirkostanzi li fih sar il-kuntratt jeħtieġ li jittieħed kont tagħhom.

64. Ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Lulju, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***L-Avukat Dott. Mark Attard Montalto et v. Dott. Michelle Tabone nomine*** li: *«Il-Qorti, jidhrilha li l-ebda waħda minn dawn ir-raġunijiet ma hija tajba biżżejjed biex twassal lil din il-Qorti tibdel il-kap tal-ispejjeż kif deċiż fis-sentenza appellata. Huwa magħruf sewwa fil-ġurisprudenza li d-deċiżjoni tal-Qorti dwar il-qsim tal-ispejjeż ġudizzjarji hija waħda diskrezzjonali li tiddependi ħafna miċ-ċirkustanzi partikolari ta' kull każ (ara b'eżempju s-sentenzi fil-kawżi fl-ismijiet* ***Costantino Muscat pro et noe. v. Nazzareno sive Reno Muscat et****, deċiża minn din il-Qorti fl-1 ta' Ottubru, 2004;* ***Lawrence Ħili v. Louis Hayman,*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) PS fil-10 ta' Jannar, 2003;* ***Raymond u Sharon Borġ v. Ħal Mann Limited****, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) PS fl-20 ta' Ottubru, 2003). Ingħad ukoll li "l-ġudizzju mogħti mill-Qorti dwar il-kap tal-ispejjeż għandu jkun riżultat ta' konsiderazzjoni matura dettata mill-kuxjenza", u mhux xi eżerċizzju matematiku (Ara s-sentenza ta' din il-*

Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***John sive Juanito Pulliċino v. Carm Lino Scerri,*** *deċiża fis-17 ta' Frar, 2022).»*

65. Din il-Qorti ma tqisx li għandha tvarja l-kap tal-ispejjeż kif deċiż mill-Ewwel Qorti u dan għaliex, filwaqt li huwa minnu li ġew miċħuda t-talbiet attriċi u dan ġie kkonfermat ukoll f'din is-sentenza, iżda mill-banda l-oħra l-Ewwel Qorti ċaħdet ukoll l-ewwel erba' eċċezzjonijiet tal-konvenut. Il-kwistjoni dwar meta sar il-kuntratt pubbliku min-naħa ta' Adrian Pace huwa irrelevanti għad-determinazzjoni tal-ispejjeż, billi mill-provi rriżulta li ma kienx dan il-kuntratt li wassal sabiex tinfetaħ il-kawża, u anke meta sar magħruf lill-attriċi ma jidhirx li għamel jew kien se jagħmel xi differenza fil-mod ta' kif ġabet ruħha.

66. Għalhekk l-aggravji rispettivi tal-partijiet dwar il-kap tal-ispejjeż qegħdin jiġu miċħuda.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, għal dak li huwa l-**appell prinċipali** ta' Adrian Pace din il-Qorti qiegħda tilqa' l-ewwel aggravju, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni aggravju u tiċħad it-tielet aggravju, biex b'hekk qiegħda tirrevoka u tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn ingħad illi, *«l-konvenut għandu jżomm il-bieb ta' barra tal-entrata u ċjoè dak li jagħti*

għall-pjazza magħluq u msakkar u jagħti ċavetta lill-attrici, jagħlaq il-bokka tal-bir, u juża l-partijiet tal-entrata konformement mad-drittijiet ta' komproprjetarju flimkien mal-attriċi.»

Għal dak li huwa l-**appell inċidentali** ta' Theresa Farrugia *et*, din il-Qorti **<u>tiċħad</u>** l-istess appell u b'hekk, ħlief għall-ordni aħħarija li ġiet revokata u mħassra permezz ta' din is-sentenza, qiegħda tikkonferma l-bqija tas-sentenza.

L-ispejjeż tal-appell prinċipali jitħallsu inkwantu għal terz ($^{1}/_{3}$) mill-istess Adrian Pace, u żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) l-oħra mill-appellati; filwaqt li l-ispejjeż tal-appell inċidentali għandhom jitħallsu kollha mill-appellanti Farrugia *et*.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm