QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Ottubru, 2023.

Numru 8

Rikors numru 223/17/1 LM

Joseph Degiorgio u Concetta Degiorgio, u b'digriet tat-30 ta' Lulju 2018 l-atti ġew trasfużi f'isem George Mifsud u martu Romina Mifsud

v.

Ronald Galea

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li l-atturi ressqu fit-13 ta' Marzu, 2017, u li jaqra hekk:

> "1. Illi huma proprjetarji tal-fond 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, b'bieb ta' remissa, kantuniera ma' Carmel Street, San Ġiljan, bħala soġġett dan il-fond għal LM1.50 ċens annwu u temporanju għaż-żmien li fadal għall-konċessjoni ta' 125 sena li bdew jiddekorru mit-12 ta' Ġunju, 1937, li huma akkwistaw mingħand missier il-mara tal-intimat Giovanni Saliba b'kuntratt tas-16 ta' Ottubru, 1986, fl-atti tan-Nutar Dr

Paul Pullicino, li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **Dokument A**;

2. Illi l-fond li akkwistaw jinkludi tliet kmamar żgħar u bitħa fuq in-naħa ta' wara kif ukoll żewġt ikmamar oħra sovrapposti li titla' għalihom minn ġol-istess bitħa u dan kif jirriżulta mill-istess kuntratt;

3. Illi Edith sive Maria mart Ronald Galea bint Giovanni Saliba, illum mejta, ippretendiet li missierha ma setax ibiegħ sehemha ta' nofs indiviż tal-fond in kwistjoni;

4. Illi għalhekk hija intavolat kawża flimkien ma' missierha biex tħassar il-bejgħ li kien sar lill-atturi;

5. Illi b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Frar, 2009, fil-kawża fl-ismijiet Edith Galea vs. Joseph Degiorgio li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument B** il-Qorti tal-Appell iddeċidiet illi l-konvenuta li sadanittant wirtet lil missierha Giovanni Saliba u b'hekk daħlet fiż-żarbuna tiegħu u kellha tiggarantixxi l-paċifiku pussess tal-proprjetà in vendita li Giovanni Saliba għamel lill-atturi, ma setgħet tagħmel xejn biex tiddisturba lill-atturi fit-tgawdija tal-proprjetà akkwistata minnhom mingħand missierha Giovanni Saliba u trid tirrispetta l-volontà ta' missierha Giovanni Saliba u l-garanzija li hu ta lill-atturi, fil-proprjetà sħiħa tiegħu ossia l-fond numru 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan u tara li huma jkomplu jgawdu l-istess proprjetà mingħajr l-iċken disturb;

6. Illi għalhekk, konsegwentement, il-proprjetà in kwistjoni ossia 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, hija proprjetà assoluta tal-atturi u l-konvenuti dak iż-żmien Ronald u Edith Galea kellhom jiżgumbraw minnha għax qed jokkupawha mingħajr ebda titolu legali u validu skont il-liġi;

7. Illi b'ittra uffiċjali tat-12 ta' Frar, 2009, li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument C,** l-atturi talbu lill-konvenuti biex jiżgombraw mill-fond in kwistjoni, però huma baqgħu inadempjenti u konsegwentement kellha ssir kawża mill-atturi għall-iżgumbrament mill-fond inkwistjoni;

8. Illi din il-kawża ġiet finalment deċiża b'sentenza tal-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 2016 wara rikors ġuramentat numru 172/09 JA fl-ismijiet 'Joseph Degiorgio et vs. Edith Galea et' fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell laqgħet it-talbiet tal-atturi u kkundannat lill-konvenut Ronald Galea biex fi żmien xahrejn minn dik it-tali sentenza jikkonsenja lill-atturi ċ-ċwievet u l-pussess battal tal-fond 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan bħala soġġett dan il-fond għal LM1.50 ċens annwu u temporanju għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja ta' 125 sena li bdew jiddekorru mit-12 ta' Ġunju, 1937 stante li dan il-fond kien jinsab f'idejh mingħajr ebda titolu legali u konsegwentement kellu jirrilaxxja l-istess immobbli bħala liberu u bil-pussess battal favur l-istess atturi li

kopja ta' tali sentenza qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument D**;

9. Illi kif jirriżulta mill-istess sentenza l-intimat jippretenda li l-bitħa hija komuni mal-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan għax dan sar permezz ta' destinazzjoni tal-padre di famiglia u li għandhom servitujiet ta' aċċess għal fuq il-bjut tal-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan, kif ukoll twieqi, bibien u/jew aperturi li jagħtu mill-fond tal-intimat għal fuq l-istess bitħa proprjetà tal-atturi. Illi b'din it-tali sentenza l-Qorti tal-Appell xejnet l-argumenti tal-intimat u ddikjarat li, '**ma ressqux provi dwar l-ilment tagħhom dwar l-estensjoni tal-fond inkwistjoni, u kif irriteniet l-istess Qorti, il-fatt li baqgħu jużaw l-istess fond 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan xejn ma jiswa għax ġialadarba Degiorgio akkwista dan il-fond (li kif deskritt fil-kuntratt tal-1986 jinkludi tliet kmamar żgħar, bitħa fuq wara u wkoll żewġt ikmamar oħra sovrapposti li titla' għalihom mill-imsemmija bitħa), l-atturi appellati għandhom titolu biex jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut appellat Ronald Galea minnu**.'

10. Illi l-intimat Ronald Galea żgombra mill-fond entro x-xahrejn imposti fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Frar, 2016 hawn fuq riferita però ma għalaqx it-twieqi, bibien u aċċessi oħra għall-istess bitħa proprjetà tal-atturi u lanqas waqqa' t-taraġ li kien bena fl-appoġġ tal-ewwel sular tiegħu li jagħti għall-bitħa proprjetà tal-atturi biex l-intimat jitla' għall-kmamar sovrastanti l-proprjetà tiegħu;

11. Illi r-rikorrenti talbu lill-intimat biex jagħlaq dawn l-aċċessi ossia bibien, twieqi u jwaqqa' t-taraġ li jagħtu għal fuq l-istess bitħa proprjetà tagħhom mill-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan, għall-bitħa tal-fond 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, u baqa' inadempjenti;

12. Illi konsegwentement ġialdarba l-intimat Ronald Galea għadda ċ-ċavetta tal-fond 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan lill-atturi però ma għalaqx l-aperturi tat-twieqi, bibien u fetħat u waqqa' t-turġien imsemmija li jagħtu għall-bitħa proprjetà tal-atturi kellu jinħareġ mandat in procinctu numru 788/16 JZM fl-ismijiet 'Joseph Degiorgio et vs. Edith Galea et' hawn anness u mmarkat bħala **Dokument E** fejn ir-rikorrenti talbu illi l-intimat Galea proprjetarju tal-fond 51 Carmel Street, San Ġiljan, jagħlaq l-aperturi kollha minn dan il-fond fuq l-istess bitħa 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, proprjetà tal-konjugi Degiorgio sia fil-livell tal-pjan terran u sia fil-livell tal-ewwel sular billi jitwaqqa' wkoll it-taraġ li jagħti għal fuq l-arja tal-istess bitħa għall-kmamar tal-intimat fil-livell tal-bejt u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu ffissat u fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti Degiorgio biex jagħmel dawk ix-xogħlijiet eżekuttivi sabiex jirrendu l-fond tagħhom 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan liberu u bil-pussess battal kif ordnat l-istess Qorti tal-Appell bis-sentenzi tagħha tal-11 ta' Lulju 2011 u tat-12 ta' Frar, 2016 hawn fuq riferiti;

13. Illi b'digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Frar, 2017 fl-atti tal-mandat in procinctu numru 788/16 JZM fl-ismijiet 'Joseph

Degiorgio et vs. Edith Galea et' din il-Qorti ċaħdet it-talba għall-ħruġ tal-mandat in procinctu u dan stante li skont l-istess Onorabbli Qorti minn imkien mis-sentenza l-bibien u t-twieqi kellhom jingħalqu u dan kjarament għax it-talba tar-rikorrenti ma kinitx f'dan is-sens fir-rigward tal-kawża 172/09 u lanqas fil-kawża 865/09 ma tagħti sostenn lir-rikorrenti għax kienet l-'actio simulatoria' li ma kellha x'taqsam xejn mal-għeluq ta' aperturi jew it-tkissir ta' turġien u għalhekk il-Qorti ma kinitx sodisfatta li kien hemm ordni wieħed nieqes, ma sabitx il-ħtieġa li tqis ir-rekwiżiti l-oħra u ċaħdet it-talba tar-rikorrenti kif dedotta u dan skont id-digriet hawn anness u mmarkat bħala **Dokument E**;

14. Illi fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 2016 hawn fuq riferita **Dokument A** il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili kif konfermata bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell iddikjarat illi l-intimati ma ġabu l-ebda provi biex isostnu l-eċċezzjonijiet tagħhom ossia li l-bitħa hija komuni u li għandhom servitujiet ta' aċċess għal fuq l-istess bitħa bi twieqi, bibien u turġien u/jew li kellhom titolu ta' akkomodat u ċaħdet l-istess eċċezzjonijiet u ddikjarat '**illi l-fatt li baqgħu jużaw l-istess ambjenti kif kienu jagħmlu qabel sar il-bejgħ ma huwa xejn ta' għajnuna għalihom għax ġialadarba l-atturi akkwistaw il-fond huma għandhom it-titolu biex jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti u li m'għandhom ebda titolu biex jokkupaw l-istess ambjenti**.'

15. Illi gialadarba l-intimat m'għandu ebda titolu biex jokkupa l-ambjenti tal-bitħa tal-fond 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan per konsegwenza l-intimat irid jagħlaq kull tieqa, bieb, u / jew apertura oħra fil-ħajt diviżorju li jifred il-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan mal-fond tal-proprjetà tal-atturi 3, Triq Sant' Anġlu, San Ġiljan, kif ukoll iwaqqa' t-turġien fl-istess bitħa li jagħtu għall-kmamar tal-bejt 51, Carmel Street, San Ġiljan;

Għaldaqstant jgħid l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

(i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi b'konsegwenza tas-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar, 2009 fl-ismijiet 'Edith Galea vs. Joseph Degiorgio' u sentenza oħra deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 2016 fil-kawża fl-ismijiet 'Joseph Degiorgio et vs. Edith Galea et' l-intimat Ronald Galea huwa obbligat biex jagħlaq kull tieqa, kull bieb u/jew turġien li jagħtu mill-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan u għall-bitħa proprjetà tal-attur fi 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, u dan stante li l-intimat b'dawn it-tali sentenzi ma ppruvax li kellhom xi servitujiet ta' bibien, twieqi u turġien fuq l-istess bitħa proprjetà tal-atturi;

(ii) Konsegwentement tikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħlaq kull fetħa, kull tieqa, kull bieb u jwaqqa' t-turġien li jagħtu mill-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan u għall-bitħa proprjetà tal-attur fi 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, u dan jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi biex b'hekk il-bitħa u l-appoġġi

tal-atturi ma jkollhom l-ebda servitujiet ta' aċċessi mill-fond tal-intimat għall-fond tal-atturi;

(iii) Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel dawn ix-xogħlijiet rimedjali konsistenti f'għeluq ta' kull fetħa, kull tieqa, kull bieb u jwaqqa' t-turġien li jagħtu mill-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan għall-bitħa proprjetà tal-attur fi 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan u dan jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi".

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut li *in forza* tagħha eċċepixxa:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u dana peress li l-eċċipjenti ilu jgawdi mis-servitujiet inkwistjoni għal snin sħaħ, saħansitra meta l-fond kien wieħed integrali mal-proprjetà illum tar-rikorrenti. Illi l-aperturi inkwistjoni huwa wkoll parti mill-proprjetà tal-eċċipjenti u in kwantu għat-taraġ imsemmi dana huwa l-uniku aċċess li l-esponenti qatt kellhom għal fuq il-bejt tal-proprjetà tagħhom. Illi l-kawża tal-atturi għalhekk ma tistax tirnexxi għaliex il-proprjetà tagħhom hija servjenti għas-servitujiet tal-proprjetà tal-esponenti u huwa inspjegabbli kif l-atturi qed jippretendu li dawn is-servitujiet issa ħabta u sabta għandhom jiġu estinti. Illi *di piu*, l-atturi għandhom jiddikjaraw taħt liema dispożizzjoni tal-liġi huma qed isejsu l-pretensjoni tagħhom stante li din ma tirriżultax mir-rikors ġuramentat;

2. Illi ż-żewġ kawżi li l-partijiet kellhom kontra xulxin, fl-ismijiet inversi u kkwotati mir-rikorrent fil-kawża odjerna m'għandhom xejn x'jaqsmu ma' kwistjonijiet ta' servitujiet u għeluq *o meno* ta' aperturi li ilhom eżistenti sa mis-sena 1963, u dana peress li dawn il-kawżi deċiżi kienu jirrigwardaw allegazzjoni ta' kuntratt simulat u talba għal żgumbrament minħabba nuqqas ta' titolu validu fil-liġi. Illi jsegwi għalhekk, li l-fatt li dawn il-kawżi ġew deċiżi a favur l-atturi fil-kawża odjerna ma jfisser xejn għar-rikorrenti u m'għandu b'ebda mod ġuridikament u legalment skorrett jimpinġi fuq il-proċeduri odjerni;

3. Illi l-proċeduri odjerni huma kważi kważi vessatorji u qed isiru sempliċiment sabiex l-atturi jittantaw jottjenu dak li huwa legalment improponibbli sabiex iżidu l-valur tal-proprjetà tagħhom bi preġudizzju enormi għall-esponenti li ilhom igawdu mill-aperturi in kwistjoni kif ser jirriżulta sa ma nbena l-fond;

4. Illi l-kawża għandha tiġi miċħuda kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt;

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri".

3. Rat is-sentenza li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat fil-21 ta' Ġunju, 2018 li *in forza* tagħha laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u ċaħdet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż tal-kawża a karigu tal-atturi;

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>**

L-atturi huma s-sidien, jew ossia l-utilisti, għall-perijodu ta' żmien li jiskadi fil-11 ta' Ġunju, 2062, tal-fond bin-numru 3, Triq Sant Anġlu, ġewwa San Ġiljan, b'bieb ta' remissa li qiegħda fil-kantuniera ma' Carmel Street, San Ġiljan. Il-fond kien ġie akkwistat mingħand ċertu Giovanni Saliba, li jiġi missier il-mara tal-konvenut, permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Ottubru, 1986 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[1], li jiddeskrivi dan il-fond bħala wieħed li jinkludi 'tliet kmamar żgħar u bitħa fuq wara u żewġt ikmamar sovrapposti li titla' għalihom minn ġol-istess bitħa.' Il-konvenut jgħix f'fond li huwa kien bena fl-1975, liema fond jinsab fuq proprjetà li kellu missier il-mara tiegħu, Giovanni Saliba, illum mejjet. Tul is-snin inqalgħu diversi kwistjonijiet bejn il-partijiet, liema kwistjonijiet wasslu għal diversi kawżi bjeniethom. L-ewwel kawża bejn il-partijiet ġiet deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar, 2009, u din il-kawża kienet inbdiet minn mart il-konvenut (illum mejta), fejn sostniet li hija ma kienet ġiet infurmata qatt bid-deċiżjoni li ħa missierha wara l-mewt ta' ommha, dik li jbiegħ il-fond bin-numru 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan lill-atturi. Hija allegat li minkejja li hi kienet wirtet in-nofs indiviż tal-fond mingħand ommha, hi qatt ma dehret fuq l-att ta' trasferiment tal-proprjetà, u l-kawża kienet infetħet minnha sabiex tittanta tħassar il-bejgħ li kien sar minn missierha lill-atturi. Matul il-kawża miet missierha, Giovanni Saliba, il-persuna li kien biegħ il-fond lill-konjugi Degiorgio u li fuq l-att tal-bejgħ kien tahom il-garanzija tal-paċifiku pussess. Il-Qorti tal-Appell kienet iddeċidiet li Edith Galea, mart il-konvenut f'dawn il-proċeduri, ma setgħet tagħmel xejn biex tiddisturba lill-atturi fit-tgawdija tal-proprjetà li huma kienu akkwistaw mingħand missierha, u dan fid-dawl tal-fatt li meta ġie nieqes missierha hi kienet aċċettat l-eredità tiegħu *in toto*.

---

[1] *A fol.* 7 *et seq.* tal-proċess.

Il-konjugi Degiorgio, l-atturi f'din l-istanza, kienu fetħu kawża kontra Edith u Ronald Galea sabiex jitolbu l-iżgumbrament tagħhom mill-fond akkwistat minnhom (mill-koppja Degiorgio). B'deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 2016, Ronald Galea ngħata terminu ta' xahrejn biex jiżgombra mill-fond numru 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, stante li kien qiegħed jokkupah mingħajr ebda titolu legali. Fil-fatt Ronald Galea kien żgombra mill-fond, iżda ma kienx għalaq it-twieqi, il-bibien u l-aċċessi l-oħra li hu kellu għall-bitħa proprjetà tal-konjugi Degiorgio u lanqas waqqa' t-taraġ li kien bena fl-appoġġ tal-ewwel sular tiegħu li jagħti għall-bitħa proprjetà tal-atturi. In segwitu għal dan l-aġir da parti tal-konvenut, il-konjugi Degiorgio talbu l-ħruġ ta' mandat *in procinctu* sabiex il-Qorti tordna lill-konvenut jagħlaq dawn l-aperturi kollha li jagħtu għall-bitħa tal-fond numru 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, kif ukoll tordna li jitwaqqa' t-taraġ. Madanakollu l-Qorti ma laqgħetx it-talba tal-atturi f'dawk l-istanzi, u ddikjarat li minn imkien ma jirriżulta, fis-sentenzi mogħtija mill-Qrati, li kien hemm xi deċiżjoni li tgħid li l-aperturi u l-bibien iridu jingħalqu, u lanqas ma kien hemm xi talba da parti tal-konjugi Degiorgio f'dak is-sens. Għal dik ir-raġuni, il-mandat kien ġie miċħud.

Sussegwentement, l-atturi niedew il-proċeduri odjerni sabiex jitolbu lill-Qorti tinvestiga jekk il-fond tal-konvenut igawdix is-servitù ta' aċċess għal fuq il-bejt tal-proprjetà tal-konvenuti, kif ukoll twieqi, bibien u/jew aperturi li jagħtu mill-fond tal-intimat, għal fuq l-istess bitħa proprjetà tal-atturi. Il-konvenut jiċħad li hu għandu xi obbligu jagħlaq l-imsemmija aperturi, li hu jgħid li ilhom li nfetħu għal snin twal, saħansitra minn meta l-fond tal-atturi kien għadu wieħed integrali mal-fond tar-rikorrenti. Inoltre hu allega li t-taraġ hu l-uniku aċċess li hu għandu għall-bejt tal-proprjetà tiegħu, u li l-kawżi l-oħra li kien hemm bejn il-partijiet ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-kwistjoni tas-servitù, u li għalhekk il-pretensjoni tal-atturi hi waħda pjuttost vessatorja.

<u>Provi u riżultanzi</u>

L-atturi esebew diversi dokumenti in sostenn tal-pretensjonijiet tagħhom, fosthom il-kuntratt datat is-16 ta' Ottubru, 1986[2], fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, li permezz tiegħu Giovanni Saliba (li jiġi missier il-mara tal-konvenut), biegħ lill-attur, proprjetà deskritta bħala:

> "il-mezzanin f'San Ġiljan b'bieb ta' remissa numru tlieta (3) Saint Angelo Street, kantuniera ma' Carmel Street, inklużi wkoll ma' dan il-fond tliet kmamar żgħar u bitħa fuq in-naħa ta' wara kif ukoll żewġ kmamar żgħar oħra sovrapposti li titla' għalihom minn ġol-imsemmija bitħa, bħala suġġett dan il-fond għal lira u ħamsin ċenteżmi (LM1.50) ċens annwu u temporanju għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni ta' mija u ħamsa u għoxrin sena li bdew jiddekorru mit-tnax ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u sebgħa u tletin (1937)".

[2] A fol. 7 tal-proċess.

Ġiet esebita wkoll kopja tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija nhar it-3 ta' Frar, 2009[3], fl-ismijiet **Edith sive Maria mart Ronald Galea *vs.* Joseph Degiorgio et**, liema kawża kienet inbdiet minn mart il-konvenut Ronald Galea (illum mejta), wara li din saret taf li missierha, Giovanni Saliba, kien ittrasferixxa l-fond inkwistjoni lill-atturi, u dan wara l-mewt ta' ommha, mingħajr ma hi kienet taf u mingħajr ma hi dehret fuq l-att ta' trasferiment. Il-Qorti kkunsidrat li:

> "Fost l-obbligazzjonijiet ta' missier l-attriċi, bħala venditur tal-fond inkwistjoni, huwa li jiggarantixxi lil Joseph Degiorgio fil-pussess liberu tal-fond minnu mibjugħ ... Din l-istess obbligazzjoni issa assumietha l-attriċi u din ma tista' tagħmel xejn li b'xi mod tiddisturba lix-xerrej fit-tgawdija tad-drittijiet tiegħu. Hi trid tirrispetta l-volontà ta' missierha u l-garanzija li hu ta lix-xerrej fil-proprjetà sħiħa tiegħu u tara li hu jkompli jgawdi l-istess proprjetà mingaħjr l-iċken disturb. Kwindi hu ċar li, wara l-mewt ta' Giovanni Saliba, u l-ħatra tal-attriċi bħala eredi universali tiegħu, din il-kawża ma setgħetx titkompla peress li fl-attriċi spiċċa kull interess li seta' kellha għall-prosegwiment tagħha".

Ġiet esebita kopja tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża nhar it-12 ta' Frar, 2016, fl-ismijiet **Joseph Degiorgio *et vs.* Edith sive Maria mart Ronald Galea et[4],** li kkunsidrat li:

> "Il-konvenuti appellanti però f'dan ir-rikors tal-appell tagħhom jaċċennaw ukoll għall-fatt li fl-eċċezzjonijiet tagħhom kienu qajmu l-kwistjoni dwar l-estensjoni tal-fond 3, Triq Sant Angelo, San Ġiljan li xtara Degiorgio permezz tal-kuntratt tal-1986. Jargumentaw li l-bitħa li tinsab fuq wara ta' dan il-fond hija komuni mal-fond tagħhom 51, Carmel Street, San Ġiljan. Fl-eċċezzjonijiet tagħhom kienu semmew ukoll li l-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan għandu servitujiet ta' aċċess għal fuq il-bjut tal-fond 3, Triq Sant Angelo, San Ġiljan, kif ukoll twieqi għal fuq il-bitħa komuni. Isemmu wkoll li jużaw il-fond 3, Triq Sant Angelo, San Ġiljan anke bħala aċċess għal Triq Sant Angelo, inkluż l-iggaraxxjar tal-vettura tal-familja Galea minn Triq Sant Angelo.
>
> Jiġi spjegat li l-fond 51, Carmel Street u l-fond 3, Triq Sant Angelo, huma interkonnessi. L-attur Degiorgio fix-xhieda tiegħu spjega li Gianni Saliba, missier il-konvenuta Edith Galea, kien bnielha l-post 51, Carmel Street, mal-post tiegħu eżatt. Edith Galea fil-kawża l-oħra spjegat li l-post 51, Carmel Street kien inbena meta kien ħaj missierha, u huwa post separat mill-fond 3, Triq Sant Angelo, imma mniffed.
>
> Iżda kif osservat l-ewwel Qorti, il-konvenuti appellanti ma ressqux provi dwar l-ilment tagħhom dwar l-estensjoni tal-fond inkwistjoni, u, kif irriteniet l-istess Qorti, il-fatt li baqgħu jużaw il-fond 3, Triq Sant Angelo, San Ġiljan xejn ma jiswa għaliex ladarba Degiorgio akkwista dan il-fond (li kif deskritt fil-kuntratt tal-1986 jinkludi tliet kmamar żgħar, bitħa fuq wara u wkoll żewġ kmamar oħra sovrapposti li titla' għalihom minn ġol-imsemmija bitħa) l-atturi appellati għandhom titolu biex jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut appellat Ronald Galea minnu".

[3] A fol. 10 tal-proċess.
[4] *A fol.* 43 *et seq* tal-proċess.

L-atturi esebew ukoll kopja tad-deċiżjoni tat-28 ta' Frar, 2017[5] fir-rigward tat-talba tagħhom għall-ħruġ ta' mandat *in procinctu*, fejn talbu lill-Qorti tordna lill-konvenuti jneħħu s-servitujiet lamentati minnhom f'din il-kawża, jiġifieri t-taraġ li jagħti għall-bitħa proprjetà tal-atturi, u t-twieqi, bibien u aċċessi oħra għall-istess bitħa. Madanakollu t-talbiet tal-atturi ma ġewx milqugħa minħabba li lill-Qorti ma rriżulta mkien li kienet saret talba f'dan is-sens mill-atturi fil-kawżi li ġew diġà deċiżi:

> "Isir l-argument mir-rikorrenti Degiorgio illi l-ordni li tiġi kkonsenjata ċ-ċavetta u l-pussess battal tal-fond 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, tinkludi ordni li jingħalqu kwalunkwe twieqi u aperturi li hemm miftuħa għal fuq il-bitħa tal-istess fond, kif ukoll li jitwaqqa' t-taraġ li hemm fl-arja tal-istess bitħa. ... Minn eżami ta' dawk l-atti, il-Qorti tara li ma rriżulta minn imkien li ngħatat ordni speċifika sabiex isir dak li qed jintalab mir-rikorrenti".

L-attur **Joseph Degiorgio** għażel li jixhed bil-mezz tal-*affidavit*[6], fejn ikkonferma li hu u l-mara tiegħu, l-attriċi f'din il-kawża, huma proprjetarji tal-fond numru 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, b'bieb ta' remissa, kantuniera ma' Carmel Street, San Ġiljan, kif suġġett għar-rata ta' LM1.50 ċens annwu u temporanju għall-perijodu kollu li fadal minn konċessjoni ta' 125 sena li bdew jiddekorru fit-12 ta' Ġunju, 1937, u li ġie akkwistat mingħand missier il-mara tal-konvenut Giovanni Saliba b'kuntratt tas-16 ta' Ottubru, 1986 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Kif jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist, dan il-fond jinkludi tlett ikmamar żgħar u bitħa fuq in-naħa ta' wara, kif ukoll żewġt ikmamar oħra sovrapposti li titla' għalihom mill-istess bitħa. L-attur ikkonferma li kien hemm għadd ta' kawżi bejn il-partijiet u spjega l-mertu ta' kull waħda mill-kawżi x'kien jittratta. Huwa għamel riferiment għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 2016, fejn il-Qorti stabbiliet illi l-konvenuti ma ġabu ebda prova biex isostnu l-eċċezzjonijiet tagħhom, ossia li l-bitħa hija komuni u li għandhom servitujiet ta' aċċess għal fuq l-istess bitħa bi twieqi, bibien u turġien u/jew li kellhom titolu ta' akkomodat u ċaħdet l-istess billi ddikjarat:

> "illi l-fatt li baqgħu jużaw l-ambjenti kif kienu jagħmlu qabel sar il-bejgħ ma huwa xejn ta' għajnuna għalihom għax ġaladarba l-atturi akkwistaw il-fond huma għandhom it-titolu biex jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti u li m'għandhom ebda titolu biex jokkupaw l-istess ambjenti".

L-attur xehed li minn dan isegwi li ladarba l-aventi kawża tal-konvenut ma kellhom ebda titolu biex jokkupaw l-ambjenti tal-bitħa tal-fond 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, l-aċċessi għal fuq il-bitħa għandhom jingħalqu. Huwa kompla jixhed li Giovanni Saliba kien akkwista l-fond li sussegwentement biegħ lill-atturi permezz ta' kuntratt tat-30 ta' April, 1963 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[7], u li d-deskrizzjoni tal-fond li huwa biegħ lill-atturi hija kontenuta fl-att tal-akkwist tal-aventi kawża tal-konvenut. Hu għalhekk, sostna l-attur fl-*affidavit* tiegħu, li dawn l-

[5] *A fol.* 53 *et seq.* tal-proċess.
[6] *A fol.* 80 *et seq.* tal-proċess.
[7] *A fol.* 84 *et seq.* tal-proċess.

aċċessi fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tal-atturi u dik tal-konvenut konsistenti f'tieqa, bieb u/jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju li jifred il-fond 51, Carmel Street, San Ġiljan mill-fond proprjetà tal-atturi, dak bin-numru 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, u turġien fl-istess bitħa li jagħtu għall-kmamar tal-bejt tal-fond bin-numru 51, Carmel Street, San Ġiljan, għandhom jingħalqu jew jitwaqqgħu.

Fl-udjenza tas-16 ta' Ġunju, 2017, xehed **Oliver Magro**[8], mill-Awtorità tal-Ippjanar, li qal li Giovanni Saliba kien applika għal permess tal-bini fis-sena 1963. Fis-sena 1975 kienet saret applikazzjoni għall-bini minn Ronald Galea, u din l-applikazzjoni kienet biex jinbena l-ewwel sular fuq dak li kien hemm eżistenti. Mill-pjanti oriġinali esebiti mix-xhud, jirriżulta li bejn il-fondi mertu ta' din il-kawża ma kien hemm ebda inter-komunikazzjoni.

Il-konvenut **Ronald Galea** wkoll għażel li jixhed bil-mezz tal-*affidavit*.[9] Hu kkonferma li hu għandu sitta u sebgħin sena u li ilu jgħix fir-residenza numru 51, Triq il-Karmnu, San Ġiljan sa mis-sena 1965. Hu qal li d-dar fejn jgħix hu kienet ġnien, u li din inbniet fis-sena 1963 minn missier il-mara tiegħu, ċertu Ġanni Saliba. Spjega li d-dar fejn jgħix hu kienet inbniet ġo ġnien ta' remissa li Ġanni Saliba kellu fl-akkwati, u li missier il-mara tiegħu kien jgħix fir-remissa li kellha tlett ikmamar:

> "Meta saret il-binja bejn il-postijiet kien hemm bitħa li mid-dar li jiena kont nabita fiha kelli aċċess u anki mir-remissa kien hemm bitħa li mid-dar li jiena kont nabita fiha kelli aċċess u anke mir-remissa kien hemm aċċess għall-istess bitħa. Mhux biss, iżda fil-fond lili mikri kien hemm anke tieqa li kienet fis-sular ta' mat-triq li tagħti wkoll għal bitħa komuni. ... Jiena ġibt permess mill-PAPB fit-3 ta' April, 1975 u bnejt l-ambjenti tas-sular ta' fuq. Mal-bini jiena ukoll bnejt aperturi konsistenti f'żewġt itwieqi u bieb għall-bejt u taraġ li jagħti minn ġewwa id-dar tiegħi għal fuq il-bejt tad-dar tiegħi, minn barra. Il-ġenituri tal-mara sintendi kienu insistew li jsiru dawn l-aperturi li issa r-rikorrenti qed jitlob li jiġu magħluqa. Dawn it-twieqi bilfors kellhom isiru għaliex huma l-uniku dawl li l-kmamar tiegħi fihom. Nispjega li allura dawn l-aperturi huma parti mill-fond tiegħi u servitù għal fuq il-bitħa l-oħra tar-remissa li llum hija proprjetà ta' Joe Degiorgio".

Il-konvenut ikkonkluda li l-aperturi inkwistjoni kienu jeżistu minn dejjem fil-proprjetà tiegħu.

Il-konvenut ippreżenta l-*affidavits* ta' wliedu **Kevin Galea** u **Reuben Galea**[10], li t-tnejn ikkonfermaw li l-bibien u twieqi inkwistjoni kienu ilhom hemm sa minn meta nbniet il-proprjetà ta' missierhom, fi żmien meta l-atturi ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-ambjenti mertu ta' din il-kawża. Reuben Galea, l-iben il-kbir tal-konvenut xehed hekk:

[8] *A fol.* 110 *et seq.* tal-proċess.
[9] *A fol.* 124 *et seq.* tal-proċess.
[10] *A fol.* 127 u 128 tal-proċess.

> '"Niftakar li fil-bidu d-dar tagħna kellha isfel biss. Kien hemm bieb jagħti għal bitħa u r-remissa wkoll kellha bieb u tieqa jagħtu għall-istess bitħa. Maż-żmien meta jien u ħija ż-żgħir bdejna nikbru, niftakar li l-ġenituri tiegħi bnew is-sular ta' fuq. Hemmhekk ukoll kienu bnew twieqi u taraġ li jagħti minn ġewwa għal barra u għal fuq il-bejt. Jiena naf li n-nanniet li dak iż-żmien kienu s-sidien riedu anzi li jkun hemm dawn it-twieqi. Dak iż-żmien ir-rikorrenti ma kellu x'jaqsam xejn mal-postijiet iżda kien ikun man-nannu tiegħi fir-remissa ...".

Il-Qorti żammet aċċess fuq is-sit mertu ta' din il-kawża nhar is-16 ta' Jannar, 2018, fejn ġie kkonstatat li l-aperturi, taraġ u bibien inkwistjoni jikkonsistu f'bieb li mill-fond tal-konvenut jiftaħ għal fuq il-bitħa tal-atturi, tieqa fil-pjan terran li tagħti għal fuq l-istess bitħa, tieqa fl-ewwel sular u tieqa oħra fit-tieni sular tal-fond tal-konvenut li jagħtu għal fuq l-istess bitħa, bieb fl-ewwel sular li jagħti għal taraġ estern li mill-ewwel sular tal-fond tal-konvenut jagħti għal bieb fit-tieni sular tal-istess fond. Il-partijiet jaqblu li l-fond numru 51, Triq il-Karmnu, San Ġiljan, oriġinarjament kien ġnien tal-fond 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan, li kien inbena minn Giovanni Saliba, missier il-mara tal-konvenut.

L-atturi esebew ukoll kopja tal-kuntratt li permezz tiegħu Giovanni Saliba xtara l-fondi mertu ta' din il-kawża, dak fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tat-30 ta' April, 1963. Il-bejgħ kien jirrigwarda:

> "il-mezzanin f'San Ġiljan b'bieb ta' remissa numru 3, Triq Sant Angelo, kantuniera ma' Carmel Street fejn għandu bieb ieħor numru 51, li jagħti għal ġnien li hu anness mal-istess mezzanin u inkluż ukoll f'dan il-bejgħ ...".

F'dan il-kuntratt, Giovanni Saliba kien intrabat bis-segwenti kundizzjonijiet:

(a) Li jagħlaq bil-ġebel u a spejjeż tiegħu ż-żewġ bibien fil-fond minnu mixtri li jagħtu għal ġnien proprjetà tal-vendituri fi żmien xahar mil-lum;

(b) Li f'każ li jibni fuq it-terrazzin tal-fond mibjugħ lilu, jagħmel mezz li jdawwar l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bjut tiegħu għal ġol-bir tiegħu;

(c) Li jtella' żewġ filati oħra fuq l-opramorta li hemm fuq it-terrazzin u fuq parti mit-taraġ tal-imsemmi fond fi żmien xahrejn.

Il-kontroeżami ta' Joseph Degiorgio sar waqt l-aċċess li nżamm fis-16 ta' Jannar, 2018[11], u dan ikkonferma li r-remissa u l-post kollu għadhom fil-pussess tiegħu, iżda li fir-rigward tagħhom hemm promessa ta' bejgħ ma' xi ħadd. Hu qal li l-bieb u t-tieqa mertu tal-proċeduri odjerni kienu diġà fil-post meta hu xtara, u li fuq kien mibni diġà wkoll. L-attur xehed li meta biegħlu Giovanni Saliba kien qallu biex iħalli kollox kif kien, u

[11] *A fol.* 131 *et seq.* tal-proċess.

biex meta jmut hu (Saliba), jagħlaq l-aperturi ħalli kulħadd ikollu d-dar tiegħu. Madanakollu dan il-ftehim qatt ma ġie redatt bil-miktub. Ix-xhud ikkonferma wkoll li meta xtara, l-aperturi u t-taraġ li jagħti għall-bitħa u t-taraġ li jagħti għal fuq kienu kif inhuma llum.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti fliet l-atti bir-reqqa, inklużi l-atti li ġew allegati[12] mal-proċess ta' din il-kawża, u tibda billi tosserva li fl-ebda waħda mill-kawżi li kien hemm bejn il-partijiet ma nġiebet prova dwar l-estensjoni tal-fond proprjetà tal-atturi jew ossia dik tal-konvenut. Dak li trid tiddeċiedi l-Qorti huwa bbażat biss fuq dokumenti u provi li nġabu f'din il-kawża, stante li l-kwistjoni dwar is-servitujiet ma kinitx tifforma l-mertu ta' xi waħda mill-kawżi li ġew deċiżi diġà. Il-Qorti madankollu tosserva li l-konvenut f'diversi istanzi li fihom intalab jixhed, dejjem ikkonferma li hu ilu jgawdi dawn is-servitujiet sa minn meta nbena l-fond li fih hu jirrisjedi, liema binja saret fi żmien meta l-atturi kienu għadhom ma xtrawx il-fond bin-numru 3, Triq Sant Anġlu, San Ġiljan.

L-atturi jargumentaw li l-fond inkwistjoni nbiegħ lilhom bħala 'liberu u frank' u hija din il-kundizzjoni li jrid jirrispetta l-konvenut fir-relazzjoni tiegħu magħhom. Għalihom, il-fatt li fl-ebda kuntratt ma tniżżel li l-proprjetà tagħhom hi aggravata minn servitujiet gawduti mill-proprjetà tal-konvenuti, ifisser li dawk is-servitujiet qegħdin hemm b'mod illegali jekk mhux addirittura abbużiv, u għalhekk għandhom jitneħħew. Madanakollu l-atturi kienu jafu bl-eżistenza tal-aperturi u tat-taraġ inkwistjoni meta xtraw il-proprjetà tagħhom. L-avukat difensur tal-atturi, waqt l-aċċess li sar mill-Qorti għamel riferiment għall-kuntratt li permezz tiegħu Giovanni Saliba xtara l-proprjetà inkwistjoni, u partikolarment għall-kundizzjonijiet hemm elenkati, fosthom li hu jagħlaq bieb li mill-ġnien kien jieħu għall-proprjetà ta' terzi, il-vendituri fuq dak il-kuntratt. Minn imkien ma jirriżulta li Saliba b'xi mod obbliga ruħu li jagħlaq l-aċċess bejn il-fond numru 3, Triq Sant Anġlu, il-bitħa li minn dejjem kienet meqjusa bħala parti integrali minn dan il-fond, u l-fond li nbena sussegwentement, fuq l-arja ta' 51, Carmel Street.

Il-Qorti tirrileva li l-Kodiċi Ċivili tagħna jagħmel provvediment li fejn m'hemmx kuntratt pubbliku li joħloq servitù, jista' jkun li servitù jitqies maħluq bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Schembri *vs.* Demanuele**[13], mogħtija nhar is-27 ta' Mejju, 2004, il-Qorti qieset li dan is-servitù ma joħroġx mill-intenzjoni imma mill-fatt.

> "Biex dan iseħħ iridu jintwerew erba' (4) elementi li huma: (a) li l-post serventi u dak dominanti kienu, f'xi żmien tal-istess sid; (b) li l-imsemmi sid qiegħed jew ħalla l-affarijiet fl-istat li minnu tnisslet is-servitù; (ċ) li l-postijiet jinsabu f'idejn sidien differenti; u (d) li meta l-postijiet għaddew għand sidien differenti, ma jingħad xejn dwar is-servitù".

[12] Rikors Maħluf Nru 788/2016/1 (JA) u Mandat in Procintu Nru 788/2016/1 (JZM).
[13] P.A., 27.05.2004.

Il-Qorti kkunsidrat li dawn l-erba' elementi huma lkoll sodisfatti f'din l-istanza. Giovanni Saliba kien is-sid taż-żewġ fondi mertu ta' din il-kawża, sakemm fl-1975 ikkonċeda l-arja ta' fuq ir-remissa lil Ronald Galea, biex dan seta' jibni u fl-1986 biegħ il-fond bin-numru 3, Triq Sant Anġlu lill-atturi, il-konjugi Degiorgio. Saliba ħalla t-twieqi, il-bibien u t-taraġ li joħloq aċċess għal fuq il-bejt tal-proprjetà tal-atturi fl-istess stat li kienu fih fiż-żmien meta biegħ il-proprjetà, u hu u l-attur qatt m'għamlu xi ftehim bil-miktub jew fattwalment għamlu xi ħaġa biex ineħħu dik is-servitù. Illum il-postijiet jinsabu għand sidien differenti, u fil-fatt jirriżulta li fl-ebda kuntratt jew skrittura qatt ma sar riferiment għas-servitujiet inkwistjoni.

F'sentenza oħra tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Maria Azzopardi et vs Giuseppe Sciberras**[14], il-Qorti qalet hekk:

> "... il-kwistjoni hi jekk jistax jingħad illi l-appellant, meta permezz ta' dak il-bejgħ, saret is-separazzjoni taż-żewġ fondi, jew ħalliex l-affarijiet fi stat li minnu tinħoloq is-servitù. Din hi kwistjoni ta' fatt dipendenti mill-provi".

Deċiżjoni oħra mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Carmel u Irene konjugi Borg *vs.* Joseph u Rose konjugi Farrugia et**[15], stabbiliet illi:

> "Una volta ġie aċċettat li ż-żewġ fondi kienu tal-istess sidien, minnhom hekk mibnija u tħallew f'dak l-istat li nissel is-servitù msemmija, allura fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 468[16] u 469[17] tal-Kodiċi Ċivili, ġie kreat dak is-servitù bil-volontà tas-sid, u l-pożizzjoni ġiet sanċita legalment u din kienet is-sitwazzjoni meta l-atturi akkwistaw il-proprjetà mingħand il-konvenut.
>
> L-artikolu 457 jipprovdi li dawk is-servitujiet biss li huma 'kontinwi' u 'li jidhru' jistgħu jitnisslu bid-destinazzjoni ta' żewġ fondi. Issa skont l-artikolu 455 (2) is-servitujiet 'kontinwi' huma dawk li l-eżistenza tagħhom tidher minn sinjali li jidhru. Fost dawn il-liġi telenka bieb u tieqa".

Il-Qorti tinsab konvinta li l-fond proprjetà tal-atturi huwa aggravat mis-servitujiet ta' aċċess għal fuq il-bejt tal-proprjetà tagħhom, kif ukoll tat-twieqi, il-bibien u l-fetħiet l-oħra li jagħtu mill-fond ta' Ronald Galea għal fuq l-istess bitħa li hi proprjetà tal-konjugi Degiorgio, u li dan hu stat ta' fatt li ilu stabbilit hekk snin twal, sa minn qabel l-atturi akkwistaw il-fond proprjetà tagħhom".

---

[14] Q.A., 18.10.1963.

[15] Q.A., 30.05.2003.

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

[17] L-artikolu 469 (1) tal-Kodiċi Ċivili: "Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu, huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li *in forza* tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti:

> "…tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Ċivili tal-21 ta' Ġunju 2018 fl-ismijiet premessi, u minflok tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti appellanti u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat appellat.
>
> Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu".

6. Rat ir-risposta tal-konvenut li *in forza* tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, jikkontendi li s-sentenza tal-Ewwel Qorti għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha;

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi jirriżulta f'din il-kawża li l-atturi huma proprjetarji tal-fond 3, Triq Sant'Anġlu, San Ġiljan, b'bieb ta' remissa, kantuniera ma' Triq il-Karmnu, filwaqt li l-konvenut huwa s-sid tal-fond 51, Triq il-Karmnu, San Ġiljan, liema fondi jmissu ma' xulxin. Il-konvenut jallega li l-fond tiegħu jgawdi minn diversi servitujiet għal fuq il-proprjetà tal-atturi, fosthom taraġ li mill-bitħa tal-atturi jagħti għall-bejt tal-fond tiegħu, kif ukoll twieqi, bibien u / jew aperturi li jagħtu għal ġol-bitħa tal-atturi. L-atturi talbu li dawn l-aċċess u aperturi jitneħħew peress li huma xtraw il-fond tagħhom liberu u frank.

Fil-fond tal-atturi kienu jirrisjedu l-konvenut u martu li ġew żgumbrati wara sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Frar, 2016. Il-konvenut Ronald Galea żgombra mill-fond entro x-xahrejn imposti fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Frar, 2016 hawn fuq riferita, però ma għalaqx it-twieqi, bibien u aċċessi oħra għall-istess bitħa proprjetà tal-atturi u lanqas waqqa' t-taraġ li kien bena fl-appoġġ tal-ewwel sular tiegħu li jagħti għall-bitħa proprjetà tal-atturi biex hu jitla' għall-kmamar sovrastanti l-proprjetà tiegħu. L-atturi talbu l-ħruġ ta' mandat *in procintu* sabiex dawn l-affarijiet jitneħħew, però, il-Qorti ċaħdet it-talba peress illi ma jirriżultax mis-sentenza tal-iżgumbrament (dik tal-2016) li kien hemm xi ordni fis-sens li jitneħħew l-aperturi u t-taraġ li kienu qed jilmentaw minnhom l-atturi. Dawn tal-aħħar, allura, fetħu din il-kawża b'dan il-għan, iżda l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba wara li sabet li l-konvenut igawdi minn servitù maħluqa mill-missier tajjeb tal-familja.

10. Mis-sentenza tal-Ewwel Qorti appellaw l-atturi li jilmentaw mill-analiżi tal-fatti li għamlet dik il-Qorti. Huma jsostnu li fil-verità ma hemmx provi li juru li s-sid taż-żewġ fondi ta lok għas-servitujiet bil-preskrizzjoni msemmija.

11. Din il-Qorti tosserva li l-ħolqien ta' servitù *per destinazione di buon padre di famiglia* ma tirrikjedix prova ta' intenzjoni tal-ħolqien ta' servitù. Li hu meħtieġ hu li jkun hemm sid wieħed ta' żewġ fondi, u meta dan

jiddividi l-fondi jħalli warajh stat ta' fatt li jwasslu għall-ħolqien tas-servitù. Hemm qbil li l-fond numru 51 Triq il-Karmnu oriġinarjament kien ġnien tal-fond 3, Triq Sant'Anġlu, li kienu proprjetà ta' Giovanni Saliba, missier il-mara tal-konvenut. Dan Giovanni Saliba bena fond fil-ġnien u għalkemm iż-żewġ fondi ma kinux jinfdu, intużaw mill-istess sid. Mill-fond il-ġdid ħalla aċċess għall-bitħa tal-fond 3, Triq Sant'Anġlu. F'dan il-fond kien hemm ukoll tieqa li kienet fis-sular ta' mat-triq li tagħti wkoll għall-bitħa. Dan il-fond fi Triq il-Karmnu nbiegħ lill-konvenut. Wara li l-konvenut xtara l-ambjenti tiegħu, fl-1975 applika għall-permess u bena l-ambjenti tas-sular ta' fuq. Mal-bini bena wkoll aperturi konsistenti f'żewġt itwieqi u bieb għall-bejt li jagħti minn ġewwa d-dar tiegħu għal fuq il-bejt tad-dar tiegħu. Meta l-atturi xtraw il-fond tagħhom, il-bieb u t-tieqa li kien bena Giovanni Saliba kienu diġà fil-post, u fuq kien mibni diġà wkoll. L-attur fil-fatt ikkonferma li meta xtara, l-aperturi u t-taraġ li jagħti għall-bitħa, u t-taraġ li jagħti għal fuq kienu kif inhuma llum.

12. Minn dawn il-fatti jirriżulta, għalhekk, li l-bieb u t-tieqa li bena Giovanni Saliba huma servitù bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi (Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili). Is-sid ħoloq dan l-aċċess u apertura u baqgħu hemm meta ż-żewġ fondi nqasmu u nbiegħu liż-żewġ partijiet, ċjoè ma baqgħux tal-istess sid. Ta' min ifakkar li s-servitù hi dritt reali u kwalunkwe ftehim li joħloq obbligu għat-tneħħija tas-servitù jrid jirriżulta minn att pubbliku. F'dan il-każ, ma jirriżultax tali ftehim. Lanqas meta l-

atturi ħadu l-post tagħhom, avolja kienu jafu bl-eżistenza tal-aperturi u tat-taraġ, ma ġiet reġistrata ebda oġġezzjoni għall-istess taraġ u apertura. Hu veru li l-atturi xtraw il-fond bħala liberu u frank, però, din il-frażi ma twassalx għat-tneħħija ta' servitù li jirriżultaw *ictu oculi*. Lanqas il-fatt li Giovanni Saliba ggarantixxa l-paċifiku pussess tal-fond mibjugħ lill-atturi, ma jista' jwassal għall-ilment fuq servitujiet li kienu jidhru ċari minn qabel u li x-xerrej kien jaf bihom. L-atturi kienu jafu x'għamel Giovanni Saliba u meta xtraw il-post ma rreġistrawx oppożizzjoni għall-aċċess u aperturi eżistenti. Hu veru li n-nuqqas ta' oppożizzjoni, fuq l-att tal-bejgħ, waħdu ma jfissirx aċċettazzjoni tas-sitwazzjoni li tkun tidher, tant li xerrej jista' jitlob li jitneħħa xi ostakolu għat-tgawdija tal-fond li jkun xtara u li kien jeżisti fil-mument tal-bejgħ, però, jekk dak l-ostakolu jkun ġia wassal għall-ħolqien ta' servitù, ix-xerrej ma jistax jinqeda bil-garanzija ta' paċifiku pussess li jkun tah il-venditur biex jikkanċella dawk is-servitujiet.

13. Fir-rigward tal-aperturi u bieb li fetaħ il-konvenut, dawn infetħu aktar minn 30 sena ilu, u hawn l-istess, meta l-atturi xtraw il-fond tagħhom, huwa ammess li dawn kienu ġia hawnhekk. L-atturi ma lissnu ebda oġġezzjoni.

14. Dwar is-sentenza ta' din il-Qorti li ordnat l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond tal-atturi, din bl-ebda mod ma daħlet fil-kwistjoni tas-servitù; dan urietu tajjeb l-Ewwel Qorti bir-referenza li għamlet għas-

sentenza ta’ din il-Qorti tal-2016. Ma jistax jiġi argumentat li darba l-konvenut ġie żgumbrat ma jistax ikompli jinqeda bis-servitujiet li l-fond tiegħu jgawdi. Il-garanzija ta’ paċifiku pussess tagħti protezzjoni minn atti tal-istess venditur u wkoll minn atti ta’ terza persuna li jnaqqsu lix-xerrej l-godiment reali, jew dritt ta’ proprjetà fuq l-oġġett mibjugħ (ara “**Portelli v. Pisani**”, deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta’ Ottubru, 2001), iżda ma tolqotx servitujiet li kienu eżistenti u kienu jidhru palesement ovvji meta sar il-bejgħ.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mir-rikors tal-appell tal-atturi billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fit-totalità tagħha.

L-ispejjeż tal-kawża kollha, inklużi dawk in Prim Istanza, jitħallsu kollha *in solidum* mill-atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm