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, 9 ta' Novembru, 2023.

Numru 4

Rikors numru 966/15/1 LSO

Grezzju u Antonia konjuġi Patiniott

v.

George Degiorgio

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut George Degiorgio kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' April, 2019, fejn din ċaħdet l-eċċezzjonijiet tiegħu u laqgħet it-talbiet tal-atturi Patiniott billi: (i) iddikjarat li l-arja li tiġi fuq żewġ garaxxijiet bla numru uffiċjali, li tidħol għalihom minn Triq il-Munxar, f'Marsascala hija proprjetà

tal-atturi Patiniott u li l-konvenut Degiorgio m'għandu l-ebda drittijiet fuqha; (ii) iddikjarat li l-konvenut Degiorgio qiegħed jokkupa l-imsemmija arja mingħajr titlu validu fil-liġi; (iii) ikkundannat lill-konvenut Degiorgio sabiex fiż-żmien perentorju ta' xahar, jiżgombra minn fuq l-imsemmija arja u biex taħt l-indukrar tal-Perit Amber Wismayer, jerġa' jagħlaq il-bieb li fetaħ għal fuqha, u minfloku jħalli biss tieqa; u (iv) awtorizzat lill-atturi Patiniott biex f'każ li dan jonqos milli jagħmel dak ordnat lilu, jagħmlu x-xogħlijiet imsemmija huma stess bl-ispejjeż għall-konvenut, u dan taħt l-indukrar tal-perit maħtur minnha.

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-13 ta' Ottubru, 2015, l-atturi fissru li b'kuntratt tas-6 ta' Awwissu, 1998 huma biegħu lill-konvenut l-utile dominju temporanju tal-appartament internament immarkat bin-numru 2, magħruf bl-isem "Allison" fi Triq il-Munxar, kuntrada tal-Maħsel, fil-limiti ta' Marsascala, fl-istat kif kien fih dakinhar. Huma tennew li wara xi żmien, b'mod arbitrarju u mingħajr ebda titlu skont il-liġi, il-konvenut qabad u fetaħ bieb flok it-tieqa li kien hemm fil-proprjetà tiegħu, u b'hekk daħal fuq l-arja ta' numru ta' garaxxijiet li hemm biswit l-appartament tiegħu, li skont l-atturi hija esklussivament tagħhom. Issoktaw jgħidu li b'hekk il-konvenut kien qiegħed jokkupa din l-arja mingħajr titlu validu fil-liġi u bi ħsara għalihom. L-atturi reġgħu saħqu li din l-arja hija tagħhom u li l-konvenut

ma kellu l-ebda drittijiet fuqha. Fissru wkoll li għal numru ta' drabi, huma sejħu lill-konvenut biex jitlaq minn din l-arja u jerġa' jagħlaq il-bieb li kien fetaħ illegalment u jpoġġi kollox kif kien qabel. Madankollu, huwa baqa' m'għamel xejn minn dan.

3. Minħabba f'hekk, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-arja indikata bil-kulur isfar fl-annessa pjanta dokument GP2 sovrapposta żewġ garages bla numri uffiċjali aċċessibbli minn Triq il-Munxar, Marsascala hija proprjetà tar-rikorrenti u li l-intimat m'għandu ebda drittijiet fuqha.*
>
> *2. Tiddikjara illi l-intimat qiegħed jokkupa l-imsemmija arja mingħajr titlu validu fil-liġi.*
>
> *3. Tikkundanna lill-intimat sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti jiżgombra minn fuq l-imsemmija arja u jerġa' jagħlaq il-bieb li huwa fetaħ u floku jħalli biss tieqa, u dana taħt is-sorveljanza ta' perit nominandi.*
>
> *4. Fin-nuqqas li l-intimat jagħmel dak lilu ordnat minn dina l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħlqu l-bieb fil-ħajt diviżorju li l-intimat fetaħ bejn il-proprjetà tiegħu u l-arja proprjetà tar-rikorrenti u jesegwixxu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jerġgħu jpoġġu kollox kif kien qabel l-intimat invada l-proprjetà tar-rikorrenti, u dana għas-spejjeż tal-istess intimat, taħt is-sorveljanza tal-istess perit nominandi.*
>
> *Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 16 ta' April 2015 kontra l-intimat li huwa minn issa inġunt għas-subizzjoni.»*

4. Fit-3 ta' Novembru, 2015, ressaq it-tweġiba maħlufa tiegħu Geroge Degiorgio fejn qal:

> *«1. Illi in linea preliminari, l-atturi għandhom jiddikjaraw fl-atti ta' dawn il-proċeduri jekk l-azzjoni tagħhom hijiex waħda ta' spoll jew actio manutentionis;*

2. Illi fi kwalsiasi lok, l-azzjoni fi kwalunkwe każ hija preskritta bi preskrizzjoni ta' xahrejn u ta' sena rispettivament;

3. Illi mingħajr preġudizzju u fil-mertu l-attur akkwista l-fond mertu tal-kawża, bil-patt li juża l-arja tal-garaxxijiet inkwistjoni tant li l-apertura konsistenti f'bieb infetħet mill-atturi stess hekk kif l-eċċipjenti akkwista l-fond inkwistjoni;

4. Illi mingħajr preġudizzju ġaladarba kienu l-istess atturi li kkonċedew is-servitù lill-eċċipjenti biex jaċċedi għall-arja inkwistjoni, it-talba għandha tiġi miċħuda;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.»

5. B'sentenza mogħtija fil-11 ta' April, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qatgħet il-kawża b'dan il-mod:

«1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-arja indikata bil-kulur isfar fl-annessa pjanta Dok GP2, sovrapposta żewġ garaxxijiet bla numru uffiċjali aċċessibbli minn Triq il-Munxar, Marsascala, hija proprjetà tar-rikorrenti u li l-intimat m'għandu ebda drittijiet fuqha.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-imsemmija arja mingħajr titlu validu fil-liġi.

3. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat sabiex f'terminu perentorju ta' xahar mil-lum, jiżgombra minn fuq l-imsemmija arja u jerġa' jagħlaq il-bieb li huwa fetaħ, u minfloku jħalli biss tieqa, taħt is-sorveljanza tal-Perit Amber Wismayer li qed tiġi nominata għal dan l-iskop.

4. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara li f'każ li l-intimat jonqos milli jagħmel dak ordnat lilu minn din il-Qorti, sabiex jagħlqu l-bieb fil-ħajt diviżorju li l-intimat fetaħ bejn il-proprjetà tiegħu u l-arja proprjetà tar-rikorrenti u jesegwixxu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jerġgħu jpoġġu kollox kif kien qabel l-intimat invada l-proprjetà tar-rikorrenti, u dana għas-spejjeż tal-istess intimat, taħt is-sorveljanza tal-istess perit nominandi.

L-ispejjeż ġudizzjarji u tal-perit nominandi jitħallsu mill-intimat.»

6. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex

iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

*«**<u>Konsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>***

<u>Possessorja/Petitorja</u>

Jibda biex jingħad, li mill-punto di vista legali, l-azzjoni petitorja u l-azzjoni possessorja m'għandhomx jiġu konfużi flimkien fl-istess każ.

...

Tajjeb jiġi affermat, li huwa minnu, li kemm l-actio spolii, u l-actio manutentionis huma azzjonijiet possessorji, fejn il-bażi tagħhom hija l-pussess mhux it-titlu. Tant hu hekk, li kemm l-actio spolii u kemm l-actio manutentionis ma jidħlux fil-kwistjoni petitorja tat-titlu.

...

Illi fil-każ odjern, fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2015, l-avukat difensur tar-rikorrent, iddikjara li din hija kawża għall-iżgumbrament tal-intimat mill-proprjetà tar-rikorrent (fol 25).

Fit-trattazzjoni, l-avukat difensur tar-rikorrent jikkjarifika ulterjorment, li l-każ odjern mhuwiex actio spolii u lanqas actio manutentionis stante li dawk huma kawżi possessorji, iżda hija azzjoni petitorja, fejn qed jiġi sostnut li r-rikorrent għandu t-titlu validu fil-liġi filwaqt li l-intimat m'għandux titlu validu.

*F'dan il-kuntest, ta' min isemmi l-każ **Baldacchino v. Grima**, fejn il-Qorti tal-Appell irriteniet li l-atturi ma setgħux jaġixxu b'azzjoni petitorja għaliex ma kinux is-sidien. Biex wieħed jiddetermina jekk l-azzjoni hijiex waħda petitorja jew possessorja, għandu jħares mhux tant lejn il-kliem fiċ-ċitazzjoni imma lejn dak li sostanzjalment ġie mitlub fiċ-ċitazzjoni, jiġifieri l-fondament u l-oġġett tal-pretensjoni fiha dedotta (**Vol. XXXV.ii.p776**) (Ara wkoll **Norman Dimech et v. Paul Carbonaro et**, deċiża minn din il-Qorti kif preseduta – (638/03) - 26 ta' Settembru 2013).*

...

Illi wara qari akkurat taċ-ċitazzjoni u tat-talbiet kif dedotti, tikkonsidra li l-azzjoni odjerna hija waħda ta' natura petitorja. Dan huwa sorrett mit-talbiet kif impostati, fejn qed jintalab primarjament li jiġi dikjarat li l-intimat qiegħed jokkupa l-imsemmija arja mingħajr ebda titlu validu, permezz tal-apertura tal-bieb li jaċċedi għal fuq din l-arja, kwindi qed jintalab ukoll, li l-intimat jiġi kkundannat jiżgombra mill-imsemmija arja, b'mod li jingħalaq il-bieb li jagħti għal fuq din l-istess arja. L-istess talbiet huma sorretti wkoll bil-provi prodotti.

Għalhekk ikkunsidrat li l-azzjoni proposta mir-rikorrent hija waħda petitorja u mhux azzjoni possessorja.

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti ser tirrespinġi l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari tal-intimat.

Titlu tar-Rikorrenti

Illi l-azzjoni petitorja hija proponibbli mis-sid tal-proprjetà mertu tal-vertenza. Għal dak li jirrigwarda l-prova ta' titlu, ir-rikorrent esebixxa l-kuntratt ta' bejgħ li bih hu kien akkwista l-art (plot ta' 127.34 metri kwadri) Ta' Maħsel bħala Dok VB1 mal-affidavit tiegħu. Illi dan huwa s-sit fejn illum hemm mibni l-korp bini "Allison". Ir-rikorrent spjega fix-xhieda tiegħu li kien bena l-korp bini ta' appartamenti qabel bena ż-żewġ garaxxijiet biswit, li l-arja tagħhom, hija mertu tal-vertenza in eżami.

Din il-Qorti tqis li r-rikorrent ipprova għas-sodisfazzjon tal-Qorti, li huwa s-sid. Hawnhekk, din il-Qorti taqbel ma' dak sostnut mill-avukat difensur tar-rikorrent fit-trattazzjoni, li kawża petitorja hija preskritta bl-għeluq ta' tletin sena.

*Difatti, l-***artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili** *jistipula:*

> *«L-azzjonijiet kollha reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq 30 sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma' tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.»*

Illi fil-każ in diżamina, l-intimat akkwista l-appartament fis-6 ta' Awwissu 1998, jirriżulta li r-rikorrent interpella lill-intimat biex jiżgombra mill-imsemmija arja permezz ta' ittra uffiċjali datata 16 ta' April 2015. Għalhekk, din il-kawża saret tempestivament billi s-sid, għadu jista' jipproċedi għar-ripresa tal-imsemmija arja.

Titlu ta' Servitù Vantat mill-Intimat

Illi din il-Qorti, ser tgħaddi biex tistħarreġ il-kwistjoni tas-servitù, li qed jiġi vantat mill-intimat, tramite t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tiegħu.

Iżda, qabelxejn, iridu jiġu enunċjati prinċipji legali relevanti għas-servitù.

*Huwa imperattiv li wieħed iħares lejn l-***artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili** *li jiddisponi:*

> *«Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu –*
>
> *a) bis-saħħa tat-titlu,*
> *b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni,*
> *c) bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi»*

Għalhekk, skont il-liġi, is-servitù kontinwu u apparenti, bħall-każ ta' apertura ta' bieb, jista' jitnissel bis-saħħa ta' titlu, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.

Tajjeb jiġi kkjarifikat, li meta l-liġi ssemmi titlu din qed tirreferi għal att pubbliku (Ara ***Carmelo Galea et v. Giuseppe Aquilina*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju 1970.*

...

*Bl-istess mod, il-**Professur Caruana Galizia** jissottlinea:*

> *«Servitude is a limitation to the right of ownership which, by its very nature, is absolute and unlimited, therefore servitudes are exceptional juridical relations which exist as a derogation to the general principles of common law, according to which property is free. Consequently, in case of doubt as to the existence of a servitude the presumption is in favour of the freedom of property.»*

L-intimat isostni li huwa kien ftiehem u tkellem ma' iben ir-rikorrent Etienne Patiniott, u li kien iben ir-rikorrent stess li fetaħ u ċarrat it-tieqa li kien hemm sabiex sar bieb minflok. Huwa proprju minħabba din l-allegazzjoni tal-intimat, li qed jiġi eċċepit li s-servitù ngħatat lilu mir-rikorrenti. Di fatti, l-intimat qed jirreferi għall-arja ta' fuq il-garaxxijiet bħala bitħa. Fix-xhieda tiegħu sostna li ma setax jakkwista l-appartament mingħajr l-użu tal-bitħa.

Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti Grezzju Patiniott u martu Antonia Patiniott kienu dehru fuq il-kuntratt ta' akkwist u bejgħ datat 6 ta' Awwissu 1998, li permezz tiegħu ttrasferew l-appartament lill-intimat. Etienne Patiniott ma kienx kontraent. Inoltre, fix-xhieda tiegħu, Grezzju Patiniott sostna li hu qatt ma ta permess lil ħadd biex juża jew jiddetjeni l-arja ta' fuq il-garaxxijiet. Inoltre, kuntrarjament ghal dak li xehed l-intimat, Etienne Patiniott, ċaħad kategorikament li huwa fetaħ u ċarrat it-tieqa li kien hemm eżistenti fl-appartament tal-intimat sabiex infetaħ bieb għal fuq l-arja tal-garaxxijiet biswit l-istess appartament.

Illi l-verżjonijiet mogħtija huma kunfliġġenti.

...

F'materja ta' prova, ir-regola tal-piż tal-prova timponi a kariku tal-parti li tallega fatt.

...

Illi fil-każ in eżami, jinkombi fuq l-intimat li jipprova li l-fond tiegħu hu l-fond dominanti li jgawdi minn servitù ta' apertura ta' bieb li tagħti aċċess għall-arja inkwistjoni.

Jekk fil-mument tal-akkwist tal-fond ma ntqal xejn dwar is-servitù pretiż

mill-intimat, u jekk ma jikkonkorrux il-modalitajiet l-oħra li jistgħu jwasslu għat-tnissil ta' tali servitù, is-servitù ma jiġix ikkrejat. Illi fil-każ odjern, l-intimat kellu jġib prova ta' att pubbliku in sostenn tal-eċċezzjoni tiegħu billi t-terminu preskrittiv ma ddekorriex. Dan ma ġabux billi l-kuntratt tal-akkwist datat 6 ta' Awwissu 1998 (Dok GP1), ma jsemmi xejn dwar is-servitù pretiż mill-intimat. Di fatti l-kuntratt tal-akkwist esebit Dok GP1, ma jsemmix l-ebda arja jew bitħa (kif hekk imsejħa mill-intimat). Lanqas ipproduċa xi kuntratt pubbliku ieħor. Illi jinkombi fuq l-intimat jipprova dak vantat minnu fir-raba' eċċezzjoni, kwindi, fil-karenza ta' din il-prova, ma jistax jingħad li jeżisti s-servitù pretiż.

Huwa inutili li l-intimat jinsisti fuq xi ftehim verbali ma' Etienne Patiniott. Apparti li dan ma kienx is-sid, l-ebda ftehim verbali ma jista' jagħti lok għall-ħolqien ta' servitù.

B'żieda ma' dan, referibbilment għat-tielet eċċezzjoni, li l-intimat akkwista l-appartament inkwistjoni bil-patt li juża l-arja tal-garaxxijiet inkwistjoni, dan il-patt ma jirriżultax mill-kuntratt tal-akkwist u kwindi ma jreġix.

Illi l-intimat stess ikkonferma, fix-xhieda tiegħu, li fil-kuntratt m'għandux indikat li qed jixtri l-arja tal-garaxxijiet ta' ma ġenbu. Il-fatt li l-intimat xehed li ma ffirmax pjanta mal- kuntratt, b'referenza għall-pjanta esebita fil-proċess Dok GP2, ma jimpinġix fuq il-mertu tal-vertenza in eżami, peress li jekk kien qed jakkwista l-arja imsemmija, dan kien ċertament jirriżulta mill-kuntratt innifsu.

In vista tas-suespost, tiċħad it-tielet u r-raba' eċċezzjoni.»

7. Il-konvenut Geroge Degiorgio appella minn din is-sentenza fit-30 ta' April, 2019 u ressaq żewġ aggravji fejn ilmenta: (i) li l-Ewwel Qorti ma messhiex qatgħet il-kawża fuq dikjarazzjoni tal-avukat tal-atturi li l-azzjoni tagħhom hija waħda petitorja għaliex din fil-fatt fiha elementi possessorji u għalhekk hija preskritta biż-żmien ta' xahrejn jew biż-żmien ta' sena; u (ii) li l-jedd ta' servitù ngħata lilu mill-atturi ħamsin sena qabel ma nfetħet il-kawża u għalhekk huwa għandu d-dritt li jibqa' jagħmel użu mill-arja tal-garaxxijiet tal-atturi bħala veranda.

8. L-atturi Patiniott wieġbu għal dan l-appell fit-8 ta' Awwissu, 2019, u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn huma jemmnu li l-appell tal-konvenut George Degiorgio għandu jiġi miċħud. Minbarra dan, huma saħqu li l-appell tal-konvenut huwa wieħed fieragħ u vessatorju u b'hekk talbu li huwa għandu jeħel spejjeż doppji talli ressqu.

9. Inżamm smigħ fil-5 ta' Ottubru, 2023 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

10. Fl-**ewwel aggravju** tiegħu, il-konvenut Degiorgio jilmenta li l-Ewwel Qorti ħelset mill-ewwel eċċezzjoni tiegħu malajr wisq u jisħaq li l-Ewwel Qorti ma messhiex qagħdet fuq sempliċi dikjarazzjoni tal-avukat tal-atturi biex tasal għall-konklużjoni li l-kawża mressqa mill-atturi hija waħda petitorja. Huwa jfisser li l-atturi appellati ma sejsux biss il-kawża tagħhom fuq l-allegazzjoni li l-konvenut qiegħed jokkupa l-proprjetà tagħhom mingħajr titlu. Skont il-konvenut, il-kawża tal-atturi għandha wkoll element possessorju għaliex fiha huma qegħdin jitolbu li jsiru x-xogħlijiet meħtieġa biex il-bieb li nfetaħ jingħalaq u minflok terġa' ssir tieqa bi spejjeż għall-konvenut. Huwa jsostni li l-bieb inkwistjoni sar ħamsin sena qabel infetħet il-kawża, jiġifieri meta l-konvenut xtara l-proprjetà tiegħu fis-sena 1965 u għalhekk l-azzjoni possessorja tal-atturi ma tistax tirnexxi għaliex din hija

preskritta biż-żmien ta' xahrejn jew biż-żmien ta' sena. Il-konvenut jagħlaq l-aggravju tiegħu billi jgħid li d-dikjarazzjoni li għamel l-avukat tal-atturi dwar it-tip ta' kawża li kienet qiegħda titressaq minnhom ma ġietx mistħarrġa kif jixraq mill-Ewwel Qorti u li għalhekk, meqjus dan kollu, l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tiegħu kellhom jiġu milqugħa.

11. Jingħad minnufih li dan l-aggravju huwa x'aktarx fieragħ. Huwa prinċipju aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna li n-natura tal-azzjoni attriċi tingħaraf mill-premessi u mit-talbiet li jsawru r-rikors promotur. Huma sewwasew il-premessi u t-talbiet kif imfissra u mressqa fir-rikors maħluf li jibda l-kawża li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti għandha tħaddem il-ġudizzju tagħha. B'hekk, l-azzjoni petitorja tingħaraf mill-azzjoni possessorja mit-talbiet li jsiru fir-rikors promotur. Tassew, jekk il-mistoqsija fit-talbiet tkun diretta lejn il-pussess bħala fatt, l-azzjoni hija possessorja, filwaqt li jekk din ikollha bħala s-sies tagħha l-offiża tad-dritt, l-azzjoni tkun petitorja (ara ***Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1997, ***Godwin Azzopardi v. Paul Azzopardi*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar, 2003, ***Giovanna Camilleri v. Lorenza Micallef et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021 u ***Theresa Farrugia v. Adrian Pace*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023).

12. Kuntrarjament għal dak li jisħaq il-konvenut fir-rikors tal-appell

tiegħu, biex l-Ewwel Qorti waslet għall-fehma tagħha li l-azzjoni tal-atturi hija waħda petitorja, hija ma qagħditx biss fuq id-dikjarazzjonijiet magħmula mill-avukat tal-atturi waqt is-smigħ u t-trattazzjoni tal-kawża. Mod ieħor, huwa ċar li fis-sentenza tagħha l-Ewwel Qorti fliet bir-reqqa x'qegħdin jitolbu l-atturi fir-rikors maħluf tagħhom u kien biss wara li wettqet dan l-eżami li hija waslet għall-konklużjoni tagħha li l-kawża tal-atturi hija waħda petitorja.

13. Fil-każ tagħna, fir-rikors maħluf tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-arja inkwistjoni hija tagħhom u li l-konvenut qiegħed jokkupaha mingħajr titlu validu fil-liġi, u li b'hekk huwa għandu jiġi ordnat biex jitlaq minn fuqha. Dawn huma talbiet tipiċi tal-*actio rei vindicatoria*, li hija azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà tal-attur u bħala konsegwenza r-radd lura lilu tal-ħaġa mitluba mingħand min ikun fil-pussess tagħha. Fi ftit kliem, min iniedi l-azzjoni rivendikatorja ma jitlobx biss dikjarazzjoni li huwa s-sid tal-ġid immobbli, iżda wkoll li huwa jieħu lura l-ġid tiegħu li jkun jinsab f'idejn il-konvenut (ara ***Peter Azzopardi v. Joseph Azzopardi*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005, ***Carmel Bezzina et v. Carmelo Busuttil*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Novembru, 2011 u ***Charles Grima et v. Joseph Spagnol*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017).

14. Bil-maqlub ta' dak li jipprova jagħti x'jifhem il-konvenut fir-rikors tal-appell tiegħu, it-talba tal-atturi biex il-konvenut jiżgombra mill-imsemmija arja ħalli jieħdu lura l-pussess ta' din l-arja mill-ħakma tal-konvenut, ma tnaqqas xejn min-natura reali u petitorja tal-azzjoni għaliex din qiegħda ssir mill-atturi fil-kwalità tagħhom ta' sidien tal-arja u mhux bħala pussessuri li tilfu l-pussess tagħha. Tassew, it-talbiet tal-atturi, la saru sabiex huma jinżammu fil-pussess tal-arja jew sabiex titneħħa l-molestja skont l-**Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili**, u lanqas saru sempliċiment bil-għan li huma jerġgħu jitqiegħdu fil-pussess tal-arja inkwistjoni skont l-**Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili** (ara f'dan is-sens ***Miriam Abela v. Julian Vella et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2019). Dan sewwasew għaliex l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li huma sidien tal-arja inkwistjoni.

15. Fl-istess waqt, l-atturi qegħdin jitolbu wkoll dikjarazzjoni li l-konvenut m'għandu l-ebda drittijiet fuq din l-arja u kif ukoll li l-istess konvenut għandu jingħata żmien qasir u perentorju biex jagħlaq il-bieb li fetaħ u minflok iħalli biss it-tieqa li kien hemm qabel. Dawn it-talbiet huma tipiċi tal-*actio negatoria servitutis*. Din l-azzjoni li tippresupponi li ġid immobbli huwa ħieles, hija waħda ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu s-sid tal-post kontra min jallega xi dritt ta' servitù. Tali azzjoni hija waħda għalhekk fejn is-sid jitlob lill-Qorti biex tiċħad id-drittijiet ta' servitù jew piżijiet oħra fuq il-proprjetà tal-istess sid li l-konvenut ikun

qiegħed jippretendi illi għandu (ara ***Martin Valentino et v. Michael Stivala et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru, 2009 u ***Joseph Sapienza et v. Randall Mikkelsen et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022).

16. Jiġi b'hekk, li l-Ewwel Qorti kienet siewja meta qieset li l-azzjoni tal-atturi hija waħda petitorja. Tabilħaqq, l-azzjoni tal-atturi tikkonsisti kemm fl-azzjoni rivendikatorja u kif ukoll fl-azzjoni negatorja, li huma żewġ azzjonijiet petitorji li jistgħu jitressqu flimkien (ara ***Christopher Galea et v. Emanuel Spiteri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Novembru, 2019). Ladarba qiegħed jiġi stabbilit li l-azzjoni tal-atturi hija waħda petitorja u mhux waħda possessorja ta' spoll jew ta' manutenzjoni skont l-**Artikoli 534** u **535 tal-Kodiċi Ċivili**, allura jsegwi li t-termini ta' xahrejn u ta' sena rispettivament, li fihom iridu jsiru l-aħħar żewġ azzjonijiet hawn fuq imsemmija, ma japplikawx.

17. L-ewwel aggravju tal-konvenut għalhekk qiegħed jiġi miċħud.

18. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju</u>** tal-konvenut. Hawn il-konvenut jisħaq mill-ġdid li huwa ilu ħamsin sena jgawdi mis-servitù li ngħata lilu mingħand l-atturi meta huwa xtara l-proprjetà tiegħu għaliex il-bieb inkwistjoni kien infetaħ minn iben l-atturi fl-istess żmien meta huwa kien qiegħed jinnegozja mal-atturi biex jixtri l-imsemmija proprjetà. Jgħid li

minħabba f'hekk, huwa għandu l-jedd li jgawdi din is-servitù minħabba l-mogħdija taż-żmien. Itenni li ġaladarba s-servitù ngħata fiż-żmien li sar il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt kienet li l-konvenut jibqa' juża l-arja tal-garaxxijiet tal-atturi billi jgħaddi għal fuqha mill-bieb inkwistjoni. Isostni wkoll li l-verżjoni tiegħu hija l-aktar waħda kredibbli għaliex din hija kkonfermata mix-xhieda tar-rappreżentanti tal-Awtorità tal-Ippjanar u tal-pjanti ppreżentati minnhom. Huwa jagħlaq billi jgħid li huwa kien l-unika persuna li jagħmel użu mill-arja tal-garaxxijiet tal-atturi bħala veranda u li l-verżjoni li qegħdin jagħtu l-atturi m'għandhiex mis-sewwa.

19. Għalkemm f'dan l-aggravju l-konvenut jagħti x'jifhem li l-atturi ma jistgħux jissoktaw bl-azzjoni tagħhom minħabba l-mogħdija ta' ħamsin sena minn meta huwa beda jinqeda bis-servitù li jgħid li għandu fuq l-arja tagħhom, huwa fl-ebda waqt ma qanqal l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni skont l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**, la quddiem l-Ewwel Qorti u lanqas f'dan l-istadju tal-appell. Għalhekk din il-Qorti ma tistax tqis jekk l-azzjoni tal-atturi hijiex preskritta b'għeluq tletin sena skont dan l-isemmi **Artikolu**, ladarba l-konvenut ma semmihiex fl-eċċezzjonijiet tiegħu jew fir-rikors tal-appell. F'dan is-sens il-liġi tgħid fl-**Artikolu 2111 tal-Kodiċi Ċivili**, li l-Qorti ma tistax minn jeddha tagħti effett għall-preskrizzjoni, jekk din ma tiġix imqajma mill-parti interessata (ara ***Aldrin Muscat v. Charles Sacco et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023). Hekk

ukoll, il-Qorti ma tistax tindika hija stess l-artikolu rilevanti tal-preskrizzjoni fl-assenza ta' indikazzjoni ċara u inekwivoka min-naħa tal-parti interessata (ara ***Emmanuele Cassar v. Maria Ciappara*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 1953, ***Ruggiero Cali v. Perit u Arkitett u Inġinier Ċivili George Calea*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Mejju, 1956, ***Philip Gatt et v. Joseph Schembri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju, 2016 u ***Euch Zammit and Sons Limited v. Coleiro General Supplies Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020).

20. Fil-każ tagħna l-konvenut jisħaq li l-azzjoni tal-atturi ma tistax tirnexxi għaliex skontu, meta l-atturi fetħu l-kawża, huwa kien ilu jagħmel użu mill-arja li tiġi fuq il-garaxxijiet tal-atturi għal ħamsin sena billi jgħaddi għal fuqha minn bieb li jinsab fl-appartament tiegħu. Kemm hu hekk, huwa jgħid li ilu jgawdi minn dan is-servitù għal aktar minn ħamsin sena, jiġifieri mis-sena 1965. Isostni li waqt li kien qiegħed jinnegozja x-xiri tal-appartament tiegħu mal-atturi, iben l-atturi kien ċarrat tieqa li tagħti għal fuq l-arja msemmija u minflokha fetaħlu bieb għal fuqha minn ġewwa dan l-appartament.

21. M'hemmx kwistjoni li l-ftuħ ta' apertura f'ħajt diviżorju (bħalma huwa l-ħajt inkwistjoni għaliex jifred l-appartament tal-konvenut mill-arja li tiġi fuq il-garaxxijiet tal-atturi), twassal għall-ħolqien ta' servitù (ara

Francesca Spiteri et noe v. Carmelo Spiteri mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Awwissu, 1966). Is-servitù ta' apertura bħal bieb jew tieqa huwa meqjus bħala wieħed kontinwu u li jidher. Skont l-**Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili**, servitù bħal dan jitnissel: (a) jew bis-saħħa ta' titlu; (b) jew bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġi eżerċitat jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni; (ċ) jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi. Issa f'din il-kawża jinteressana biss is-**subinċiż (a)** ta' dan l-**Artikolu**, għaliex il-konvenut qiegħed jallega li dan il-jedd ta' servitù ngħata lilu mill-atturi fl-istess żmien li huwa xtara l-appartament tiegħu mingħandhom.

22. Din il-Qorti ma tistax ma tikkummentax dwar il-fatt li dawn l-argumenti tal-konvenut huma manifestament ħżiena, li saru b'ċertu nuqqas ta' lealtà lejn dak li hemm imniżżel iswed fuq l-abjad fl-atti tal-kawża. Fl-ewwel lok, jingħad li mhuwiex minnu li l-konvenut xtara l-appartament tiegħu fis-sena 1965. Il-konvenut xtara l-utile dominju temporanju tal-appartament tiegħu mingħand l-atturi sewwasew fis-6 ta' Awwissu, 1998 b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef. Anke li kieku stess, għall-grazzja tal-argument biss, wieħed kellu jqis bħala korretta l-verzjoni tal-konvenut li l-bieb inkwistjoni infetaħ fiż-żmien li sar il-kuntratt, minn dakinhar tal-kuntratt sa dakinhar li l-atturi fetħu din il-kawża m'għaddewx ħamsin sena iżda għaddew biss sbatax-il sena, u b'hekk il-konvenut żgur ma jistax jgħid li huwa kien ilu dan iż-żmien kollu jgawdi minn dan is-servitù.

23. Fit-tieni lok, l-appartament inxtara mill-konvenut fl-istat li kien fih dakinhar tal-kuntratt u fl-istess kuntratt, il-jedd ta' servitù li huwa qiegħed jallega li għandu, ma jissemma mkien. Il-preżunzjoni tal-liġi hi li min għandu l-art għandu wkoll l-arja ta' fuqha (ara l-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**). Għalhekk huwa preżunt li l-arja ta' fuq il-garaxxijiet tal-atturi hija tagħhom. Din il-preżunzjoni hija *iuris tantum* u mhux *iuris et de iure* u l-piż kien fuq il-konvenut li jegħleb din il-preżunzjoni billi juri titlu jew pussess li jagħtih titlu bi preskrizzjoni akkwiżittiva (ara ***Carmen Degabriele v. Rita Zammit*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005 u ***Carmelo Zammit et v. Paola Tabone*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 2018). Madankollu, il-konvenut m'għamel xejn minn dan u baqa' ma weriex li huwa għand xi titlu, fosthom xi jedd ta' servitù ta' mogħdija għal fuq l-arja li tiġi fuq il-garaxxijiet tal-atturi. Għalhekk, huwa ma jistax jippretendi li jibqa' jagħmel użu minn din l-arja billi jgħaddi mill-bieb li hemm fl-appartament tiegħu.

24. B'żieda ma' dan, din il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax li l-verżjoni tal-konvenut, jiġifieri li kien iben l-atturi stess li fiż-żmien li sar il-kuntratt tas-6 ta' Awwissu, 1998, ċarrat tieqa u fetaħ bieb fl-appartament tal-konvenut, hija waħda li ma titwemmen xejn. Tassew, din l-allegazzjoni tal-konvenut hija kkontestata bil-qawwa kemm mill-atturi nfushom u kif ukoll minn iben l-atturi stess, u matul is-smigħ tal-kawża ma nġab l-ebda xhud

indipendenti li seta' jixhed dwar meta u kif l-apertura ta' tieqa nbidlet f'bieb. Tassew, l-uniku xhud li tefa' ftit dawl fuq il-kwistjoni, kien il-Perit Mannie Galea, li lura fis-sena 2003 ressaq applikazzjoni għal żvilupp quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar f'isem l-attur Grezzju Patiniott. Il-perit xehed li f'dak iż-żmien il-bibien kien ipittirhom għat-tond u kien jurihom bħala "*side-hung*".

25. Il-Qorti fliet il-pjanti li ġew mehmuża ma' din l-applikazzjoni u nnutat li fihom l-ebda waħda mill-aperturi li jagħtu għal fuq l-arja tal-garaxxijiet tal-atturi ma hija mpinġija għat-tond jew murija bħala "*side-hung*". Dan jagħti lil din il-Qorti x'tifhem, li lura fis-sena 2003, il-bieb inkwistjoni ma kienx jeżisti u l-apertura kienet tikkonsisti biss f'tieqa. Imbagħad, aktarx li din it-tieqa ġiet mibdula f'bieb mill-konvenut fiż-żmien ta' bejn is-sena 2003 u s-sena 2015 - ħaġa li l-konvenut ma setax jagħmel għaliex kif inhuwa magħruf fil-ġurisprudenza, is-sid ta' post dominanti m'għandu l-ebda jedd li jċarrat tieqa u jiftaħ bieb biex jagħmel użu mis-saqaf tal-post servjenti (ara ***Joseph Valletta v. Gaetano Caruana*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Lulju, 1992 u ***Frederick Chatland v. Guido Attard et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Diċembru, 2010).

26. Għalhekk, fid-dawl ta' dan kollu, it-tieni aggravju tal-konvenut ukoll qiegħed jiġi miċħud.

27. Din il-Qorti tagħlaq billi tgħid li l-argumenti mressqa mill-konvenut f'dan l-appell ma huma siewja xejn u swew biss biex il-konvenut jirbaħ iż-żmien u jkompli jgawdi minn ħwejjeġ l-atturi bi ħsara għalihom sakemm idum pendenti l-appell. Għalhekk hija taqbel mas-sottomissjoni tal-atturi li l-appell tal-konvenut huwa fiergħ u vessatorju u b'hekk qiegħda tikkundannah iħallas spejjeż doppji għall-appell li ressaq.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenut George Degiorgio u b'hekk tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti, b'dana iżda li ż-żmien ta' xahar imsemmi fit-tielet kap tas-sentenza tal-Ewwel Qorti sabiex isiru x-xogħlijiet taħt l-indukrar tal-Perit Amber Wismayer, għandu jitlaq mid-data ta' din is-sentenza mogħtija llum.

L-ispejjeż tal-kawża, kemm dawk tal-ewwel grad u kif ukoll dawk marbuta ma' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha mill-konvenut George Degiorgio, u billi l-appell tiegħu kien wieħed fieragħ u vessatorju huwa qiegħed jiġi ordnat iħallas l-ispejjeż marbuta ma' din il-proċedura għal

darbtejn skont l-**Artikolu 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm