QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 4 ta' Ġunju, 2024.

Numru 6

Rikors numru 996/21/1 GMG

Piu Borg u Carmen Borg

v.

Daniel Orsini

Il-Qorti:

1. Permezz ta' din il-kawża, l-atturi jilmentaw ftuħ ta' aperturi mill-konvenut għal fuq passaġġ li minnu jaċċedu għall-proprjetà tagħhom.

Fatti:

2. L-atturi huma sidien ta' porzjon diviża ta' art diviża formanti parti mill-

għalqa *Ta' Għar Sidi tal-Ħawli*, il-Birgu. Flimkien mat-trasferiment tal-art l-atturi akkwistaw ukoll kwalunkwe drittijiet personali u reali li l-venditriċi kellha fuq il-passaġġ minn Triq San Dwardu bi prolungament mal-Lvant, maġenb l-għalqa trasferita. Il-konvenut jokkupa fond fuq in-naħa l-oħra ta' dan il-passaġġ.

3. Fl-1 ta' Ottubru 2012 l-atturi fetħu kawża ta' spoll kontra l-konvenut biex ineħħi l-klieb tal-ġlied mill-passaġġ fuq imsemmi billi kienu qegħdin jikkawżawlhom molestja. B'sentenza tal-25 ta' Mejju 2016 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħetilhom it-talba. Il-konvenut m'appellax.

4. Fl-14 ta' Lulju 2014 l-atturi fetħu kawża oħra li permezz tagħha talbu dikjarazzjoni li l-konvenut m'għandu l-ebda jedd fuq il-passaġġ *de quo* u għalhekk talbu l-iżgumbrament tiegħu minnu. Il-Prim'Awla laqgħet it-talbiet fil-kontumaċja tal-konvenut b'sentenza tal-25 ta' Ġunju 2015. Il-konvenut appella iżda l-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-23 ta' Novembru 2020 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti.

5. Is-sentenzi ġew esegwiti permezz ta' mandati ta' żgumbrament.

Talbiet u eċċezzjonijiet

6. Fil-11 ta' Ottubru 2021 l-atturi fetħu din il-kawża, li permezz tagħha,

wara li għamlu riferenza għall-fatti suesposti, komplew jgħidu li fil-mori tal-kawżi msemmija, il-konvenut għamel diversi aperturi konsistenti f'bibien, twieqi u fetħiet oħrajn fil-ħajt tal-passaġġ *de quo*. Imbagħad ippremettew:

> "7. Illi dawn il-fetħiet… saru b'mod abbużiv u illegali għaliex **jagħtu għal fuq il-proprjetà tal-esponenti**[1] u jagħtu lok għal invażjoni tal-proprjetà tal-esponenti mingħajr il-kunsens tagħhom u bi ksur tas-sentenzi mogħtija minn dina l-Qorti u saħansitra saru mingħajr l-ebda permessi għall-iżvilupp."

7. L-atturi talbu lill-Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-aperturi, fetħiet, twieqi, bibien u aperturi oħra ta' liema xorta huma illi saru mill-konvenut jew minn terzi mqabbda jew awtorizzati minnu fil-hajt illi jaqsam il-passaġġ in kwistjoni minn **proprjeta adjaċenti** okkupata mill-konvenut u minn strutturi oħra **saru b'mod abbuziv u illegali**;
>
> 2. Tordna lill-konvenut jagħlaq u jimbarra dawn l-aperturi, fetħiet, twieqi, bibien u aperturi oħra ta' liema xorta huma fil-hajt illi jaqsam il-passaġġ in kwistjoni minn proprjetà adjaċenti okkupata mill-konvenut u minn strutturi oħra biex b'hekk il- konvenut ma jkollu l-ebda access għall-passaġġ imsemmi hawn fuq u dan fi żmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti u taħt id-direzzjoni ta' perit tekniku nominat għal dan l-iskop;
>
> Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti jgħamlu dawk ix-xogħolijiet kollha rimedjali biex jgħalqu l-aperturi, fetħiet, twieqi, bibien u aperturi oħra ta' liema xorta huma hawn fuq imsemmija, a spejjeż tal-konvenut, u taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għal dan l-iskop."

8. Il-konvenut eċċepixxa:

> "1. Illi in linea preliminari, mit-talbiet kif postulati l-azzjoni attriċi tista tkun jew wahda ta' molestji jew dik negatoria u għalhekk ir-rikorrenti għandhom jiddikjaraw liema wahda minnhom qed jittantaw.
>
> 2. Illi in linea preliminari, fl-eventwalita illi l-azzjoni odjerna hija kampata fuq id-dispost ta' artikolu 534 tal-kap 16 tal-ligijiet ta' Malta din hija perenta bid-dekors ta' sena.

[1] Enfasi miżjuda minn din il-Qorti.

> 3. Illi ukoll in linea preliminari u fl-eventwalita li r-rikorrenti jiddikjaraw li l-azzjoni minnhom esperita hija dik negatoria, peress li l-istess hija ta' indoli petitorji u mhux possesorji iridu qabel xejn jipprovaw li huma titolari ta' l-isqaq mertu ta' din l- azzjoni. Is-semplici fatt li skond il-kuntratt ta' akkwist tiegħu, ir-rikorrenti xtara kwalunque dritt personali u reali li setgħa kellu l- awtur tiegħu fit-titolu fuq l-imsemmi sqaq ma jikkonferix fuqu l-interess rikjest sabiex imexxi b'azzjoni negatoria.
>
> 4. Illi ukoll in linea preliminari r-rikorrenti għandhom jidentifikaw b'eżattezza liema huma l-aperturi, fetħiet, twieqi, biebien u aperturi oħra ta' liema xorta huma, li jagħmlu referenza għalihom fl-ewwel talba għaliex fin-nuqqas ta' dan l-esponenti ma jistax jiddefendi ruħu kif jixraq.
>
> 5. Illi *in ogni c*aso kif jirriżulta ukoll mis-sentenza esebita mir-rikorrenti stess, missier l-esponenti kien wessgħa l-isqaq mertu ta' dawn il-proceduri a benefiċċju tar-rikorrenti stess, sabiex l-istess sqaq wara dan l-intervent gie jinkludi art precedentment fil- pussess ta' l-awtur fit-titolu ta' l-esponenti u għalhekk dato non concesso l-esponenti- huwa tenut jiftah aperturi għal fuq il- proprjeta' tiegħu stess."

Sentenza tal-Ewwel Qorti

9. B'sentenza tas-6 ta' Frar 2024 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenut, astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijet l-oħra u konsegwentement ċaħdet it-talbiet tal-atturi wara li rraġunat li:

> "4. Bl-ewwel eccezzjoni tiegħu l-konvenut talab lill-atturi jiddikjaraw liema azzjoni kienu qed jintentaw, jigifieri jekk hux l-azzjoni ta' molestja jew dik negatorja. Fin-nota ta' sottomissjonjiet tagħhom, l-atturi ddikjaraw illi "r-raguni tat-talbiet magħmula mill-esponenti hija t-tutela tal-proprjeta' tagħhom tal-passaġġ in kwistjoni liberu minn kull jeddijiet li qatt ippretenda l-konvenut, kemm jekk dawk il-pretensjonijiet huwa ta' access, pussess jew xort'oħra inkluz il-ftuh ta' aperturi li jagħtu għal fuq l-istess passaġġ u dan billi l-konvenut ma għandu l-ebda titolu validu fil-liġi". F'din in-nota, (ara punti 6.5 u 6.6, l-atturi jallegaw li huma l-propretarji assoluti ta' dan il-passaġġ u aktar 'l quddiem (punt 6.8) l-atturi finalment jiddikjaraw li l-azzjoni minnhom intentata hija dik naxxenti mill-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-liġijiet ta' Malta;

5. Din id-dikjarazzjoni qatt ma kienet espressament esperita mill- atturi tant li anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom u b'reazzjoni għall-din l-eccezzjoni, huma jgħidu illi " *Ir-raguni primarja għaliex l-esponenti pprezentaw din il-kawza hija biex jittutelaw u jiddefendu d-dritt ta' proprjeta' tagħhom fuq il-passaġġ mill-vjolazjonijiet perrpfetrai mill- konvenut. Ladarba l-esponenti huma l-propretarji legittimi tal-passaġġ in kwistjoni u ladarba l-konvenut ma għandu assolutament l-ebda dritt jew jedd għall-istess... il-konvenut ma kellu l-ebda dritt li jagħmel l-aperturi u l-fetħiet li jagħtu għal fuq il-passaġġ ta' l-esponenti. Dan huwa agir abbuziv u illegali u jikkostitwixxi fatt dannuz għad-drittijiet tal-esponenti. U ladarba ma kellu l-ebda dritt jagħmel dawn l-aperturi u l-fetħiet, huwa għandu jigi ordnat li jgħalaqhom*"../.. "*Wara kollox, dak li qegħdin isostnu l-atturi ma huwa xejn hlief regola bazika tad-dritt civili. L-artikolu 425 tal- Kap 16 jiddisponi li Ebda wiehed mill-girien ma jista' mingħajr il-kunsens ta' l-iehor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-hajt divizorju...*".

6. Minkejja dan, mhux daqstant car liema azzjoni qiegħdin jintentaw l-atturi u dan huwa ta' mprotanza għaliex fl-ewwel lok l-intimati jehtigilhom ikunu jafu liema eccezzjoni ser iressqu bhala opposizzjoni, sakemm ma jirregolawx ruhom mod iehor, u fit-tieni lok jiswa' għall-Qorti sabiex tkun f'qagħda tapplika dawk ir-regoli misthoqqa għal-kwistjoni devoluta quddiemha. Wara kollox u kif kostantement ritenut mill-gurisprudenza, in-natura tal-kawza tohrog mit-talbiet u l-eccezzjonijiet;

7. Ventilat dan, l-Qorti tqis illi fic-cirkostanzi odjerni, l-atturi qed jintentaw jew procedura ta' molestja jew dik negatorja. Fl-ewwel ipotezi huwa **l-artikolu 534 tal-Kodici Civili** li jirregola l-kwistjoni. Dan jipprovdi hekk:

> "**534. Kull min ikun jinsab fil-pussess ta' liema xorta jkun, ta' haga immobbli jew ta' universalita' ta' hwejjeg mobbli, jista fi zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f'dak il-pussess basta li ma jkunx ha b'idejh il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il- pussess b'titolu prekarju.**"

8. L-element l-aktar relevanti fil-kwistjoni odjerna hu dak temporali, fis-sens illi l-azzjoni hija perenta bi trapass ta' sena mill-allegata molestja. Issa, mill-provi mressqa għall-konsiderazzjoni tal-Qorti, dan iz-zmien għadda mhux bi ftit meta tqis illi l-istess atturi ddikjara illi dawn il-fetħiet fil-hajt li jifred il-passaġġ mill-fond okkupat mill- konvenut saru "*fil-mori tal-kawzi hawn fuq imsemmija".* L-ahhar sentenza (indikata fir-rikors promutur riprodott *supra*) kienet prolatata fil-25 ta' Gunju 2015 (Rik 627/14 LSO u għaddiet in gudikat b'sentenza tal-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 . Huwa indubitat li dan il-garaxx inbena qabel ma' din is-sentenza għaddiet in gudikat u dan għaliex meta xehed il-Marixxall ta-Qorti, Mario Genuis mressaq bhala xhud mill-atturi, dan jgħid illi meta mar jezegwixxi l-mandat ta' zgumbrament numru 1807 tal-2020 kienu t- 23 ta' Frar, 2020 u b'hekk ma setgħax kien li qed

jezegwixxi din l- ahhar sentenza u bil-fors kien qed jezegwixxi is-sentenz ta' qabilha li għaddiet in gudikat fil-25 ta' Mejju 2016 (Rik 983/2012 JA). Dakinhar, huwa avza lill-konvenut li huwa formalment zgumbrat mill-passaġġ. Il-Marixxall Eugenio Mallia li kien flimkien mal-Marixxall Genuis spjega kif meta ezegwew il-mandat, il-konvenut staqsa kif kien ser johrog mill-garaxx li għandu f'dan il-passaġġ għaliex qalilhom li hemm gew, f'dak il-passaġġ għandu garaxx u huma wiegbu li dik haga li jrid jara hu, Ifisser dan, illi l-garaxx in kwistjoni u li dwar qed jilmentaw l-atturi kien gia mibni meta l- Marixxalli marru jezegwixxu l-mandat ta' zgumbrament fit-23 ta' Frar, 2020 mahrug in forza tas-sentenza tal-25 ta' Mejju 2016;

9. Illi għalhekk fuq l-ipotezi li l-azzjoni odjerna hija msejsa fuq l- artikolu 534 tal-Kodici Civili u cioe' l-hekk imsejha *actio manutentionis* jew azzjoni ta' molestja, din hija perenta bit-trapass ta' sena;

10. Isegwi għalhekk ezami tal-kwistjoni odjerna mill-ottika ta' dak ravvizat fl-artikolu 425 tal-istess Kodici u dan la darba mhux daqstant car il-jedd li qed jivvantaw l-atturi ossia taħt liema wahda minn dawn iz-zewg dispożizzjonijiet tal-ligi qiegħdin jadixxu lil din il-Qorti. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:

> "425. Ebda wiehed mill-girien ma jista' mingħajr il-kunsens tal-iehor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-hajt divizorju."

11. Issa huwa palezament akkolt fil-gurisprudenza li din l- azzjoni tista' tkun ezercitata mis-sid tal-fond li fuq infethu l-aperturi stante li din l-azzjoni hija essenzjalment wahda petitorja. Ma jiswiex li biss l-attur ikun il-possessur jew id-detentur tal-fond. Fost skort ta' sentenzi in-rigward, qed issir referenza għal-dik tal-Qorti tal- Appell tas-6 t'Ottubru, 1999 fl-ismijiet **Vincent u Vincenza, konjugi Bonnici vs John Paul u Mary konjugi Mifsud.** Il-konvenut huwa tal-fehma assodata illi din hija azzjoni negatorja u jiccita s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Gunju 2016 fl-ismijiet **Maria Muscat et vs Michael Attard** in sostenn tar-ragunament tiegħu. Il- Qorti tqis illi l-insenjament emergenti minn dik is-sentenza jiswa' għall-kaz odjern u għalhekk qed ticcita l-bran l-aktar rilevanti fejn ingħad:

Illi kif wiehed jista jara, din l-azzjoni hija wahda ta' natura petitorja u tista' titressaq biss minn min huwa sid tal-post u mhux minn kull min jippossjedih, u dan bhala effett dirett tal-fatt lil l- azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Għalhekk "bazi tagħha tagħha hija illi l-attur li jeserimentaha għandu juri, bhala bazi fundamentali tagħha, illi hu għandu d-dritt tal-proprjeta'... Il- Pacifici Manzoni, Delle Servitu' Prediali Vol III, pag. 328, no 216, jenfasizza li 'da parte quindi dell'attore due condizione debbono verificarsi. Perciocche' e' necessario in primo luogo che egli sia proprietario dell'immobile anzidetto' . Għalhekk fundament tal- azzjoni hija l-proprejta', u meta l-konvenut f'din l-azzjoni jattakka dak l-ewwel element tal-proprejta', certament l-attur għandu jipprova li huwa proprejtarju tal-post".

> 12. Illi kif tajjeb osserva l-konvenut fin-nota ta' sottomissjonjiet tiegħu, l-atturi ma ressqu l-ebda prova definita li huma l-propretarji tal-passaġġ in kwistjoni. Ma hemmx dubju li għandhom id-dritt li jgħaddu minn fuq dan il-passaġġ, izda tali dritt jehtieg li jkun jissarraf fi dritt *qua* propretarji sabiex din l-azzjoni tkun tista' tissokta."

L-appell

10. L-atturi appellaw mis-sentenza b'erba' aggravji li, fil-qosor huma dawn:

11. **L-ewwel aggravju.** Skont l-appellanti, l-Ewwel Qorti kienet skorretta fejn iddeċidiet li l-kawża setgħet kienet biss jew l-*actio manutentionis* jew l-*actio negatoria*. Imkien mhuwa meħtieġ li l-azzjoni ġudizzjarja bilfors tinkwadra f'xi tip ta' azzjoni kkontemplata mil-liġi b'isem partikolari. Din il-kawża għamluha biex iħarsu l-proprjetà tagħhom mill-atti dannużi u bla titlu li għamel il-konvenut u fl-istess waqt qegħdin jinforzaw id-drittijiet tagħhom inklużi dawk akkwiżiti b'sentenzi preċedenti. Ma kien hemm xejn xi jżomm lill-Ewwel Qorti milli tilqa' l-ewwel talba li hija waħda dikjaratorja ta' stat ta' fatt li jirriżulta mill-provi u mhux kontradett mill-konvenut. L-ewwel talba twassal għat-tieni talba; intiża biex jingħalqu l-aperturi b'mod li jitneħħa kull aċċess lill-konvenut. Din il-parti tat-tieni talba saret bis-saħħa tas-sentenza li ordnat l-iżgumbrament tal-konvenut mill-passaġġ.

12. L-appellanti jsostnu li qegħdin jiddefendu proprjetà li dwarha

akkwistaw il-jeddijiet kollha tal-venditriċi tagħhom, reali jew personali, mill-atti bla titlu u bla jedd tal-konvenut. Jgħidu li ma jkunx ġust li ssir restrizzjoni li l-liġi ma tagħmilx. Li m'hemm xejn li jippreklu di talba biex il-Qorti tiddikjara stat abbużiv u illegali bħala tali.[2]

13. Skont l-appellanti, huwa evidenti minn sempliċi qari tat-talbiet li bil-kawża la qed titressaq l-*actio manutentionis* u lanqas l-*actio negatoria*.[3]

Ikkunsidrat:

14. Qabel xejn huwa minnu dak li jsostnu l-appellanti li l-azzjoni ġudizzjarja m'hemmx għalfejn tinkwadra ruħha f'xi azzjoni li tkun ingħatat xi isem partikolari. Tabilħaqq, din kienet il-qagħda tas-sistema formulari fil-proċess Ruman klassiku, fejn ma kienx hemm rimedju jekk il-pretenzjoni tal-attur ma kinitx tinkwadra ruħha f'xi waħda mill-forom stabbiliti. Din is-sistema kienet tinstab fi gradi iktar attenwati fid-dritt Ġermaniż, kif ukoll fis-sistema tal-*forms of action* fil-*common law.* Il-leġislazzjonijiet moderni tbiegħdu minn din is-sistema, u jsawwru t-tutela ġurisdizzjonali b'mod li jħarsu s-sitwazzjonijiet ġuridiċi soġġettivi, u mhux bil-kontra.

[2] Para 6.11 Rikors tal-Appell.
[3] Para 6.12 Rikors tal-Appell

15. Id-dritt dedott fil-ġudizzju jiġi individwat mill-fatti prinċipali allegati fir-rikors ġuramentat, jiġifieri dawk il-fatti li, jekk jiġu ppruvati, jikkostitwixxu l-fatti kostituttivi tad-dritt pretiż (il-*causa petendi*). Għalhekk ix-xorta tal-azzjoni tiġi dderminata mhux daqstant mill-espressjonijiet *piu` o meno* eżatti li bihom tkun ifformulata d-domanda, daqskemm mill-oġġett u l-iskop li trid tilħaq. Għalhekk meħtieġ jiġu eżaminati ċ-ċirkostanzi ta' fatt li fuqhom il-parti tibni t-talbiet tagħha. Huwa permezz ta' dawn il-fatti allegati li taw lok għall-ġudizzju li jiġi stabbilit jekk l-attur riedx jipproponi azzjoni partikolari pjuttost milli oħra u dak li jippretendi mingħand il-konvenut.[4] Hija l-affermazzjoni tal-fatti proċesswalment rilevanti, poġġuti bħala bażi tal-azzjoni, li tindividwa l-fatti kostituttivi tad-dritt dedott in ġudizzju. Il-Qorti mhix marbuta mal-kwalifikazzjoni legali li jagħtiha l-attur, iżda mad-dritt li joħroġ mill-fatti prinċipali allegati mill-attur. Il-kwalifikazzjoni legali li tingħata mill-attur torbot lill-Qorti sa ċertu punt biss. Fi kliem il-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana:

> "*Ne consegue che la enunciazione formulata dalla parte delle ragioni di diritto su cui la sua pretesa si fonda puo valere a circoscrivere la cognizione del giudice solo nella misura in cui essa stia a significare che la parte medesima ha inteso trarre dai fatti esposti soltanto quelle e non altre conseguenze giuridiche*.[5]"

16. L-atturi-appellanti fetħu din il-kawża fil-11 ta' Ottubru 2021.

17. Fil-premessi tar-rikors ġuramentat tagħhom, l-appellanti sejjsu l-

[4] Lloyd v Scicluna 15.02.1899; John Mallia v Maria Azzuna Borg 15.04.1977.
[5] 06/4598

kawża tagħhom fuq dawn il-fatti minnhom allegati:

(i) L-aperturi saru fil-mori tal-kawżi fuq imsemmija.

(ii) Infetħu għal fuq proprjetà tal-appellanti.

(iii) Huma bi ksur tas-sentenzi tal-kawżi msemmija u mingħajr permessi tal-iżvilupp.

18. Għalhekk l-appellanti, bħala atturi, rabtu l-kawża tagħhom ma' żewġ kawżali differenti:

19. L-ewwel kawżali hi l-allegazzjoni li huma **sidien tal-passaġġ** in kwistjoni. Dan ifisser li in kwantu hija bbażata fuq din il-premessa, l-azzjoni hija l-*actio negatoria*. Mhijiex xi tip ta' azzjoni oħra, għaliex tinkwadra ruħha fil-parametri ta' din l-azzjoni, li jikkonsistu f'żewġ elementi: id-dritt ta' proprjetà tal-attur u l-molestja tat-tgawdija tagħha. Min-naħa l-oħra, l-azzjoni mhix ibbażata fuq il-pussess u għalhekk mhix l-*actio manutentionis*.

20. It-tieni kawżali hi l-allegat ksur tad-dritt li jgħidu li ngħataw permezz tas-sentenzi msemmija, u minħabba li nbnew mingħajr il-permessi edilizji.

21. M'hemm xejn ħażin li kawża tkun miftuħa fuq iktar minn kawżali waħda sakemm il-kawżali ma jkunux konfliġġenti ma' xulxin. Din il-Qorti ma tara xejn inkompatibbli bejn iż-żewġ kawżali.

22. B'danakollu jibqa' l-fatt li l-ewwel kawżali hija bbażata fuq l-azzjoni negatorja.

23. Dwar it-tieni kawżali, l-ewwel sentenza kienet waħda ta' spoll u għalhekk ma setgħet tat l-ebda dritt petitorju lill-appellanti. It-tieni sentenza stabbiliet li l-konvenut m'għandux drittijiet fuq il-mogħdija in kwistjoni, bla ma qalet li l-atturi kellhom xi dritt fuq il-passaġġ. L-appellanti jsostnu li din is-sentenza tagħtihom dritt jagħlqu l-aperturi. L-aperturi ma nfetħux wara s-sentenza, imma qabel. Jekk jinkwadraw ruħhom f'xi dritt stabbilit fit-tieni sentenza, dan id-dritt kellu jiġi nfurzat permezz ta' mandat eżekuttiv opportun, u mhux permezz ta' kawża oħra.

24. L-ewwel aggravju għalhekk huwa miċħud.

25. **It-tieni aggravju** huwa li bla preġudizzju għall-ewwel aggravju, xorta jeżistu l-elementi biex tirnexxi l-*actio manutentionis* għaliex it-terminu ta' sena minn meta seħħet il-molestja m'għaddiex, u għalhekk l-azzjoni tal-manutenzjoni ma ġietx perenta skont l-Art. 534 tal-Kodiċi Ċivili. Dan għaliex terzi kienu għadhom jaċċedu minn dan il-passaġġ.

26. Billi din il-Qorti għada kif sabet li l-azzjoni mhix waħda possessorja, qiegħda tiċħad dan l-aggravju ukoll.

27. Permezz tat-**tielet aggravju**, isostnu li l-azzjoni negatorja tista' titressaq anke minn min mhuwiex sid għaliex l-Art. 425 tal-Kodiċi Ċivili jitkellem dwar "ġar" u mhux dwar "sid"; għalhekk il-ġar mhux bilfors irid ikun sid.

Ikkunsidrat:

28. L-Art. 425 preċitat jaqra hekk:

> "Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju."

29. **Dingli**[6] jagħti bħala s-sors ta' din id-dispożizzjoni l-Art. 675 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż u jsemmi wkoll dispożizzjoni tal-Kodiċi Muniċipali. L-Art. 675 li jaqra hekk:

> "*L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenetre ou ouverture, en quelque maniere que soit, meme a verre dormant."*

30. Il-Kodiċi De Rohan[7] kellu dispożizzjoni li taqra hekk:

> *"Non e` lecito a veruno tener finestre sull'aria della casa del vicino, se non provera` d'aver fatta la compra dell'aria, od acquistatone in altra*

[6] Adrian Dingli, Commenti e Fonti all'Ordinanza VII del 1868, Art. 121 (Art. 462 Edizz. Riv. 1942; Art. 425 Edizz. Riv. 1984).
[7] Libro Tre, Capo Undecimo intitolat: *Delle Case, Fondi, e Servitu` Diverse.*

maniera il diritto."

31. Interessanti li din id-dispożizzjoni kienet tinstab fil-Libro Tre, Capo Undecimo intitolat: *Delle Case, Fondi, e Servitù Diverse*, Artiklu IX.

32. Huwa minnu li kif jgħidu l-appellanti, il-liġi titkellem fuq ***ġar***. Imma dan ma jfissirx li l-ġar jista' jkun kwalunkwe pussessur jew detentur. L-Art. 425 jinstab f'sezzjoni II intitolata *Fuq il-Ħitan u Fossijiet li Jifirdu Fond minn ieħor ta' ma' Ġembu*. Din is-sezzjoni tinstab f'Sub-Titlu I intitolat *Fuq is-Servitujiet Maħluqa mil-Liġi*, li jinstab f'Titlu IV tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili intitolat *Fuq is-Servitujiet Predjali*. Skont Art. 400(1) tal-Kodiċi Ċivili:

> "Servitù hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li **sidu** juża' minnu kif irid."

33. Għalhekk huwa evidenti li dan hu dritt li jispetta **lis-sid** u lil ħadd iżjed. Il-kelma "ġar" – li inċidentalment tintuża' wkoll fl-Art. 419, 420 u 422 tal-Kodiċi Ċivili tagħna – qiegħda hemm biex tindika s-sid tal-fond kontigwu, b'kuntrast ma' sid ta' fond li ma jkunx imiss mal-fond li fih ikunu pprojbiti x-xogħlijiet imsemmija fl-Artikli rispettivi tal-liġi.

34. Il-projbizzjoni ta' ftuħ ta' aperturi fil-ħajt diviżorju hija projbizzjoni ta' servitù; servitù huwa jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' sid ieħor u għalhekk id-dritt ta' azzjoni biex jiġu mneħħija aperturi miftuħin bi

ksur tal-Art. 425 jappartjeni biss lis-sid tal-proprjetà servjenti.

35. Anke dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

36. **Ir-Raba' aggravju** huwa li anke jekk it-tielet aggravju jiġi miċħud, jibqa' l-fatt li l-appellanti jistgħu jressqu l-*actio negatoria* biex jittutelaw id-drittijiet tagħhom. Dan għaliex, skont l-appellanti, biżżejjed ikollok dritt reali; użufruttwarju jista' jressaqha; anke min għandu dritt ta' użu; *ergo* l-appellanti bħala titolari tal-jeddijiet reali li għaddiet lilhom il-venditriċi tagħhom jistgħu ukoll jużaw din l-azzjoni.

37. Kif diġà rilevat, bil-kuntratt tal-akkwist, l-atturi akkwistaw mingħand il-venditriċi "**kwalunkwe drittijiet personali u reali li hija kellha fuq il-passaġġ**" in kwistjoni. X'inhuma dawn id-drittijiet ma jirriżultax mill-kuntratt. Lanqas ma nġiebet prova oħra tagħhom. Lanqas jirriżulta jekk l-atturi għandhomx dritt ta' użu jew ta' passaġġ.

38. L-eżempji li ġabu l-atturi huma ta' drittijiet reali limitati. L-atturi ma ġabu l-ebda prova li għandhom xi dritt reali limitat fuq il-passaġġ *de quo*, u għalhekk l-argument tagħhom huwa mingħajr sisien u għalhekk ma jreġix.

39. Jekk *se mai* l-atturi għandhom dritt ta' mogħdija (ħaġa li lanqas ma

ġiet ippruvata), dan mhuwiex *ius in rem*, bħalma huwa l-*utile dominium* fil-każ ta' enfitewżi; jew id-dritt ta' tgawdija fil-każ ta' użufrutt fejn id-dritt dominikali tal-**istess proprjetà** huwa maqsum bejn sidien differenti; imma huwa *ius in rem aliena.* Huwa piż impost fuq **fond ta' ħaddieħor** favur fond ieħor. Titolar ta' dritt ta' passaġġ m'għandu l-ebda dritt jiftaħ kawża biex ma jinfetħux aperturi fuq il-passaġġ imnejn jgħaddi, għaliex dan ikun proprjetà ta' ħaddieħor u mhux tiegħu.

40. Tmienja u sebgħin sena ilu, din il-Qorti kellha okkażjoni li titratta każ b'fattispeċje kważi identiċi għal dawk f'din il-kawża.[8] F'dik il-kawża, l-attur kien xtara sit fabbrikabbli li min-naħa waħda kienet tmiss ma' sqaq imlaqqam *Taż-Żiemel*, **bid-drittijiet kollha** li s-sit kellu fuq l-istess sqaq. Il-Qorti iċċitat estensivament minn Laurent, Pacifici Mazzoni, Venzi, u d-*Digesto Italiano* li stabbilew li l-azzjoni negatorja tappartjeni lis-sid. Imbagħad kompliet hekk:

> "… kif irriteniet din il-Qorti in re **Formosa v. Pernini** fid-19 ta' Ġunju 1889 (Kollez. Vol. XII, p.270), kif ukoll din il-Qorti riċentement in re: **Gerada v. Dr. Antonio Caruana** fit-3 ta' Ġunju 1946, meta jkun hemm sqaq adjaċenti ma' dar u li jservi għall-użu ta' dik id-dar, jekk fil-kuntratt tal-bejgħ ma hemmx termini tali li jindikaw li dak kien kompriż bħala oġġett tal-bejgħ, ma għandux ikun hekk inkluż; iżda l-proprjetarju tal-post jista' jkollu xi użu inservjenti għal dak il-post… Dak li, se maj, għandu l-attur huwa l-użu ta' dak l-isqaq; iżda l-azzjoni ntentata, kif jidher miċ-ċitazzjoni u kif l-attur espressament qal, hija l-azzjoni negatorja li trid il-proprjetà bħala bażi tagħha;
>
> Illi l-attur jippretendi li huwa jista' jaġixxi bħala possessur *uti dominus*. Veru li l-Pacifici Mazzoni jgħid illi din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata anki minn pussessur simili; iżda awturi oħra jinnegaw lill-pussessur din l-azzjoni. Infatti d-*Digesto Italiano*, paġ. 174, jgħid: "*Da ultimo il*

[8] Giuseppe Falzon v. Antonio Degiorgio, 20.12.1946 XXXII.i.485 Qorti tal-Appell – S.T.O. Sir George Borg; Onor. Profs. Dr. E. Ganado; Onor. Luigi Camilleri.

> *possessore in genere non puo` intentare le azioni in parola, perche` manca del carattere essenziale per agire in via petitoria; gli competono invece le azioni possessorie*". U din l-aħħar opinjoni tidher iżjed aċċettabbli, preċiżament għaliex… dina l-azzjoni hija essenzjalment petitorja, kważi rivendikatorja, u għalhekk trid il-proprjetà; mentri pussessur veru, u għalhekk *uti dominus* ikollu biex jiddefendi l-pussess tiegħu, l-azzjonijet possessorji; u għalhekk, jekk jara viċin qiegħed jeżerċita xi servitù, huwa permezz ta' dawk l-azzjonijiet ikollu dritt li jimpedixxi dak l-użu, preċiżament għaliex ikun molestat jew spoljat mill-pussess tiegħu.

41. Ir-raba' aggravju għalhekk huwa wkoll miċħud.

Decide

42. Għal dawn il-motivi, l-appell qiegħed jiġi miċħud, s-sentenza tal-Ewwel Qorti kkonfermata. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi minn dik il-Qorti; spejjeż ta' dan l-appell a kariku tal-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da