MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-23 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 571/1998/2

Thomas u Ċettina konjuġi **ŻAHRA** u l-istess Thomas Żahra għan-nom tal-assenti Mary Żahra u bħala mandatarju tagħha; Carmela Busuttil u Joseph Żahra; u b'Nota tal-5 ta' Diċembru, 2011, l-atti tal-kawża għaddew mill-persuna tal-atturi Mary Żahra, Carmela Busuttil u Joseph Żahra fil-persuna tal-atturi Thomas u Ċettina miżżewġin Żahra

vs

Raymond u Doreen konjuġi **PARNIS**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-20 ta' Marzu, 1998, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi, fil-kwalita'

tagħhom fuq imsemmija, talbu li din l-Qorti (i) ssib li l-bini ta' m'ogħla żewġ sulari li l-imħarrkin tellgħu fil-bitħa tal-post tagħhom f'numru wieħed u erbgħin (41), Triq Farsons, fil-Ħamrun, jikser il-jeddijiet tagħhom bħala komproprjetarji tal-post bin-numru disgħa u tletin (39), fl-istess imsemmija triq (u f'liema post jgħix l-attur Joseph Żahra), u dan billi ma nżammx il-bogħod li trid il-liġi, bi ksur tar-regolamenti tal-bini u b'mod li jnaqqas serjament il-jedd ta' prospett tagħhom; (ii) tordna lill-istess imħarrkin biex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalhom, iwaqqgħu l-bini msemmi u, f'każ li jonqsu li jagħmlu dan fiż-żmien lilhom mogħti, li tawtorizża lilhom biex iwaqqgħu l-istess bini bi spejjeż għall-imħarrkin u taħt is-superviżjoni ta' perit minnha maħtur; (iii) alternativament għat-tieni talba, żżomm lill-imħarrkin milli jitilgħu fuq il-bejt tal-binja mtella' minnhom (ħlief biex jagħmlu l-manutenzjoni tiegħu); u (iv) tordna lill-imħarrkin jagħmlu dak ix-xogħol biex ma jkunux jistgħu jitilgħu fuq il-bejt, magħdud l-għeluq tal-apertura bit-taraġ li tagħti għall-istess bejt, u dan ukoll fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalhom, u, fin-nuqqas, tawtorizżahom biex jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-imħarrkin. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet mressqa mill-imħarrkin fis-7 ta' Diċembru, 1998, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li, qabel kull ħaġa oħra, l-atturi jridu juru t-titolu li huma għandhom għall-post. Minbarra dan, jgħidu li l-arja mnejn l-atturi jippretendu l-aċċess m'hijiex tagħhom, u jallegaw li l-atturi kien u jitħallew jużawha biss bit-tolleranza tal-imħarrkin. Żiedu jgħidu il huma bnew kamra waħda biss fuq ħwejjiġhom stess u li dan għamluh wara li kisbu l-permessi mill-awtorita' kompetenti. Filwaqt li seħqu li għandhom kull jedd mogħti lilhom mil-liġi biex jinqdew bit-taraġ li jagħti għal fuq il-bejt tagħhom u li jużaw il-bejt innifsu, għalqu billi qalu li huma tellgħu opramorta kif trid il-liġi;

Rat it-Talba Rikonvenzjonali mressqa mill-imħarrkin fis-7 ta' Diċembru, 1998, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbu li l-Qorti (a) ssib li l-atturi m'għadhomx igawdu t-tolleranza tal-imħarrkin rikonvenjenti biex

iħalluhom jibqgħu jinqdew bit-terrazzin li jinsab fi ħwejjiġhom; (b) tikkundanna lill-atturi rikonvenuti biex iroddulhom il-pussess materjali tal-arja tat-terrazzin imsemmi; u (ċ) tikkundanna lill-atturi rikonvenuti jagħlqu għal dejjem il-bieb li mill-post tal-istess atturi jagħti għall-imsemmi terrazzin;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-atturi rikonvenuti fit-22 ta' Diċembru, 1998, li biha laqgħu għall-Kontro-Talba tal-imħarrkin billi, b'mod preliminari, qalu li dik il-Kontro-Talba la kienet tiswa (għaliex ma kienx hemm mehmuża magħha dikjarazzjoni maħlufa) u lanqas setgħet titressaq (għaliex mhux l-atturi kollha kienu joqogħdu fil-post li għalih tirreferi l-istess Kontro-Talba), u li l-azzjoni rikonvenzjonali kienet waqgħet bil-preskrizzjoni tal-għaxar (10) snin. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li kull xogħol li sar fl-imsemmi terrazzin sar bil-qbil tal-imħarrkin infushom u ta' dak ix-xogħol l-imħarrkin ingħataw kumpens;

Rat is-sentenza mogħtija minnha (diversament presjeduta) fid-9 ta' Frar, 2000[1], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-atturi rikonvenuti dwar in-nullita' tal-att tal-Kontro-Talba tal-imħarrkin;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-3 ta' Lulju, 2000[2], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Elizabeth Ellul bħala perit tekniku;

Rat ir-Rapport imressaq mill-imsemmija perit tekniku fl-20 ta' Marzu, 2002[3], u minnha maħluf kif imiss waqt is-smigħ tal-25 ta' Marzu, 2002;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fis-26 ta' Marzu, 2002[4], li biha talbu l-ħatra ta' periti perizjuri;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-4 ta' Ġunju, 2002[5], li bih l-atturi ma baqgħux jinsistu iżjed għall-ħatra ta' periti addizzjonali,

---

[1] Paġġ. 36 sa 43 tal-proċess
[2] Paġ. 45 tal-proċess
[3] Paġġ. 57 – 9 tal-proċess
[4] Paġ. 97 tal-proċess

u l-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għas-sentenza bil-fakulta' li jitħallew iressqu sottomissjonijiet miktuba;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fit-8 ta' Lulju, 2002[6];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fid-29 ta' Awissu, 2002[7], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat is-sentenza mogħtija minnha (diversament presjeduta) fl-24 ta' Ottubru, 2008[8], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet it-talbiet tal-atturi fl-azzjoni ewlenija u laqgħet it-talbiet rikonvenzjonali tal-imħarrkin;

Rat l-appell imressaq mill-atturi mill-imsemmija sentenza fit-12 ta' Novembru, 2008;

Rat il-provvediment mogħti mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2011[9], li bih ċaħdet talba tal-atturi appellanti biex jissewwa l-"okkju" tal-kawża kif muri fis-sentenza appellata;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 2011, li bih ħassret is-sentenza appellata minħabba li l-"okkju" ma kienx jaqbel mal-qagħda tal-partijiet fil-kawża fiż-żmien li ngħatat, u bagħtat l-atti lura lill-ewwel Qorti;

Rat id-degriet mogħti fl-10 ta' Ottubru, 2011[10], li bih din il-Qorti (diversament presjeduta) astjeniet milli tqis aktar il-każ rinvjat lilha mill-Qorti tal-Appell minħabba li kienet diġa' wriet il-fehma tagħha fil-mertu fis-sentenza li kienet tat fl-2008;

Rat illi bi provvediment mogħti fl-20 ta' Ottubru, 2011[11], skond l-artikolu 11 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-

[5] Paġ. 98 tal-proċess
[6] Paġġ. 100 – 1 tal-proċess
[7] Paġġ. 103 – 5 tal-proċess
[8] Paġġ. 123 – 9 tal-proċess
[9] Paġġ. 156 – 8 tal-proċess
[10] Paġ. 165 tal-proċess
[11] Paġ. 166 tal-proċess

kawża ntbagħtet quddiem din il-Qorti kif issa presjeduta biex tkompli tinstema' u tinqata';

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fil-5 ta' Diċembru, 2011, b'għadd ta' dokumenti mehmużin magħha għall-finijiet tal-leġittimazzjoni tal-atti tal-kawża ordnata mill-Qorti tal-Appell wara t-tħassir tas-sentenza;

Rat il-verbal tas-smigħ tas-7 ta' Diċembru, 2011, li bih id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhom lebda sottomissjoni ġdida xi jżidu ma' dawk li kienu għamlu qabel;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Diċembru, 2011, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni dwar servitu'. L-atturi jgħidu li l-binja li l-imħarrkin tellgħu fil-bitħa tal-post tagħhom m'ogħla żewġ sulari tikser il-jeddijiet tagħhom ta' komproprjeta' fuq ħwejjiġhom u dan billi ma nżammx il-bogħod li trid il-liġi, billi tneħħa l-jedd ta' prospett li huma kellhom minn ġol-ġid tagħhom, u billi qegħdin iġarrbu sindakar kull darba li l-imħarrkin jitilgħu fuq il-binja li tellgħu minn taraġ li jagħti mill-bitħa għal fuq il-bejt tal-istess binja. Huma jridu li l-Qorti jew tikkundanna lill-imħarrkin iwaqqgħu l-binja li tellgħu jew li jinżammu għal dejjem milli jitilgħu aktar fuq il-bejt ta' dik il-binja u li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa biex dan ikun żgurat. Fin-nuqqas, qegħdin jitolbu li jitħallew jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-imħarrkin;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu kemm b'eċċezzjonijiet u kif ukoll b'Kontro-Talba. Fl-eċċezzjonijiet, laqgħu billi qalu li l-atturi jmisshom juru x'titolu għandhom dwar il-post li jgħidu li huwa tagħhom. Minbarra dan, jgħidu li l-arja mnejn l-atturi jippretendu l-

aċċess m'hijiex tagħhom, u jallegaw li l-atturi kien u jitħallew jużawha biss bit-tolleranza tal-imħarrkin. Żiedu jgħidu il huma bnew kamra waħda biss fuq ħwejjiġhom stess u li dan għamluh wara li kisbu l-permessi mill-awtorita' kompetenti. Filwaqt li seħqu li għandhom kull jedd mogħti lilhom mil-liġi biex jinqdew bit-taraġ li jagħti għal fuq il-bejt tagħhom u li jużaw il-bejt innifsu, għalqu billi qalu li huma tellgħu opramorta kif trid il-liġi. Fil-Kontro-Talba tagħhom, jitolbu li ladarba m'għadx għandhom rieda li jħallu lill-atturi jinqdew bit-terrazzin bit-tolleranza, iridu li l-atturi jitwaqqfu milli jibqgħu jużaw aktar l-imsemmi terrazzin, u li jerġgħu jimbarraw il-bieb li l-atturi fetħu bit-tolleranza tagħhom u jerġgħu jagħmluh tieqa kif kien qabel;

Illi, għall-azzjoni rikonvenzjonali, l-atturi laqgħu billi qalu li dik l-azzjoni ma tiswiex u lanqas biss setgħet titressaq u li l-imsemmija azzjoni kienet waqgħet bil-preskrizzjoni tal-għaxar snin. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li x-xogħol li sar biex kisbu l-aċċess għal fuq it-terrazzin sar kollu bi qbil mal-imħarrkin infushom u ta' dan l-istess imħarrkin tħallsu wkoll;

Illi b'sentenza preliminari tad-9 ta' Frar, 2000, l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-atturi għall-Kontro-Talba ma ntlaqgħetx;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-atturi Żahra huma s-sidien tal-post li jinsab f'numru tmienja u erbgħin (48) (qabel kien disgħa u tletin (39), Triq Farsons, fil-Ħamrun. L-imħarrkin Parnis huma s-sidien tal-post li jġib in-numru ħamsin (50) (qabel kien iġib in-numru wieħed u erbgħin (41) fl-istess triq. L-atturi miżżewġin Żahra xtraw il-post bis-saħħa ta' erba' kuntratti ippubblikati bejn Ġunju tal-1981 u Mejju tal-2009[12], b'dan illi l-attur kien wiret sest ($^1/_6$) mhux maqsum minnu mill-wirt tal-ġenituri tiegħu. Min-naħa tiegħu, Parnis xtara l-post tiegħu mingħand zijuh f'Ottubru tal-1985[13], kif suġġett għar-rata tiegħu ta' ċens ta' 42ċ fis-sena li ma jagħlaqx, u wkoll "bis-servitujiet attivi u passivi li fih *tale quale*". Il-post

[12] Dokti "TŻ1" sa "TŻ4", f'paġġ. 85 sa 96 u 184 – 8 tal-proċess
[13] Dok "E", f'paġġ. 65 – 7 tal-proċess

ta’ Parnis huwa terran, filwaqt li l-post ta’ Żahra jinsab fl-ewwel sular, u f’biċċa minnu, huwa sovrappost għall-post ta’ Parnis. Dak iż-żmien, il-post kien mikri lil missier Parnis u lill-istess Parnis. Iz-ziju ta’ Parnis kien ukoll is-sid tal-post ta’ fuqu u li jiġi biswit il-post tal-atturi;

Illi għall-ħabta ta’ l-1988, Parnis riedu jsaqqfu biċċa mill-bitħa ta’ wara tal-post tagħhom bi pjanċi tal-*corrugated sheet* biex ikabbru l-kċina tal-post tagħhom, iżda Żahra laqa’ għal dan u ried li s-saqaf isir tal-konkos. Parnis aċċetta[14] u Żahra tħalla juża s-saqaf il-ġdid bħala terrazzin, b’dan li kienu joħorġu fuqu minn bieb fil-livell tad-dar tagħhom li, sa dak inhar, kien tieqa li tagħti għal fuq il-bitħa tal-post ta’ Parnis[15]. Lil Żahra saritlu l-kundizzjoni li huwa jiksi s-saqaf tat-terazzin bil-madum u jtella’ opramorta biex ma jkunx jista’ jittawwal mit-terrazzin għall-bitħa tal-post ta’ Parnis[16];

Illi f’Marzu tal-1996, Parnis applikaw mal-Awtorita’ tal-Ippjanar biex jibnu kamra fuq in-naħa ta’ wara tat-terran tagħhom u t-tneħħija ta’ taraġ li jagħti għall-kantina u bdil tiegħu b’taraġ ieħor ġdid. Il-permess mitlub intlaqa’ f’Awissu ta’ dik l-istess sena[17]. Il-kamra li nbniet ma kellha l-ebda tieqa tagħti għal fuq il-post ta’ Żahra, iżda għal fuq dak li kien fadal mill-bitħa nnifisha tal-post ta’ Parnis. Mal-kamra, nbena taraġ li jitla’ minn barra l-kamra għal fuq is-saqaf tagħha: dan is-saqaf jiġi fl-istess livell tat-terrazzin li huwa s-saqaf tal-estensjoni tal-kċina li Parnis għamlu fl-1988[18]. Fi Frar tal-1998[19], Parnis (permezz tal-perit tagħhom) reġgħu talbu lill-Awtorita’ għall-permess biex jgħollu l-għoli tal-ħajt tat-terrazzin. L-Awtorita’ wieġbet li ma kien hemm bżonn tal-ebda permess għal xogħol bħal dak[20];

Illi l-atturi fetħu l-kawża f’Marzu tal-1998;

---

[14] Xhieda tal-imħarrek 12.12.2000, f’paġ. 63 tal-proċess
[15] Dokti “H” sa “K”, f’paġġ. 70 – 1 tal-proċess
[16] Xhieda ta’ Joseph Parnis 8.3.2001, f’paġ. 72 tal-proċess
[17] Dok “B”, f’paġġ. 17 – 8 tal-proċess
[18] Dokti “EE3” sa “EE5”, f’paġ. 81 tal-proċess
[19] Dok “F”, f’paġ. 68 tal-proċess
[20] Dok “D”, f’paġ. 21 tal-proċess

Illi għal dak li jirigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ, il-Qorti trid tirrileva li dwar il-kwestjonijiet bejn il-partijiet f'din il-kawża, din il-Qorti (diversament presjeduta) kienet tat sentenza fil-mertu fl-24 ta' Ottubru, 2008. Minnha kien tressaq appell mill-atturi, iżda matul it-trattazzjoni quddiem il-Qorti tal-Appell kienet tqajmet il-kwestjoni li l-"okkju" tal-kawża ma kienx jirrifletti l-qagħda attwali. Talba biex dik il-Qorti tawtorizza l-korrezzjoni tal-"okkju" ma ntlaqgħetx b'degriet tal-31 ta' Jannar, 2011. B'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 2011, is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti tħassret minħabba li kienet milquta min-nullita' minħabba limsemmi nuqqas fl-"okkju", u bagħtet l-atti lura lill-ewwel Qorti "biex occorrendo issir il-korrezzjoni meħtieġa u għall-kontinwazzjoni jekk ikun il-każ. ... u tibgħat l-atti tal-kawża lura għal quddiem dik il-Qorti biex din tirregola ruħha skont il-liġi";

Illi billi, kif inhi l-prattika, l-kawża reġgħet intbagħtet quddiem il-Qorti li kienet tat is-sentenza tal-ewwel grad, l-imsemmija Qorti, b'degriet tal-10 ta' Ottubru, 2011[21], kienet astjeniet milli tqis aktar il-kawża billi kienet tat il-fehmiet tagħha fil-mertu meta kienet tat is-sentenza f'Ottubru tal-2008. Minħabba f'dik l-astensjoni, il-Prim Imħallef assenja l-kawża lil din il-Qorti kif issa presjeduta biex tismagħha skond l-artikolu 11 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi wara li l-atturi ressqu Nota b'għadd ta' dokumenti mehmżin magħha fil-5 ta' Diċembru, 2011[22], seħħet il-leġittimazzjoni tal-atti tal-kawża u l-"okkju" ġie jaqbel mal-qagħda attwali tal-partijiet fil-kawża. Min-naħa tagħhom, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx sottomissjonjiet oħrajn x'iżidu, u iddikjaraw li l-kawża setgħet terġa' titqiegħed għas-sentenza;

Illi minħabba l-mod kif sar ir-rinviju, u l-ordni tal-Qorti tal-Appell fil-provvediment tagħha tas-6 ta' Mejju, 2011, din il-Qorti ma tqisx li x-xogħol tagħha, issa li l-"okkju" huwa "sanat", huwa biss li terġa' tikteb kelma b'kelma s-

[21] Paġ. 165 tal-proċess
[22] Paġġ. 171 sa 194 tal-proċess

sentenza annullata li ngħatat fl-2008. Fil-fehma tal-Qorti, dan la joħroġ mill-provvediment li bih il-Qorti tal-Appell ħassret is-sentenza mogħtija u lanqas jirrifletti l-fatt li l-Qorti li lilha kienu rinvjati l-atti dehrilha li kellha tastjeni sewwasew għaliex kienet diġa' fissret il-fehmiet tagħha fuq il-mertu. Kieku r-rinviju kien biss biex din il-Qorti "tissana" l-"okkju", l-astensjoni ma kienx ikun hemm lokha. Jidher li l-kwestjoni kienet dejjem iżjed marbuta mal-mod kif issir it-talba biex l-atti jkunu sanati[23] u mhux mal-kwestjoni jekk is-sentenza li tkun trid terġa' tingħata wara t-tħassir ta' sentenza oħra qabilha kellhiex tkun replika fidila tal-ewwel waħda. Minbarra dan, is-sens li joħroġ mill-għadd ta' sentenzi li ngħataw dwar dan il-punt jixhdu li t-tħassir tas-sentenza tal-ewwel grad minħabba żball f'xi isem ta' xi waħda mill-partijiet ma jsostnix il-fehma li l-Qorti li lilha jkunu rinvjati l-atti tas-sentenza mħassra trid toqgħod għall-fehma milħuqa mill-Qorti fis-sentenza hekk imħassra[24], minkejja li hemm ftit każijiet li jixhdu fehmiet mod ieħor[25];

Illi dan ma jfissirx li s-sentenza li tingħata tkun tabilfors ma taqbilx ma' dak li kienet qalet is-sentenza mħassra: ifisser li din il-Qorti għandha d-dmir li tqis sewwa l-kwestjoni daqslikieku kienet għadha ma ngħatatx is-sentenza li tkun tħassret mill-Qorti tal-Appell. Għalhekk, din il-Qorti rat l-atti kollha, il-provi u s-sottomissjonijiet b'dan il-ħsieb u bla ma ħassitha marbuta mal-fehmiet murija minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tħassret;

Illi l-ewwel stħarriġ li l-Qorti jidhrilha xieraq li jsir huwa dak marbut ma**ż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-atturi għall-azzjoni rikonvenzjonali** li għadhom pendenti. L-ewwel waħda hija dwar jekk il-Kontro-Talba setgħetx issir kontra l-atturi miżżewġin Żahra waħedhom, filwaqt li t-tieni waħda hija dwar il-preskrizzjoni tal-għaxar snin li, bis-saħħa tagħha, jgħidu li waqgħet l-azzjoni rikonvenzjonali;

[23] App. Inf. PS **28.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Edmond Barbara vs Issa Issalam Tawfik Issa***
[24] Ara, per eżempju, App. Kumm. **21.2.1951** fil-kawża fl-ismijiet ***D'Alfonso vs Oliver*** (Kollez. Vol: **XXXV.i.247**) u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija u App. Ċiv. **20.3.1989** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella vs Pace noe et*** (Kollez. Vol: **LXXIII.ii. 313**) fost oħrajn
[25] P.A. **2.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Stivala*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.iii.36**)

Illi **għal dak li jirrigwarda l-proponibilita' tal-azzjoni rikonvenzjonali**, l-atturi jgħidu li din ma setgħetx issir kif saret minħabba li "huma biss l-atturi konjuġi Żahra illi jokkupaw il-fond illi llum iġib in-numru 39, Farsons Street, u mhux ammissibbli kontro talba kontra uħud mill-atturi u mhux kollha". Fis-sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi jidher li fetħu l-argumenti biex isostnu din l-eċċezzjoni billi qanqlu kwestjonijiet dwar jekk l-azzjoni għandhiex l-elementi kollha li trid il-liġi. Il-Qorti jidhrilha li l-eċċezzjoni trid titqies biss fil-parametri li fiha tressqet u mhux kif twessgħet bis-sottomissjonjiet;

Illi ċ-ċirkostanzi fejn il-liġi taħseb għall-azzjoni rikonvenzjonali huma mfissra fl-artikolu 396 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Sakemm jintlaħaq xi wieħed miż-żewġ għanijiet imsemmija f'dak l-artikolu, il-parti mħarrka tista' tressaq l-azzjoni rikonvenzjonali tagħha, bl-effetti kollha maħsuba dwarha[26];

Illi dak li tisħaq fuqu l-liġi huwa li l-**kwalita'** tal-parti mħarrka li tressaq il-kontro-talba m'għandhiex tkun differenti minn dik li fiha tħarrket, u daqstant ieħor il-**kwalita'** tal-parti (attriċi) li kontra tagħha l-azzjoni rikonvenzjonali ssir trid ukoll tkun l-istess. Il-liġi ma titkellimx dwar il-**kwantita'** identika tal-partijiet fl-azzjoni attriċi u dik rikonvenzjonali. Fil-każ tal-lum, kemm l-azzjoni ewlenija u kif ukoll dik rikonvenzjonali tressqu bil-pretensjonijiet tal-partijiet bħala sidien tal-fondi rispettivi tagħhom u tal-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom fuq dawk il-postijiet. Minbarra dan, matul iż-żmien li l-kawża kienet miexja, l-atturi nfushom kisbu l-ishma u l-interessi kollha fil-ġid li qabel setgħu kienu qegħdin igawdu ma' oħrajn. B'dan il-mod, il-Kontro-Talba llum tiġi li ma setgħet titressaq kontra ħadd aktar ħlief l-atturi miżżewġin Żahra waħedhom;

Illi għalhekk, il-Qorti ma ssibx li l-eċċezzjoni hija tajba u m'hijiex sejra tilqagħha;

---

[26] Artt. 397 u 401 tal-Kap 12

Illi **dwar l-eċċezzjoni li l-azzjoni rikonvenzjonali waqgħet bil-preskrizzjoni**, l-atturi rikonvenuti jsemmu ż-żmien tal-għaxar snin. Minkejja li l-atturi ma semmew l-ebda artikolu tal-liġi biex isejsu l-imsemmija eċċezzjoni, jidher li huma qegħdin jirreferu għall-preskrizzjoni akkwiżitiva maħsuba fl-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, ladarba l-qofol tal-kontro-talba huwa jedd marbut mal-proprjeta' u mas-servitu' dwarha. Fis-sewwa jrid jingħad ukoll li, lanqas fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi ma semmewhiex bl-ebda mod, iżda ladarba baqgħu ma rtirawhiex, u ladarba hija eċċezzjoni perentorja li tista' titqajjem f'kull waqt tal-kawża, mqar fi stadju tal-appell[27], il-Qorti trid tqisha xorta waħda, u sejra tipprovdi dwarha b'kap għalih f'din is-sentenza, kif titlob il-liġi nnifisha[28];

Illi huwa magħruf li, għall-finijiet tal-imsemmi artikolu, huwa meħtieġ li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, ittul għaż-żmien kollu li huwa meħtieġ għall-preskrizzjoni[29], iżda n-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur preċedenti m'hijiex ta' ħsara għas-suċċessur tiegħu, għalkemm iż-żmien tal-pussess b'mala fidi ma jintgħaddx maż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni[30]. Minbarra dan, huwa mistenni wkoll li min iqanqal preskrizzjoni bħal dik, irid juri wkoll titolu tajjeb li bih u mid-data tiegħu ż-żmien preskrittiv jibda għaddej favurih;

Illi meta wieħed iqis li l-bażi ewlenija tal-azzjoni rikonvenzjonali ta' Parnis hija li Żahra kienu jżommu l-aċċess għat-terrazzin biss b'tolleranza tas-sidien tal-post terran (jiġifieri, Parnis infushom) l-anqas li kien mistenni mill-atturi rikonvenuti Żahra kien li jressqu fl-atti tal-kawża titolu li jseddaq l-eċċezzjoni tagħhom. Dan m'għamluh bl-ebda mod u fl-ebda waqt tal-kawża. Minflok, qagħdu fuq l-argument tal-bona fidi u lanqas jidher li ikkontestaw b'xi ħeġġa x-xhieda tal-imħarrek li l-aċċess ingħata lill-atturi b'sempliċi tolleranza. Issa hija ħaġa aċċettata li min ikun qiegħed iżomm ħaġa mhux b'tiegħu, lanqas jista' jippreskrivi favurih dik il-ħaġa[31]. U l-liġi lanqas ma tħalli lil

[27] Art. 732(1) tal-Kap 12
[28] Art. 730 tal-Kap 12
[29] Art. 2141 tal-Kap 16
[30] Art. 2142(1)(2) tal-Kap 16
[31] Art. 2118 tal-Kap 16

ħadd ibiddel għalih innifsu r-raġuni li għaliha jkun iżomm il-ħaġa li tkun[32]. Minbarra dan, iż-żamma tal-ħaġa bit-tolleranza ta' sidha qajla tista' tissarraf f'pussess tajjeb biżżejjed mid-detentur biex jikkostitwixxi favurih wieħed mill-elementi **kumulativi** meħtieġa biex proprjeta' ta' ħaġa tinkiseb minnu bil-preskrizzjoni akkwiżitiva[33];

Illi fin-nuqqas ta' dawn l-elementi bażiċi li kien jaqa' fuq l-atturi rikonvenuti li juru kif jixraq, l-eċċezzjoni preliminari tagħhom li l-azzjoni rikonvenzjonali waqgħet bil-preskrizzjoni, m'hijiex tajba u m'hijiex sejra tintlaqa';

Illi l-Qorti issa sejra tgħaddi biex tqis **il-kwestjonijiet dwar il-mertu tal-kawża ewlenija u dawk tal-Kontro-Talba** u qiegħda torbothom flimkien għaliex jidhrilha li t-tnejn jintrabtu ma' aspett legali wieħed komuni għat-tnejn li huma;

Illi, fl-ewwel lok, dwar it-**titolu tal-atturi** għall-ġid tagħhom, ma għandu jifdal l-ebda dubju li l-atturi seħħilhom juru bi provi tajba li huma tassew sidien tal-post tagħhom, jiġifieri l-fond numru tmienja u erbgħin (48) fi Triq Farsons, fil-Ħamrun, liema fond saż-żmien li nfetħet il-kawża kien iġib in-numru disgħa u tletin (39). Dwar dan il-fatt, l-ewwel eċċezzjoni ta' Parnis ġiet megħluba;

Illi, fit-tieni lok, lanqas ma għandu jkun hemm dubju dwar it-**titolu tal-imħarrkin Parnis għall-post tagħhom** u li huma s-sidien ta' dak il-post. Huma kisbuh b'kuntratt li jiswa u li l-atturi bl-ebda mod ma merew. Il-post – jiġifieri dak li jġib in-numru ħamsin (50) fl-imsemmija triq (u li qabel kien iġib in-numru 41) – kellha tagħmel parti minnu bitħa li, għal xi żmien, kienet miftuħa. Qabel ma nfetħet il-kawża, Parnis għamlu xi xogħlijiet f'dik il-bitħa billi estendew kċina u saqqfuha bil-konkos (liema saqaf sar it-terrazzin rivendikat mill-atturi Żahra). Aktar 'il quddiem, Parnis kisbu l-permess biex jagħmlu xogħol ieħor ta' bini fl-imsemmija bitħa, b'mod li nbniet kamra u magħha nbena taraġ li jagħti għal fuq is-saqaf tagħha, minbarra li nbniet opramorta biex tistor u tifred il-bejt tal-kamra l-

[32] Art. 2121(1) tal-Kap 16
[33] Art. 526 tal-Kap 16

ġdida mit-terrazzin. B'dan il-mod, quddiem it-terrazzin użat mill-atturi Żahra ttella' ħajt li għatta għal kollox il-"veduta" li seta' kien hemm sa qabel fuq il-bitħa tal-imħarrkin;

Illi, fit-tielet lok u kif ingħad, jidher li l-qofol tal-kwestjoni fiż-żewġ azzjonijiet tal-partijiet tintrabat ma' d-deċiżjoni dwar min huwa s-sid tal-arja tal-bejt tat-terrazzin u tal-bitħa. Mis-sottomissjonijiet magħmula mill-atturi[34], jidher li huma ma jikkontestawx il-fatt li Parnis kellhom kull jedd li jinqdew bil-bitħa kif jidhrilhom, sakemm dan isir fil-ħarsien sħiħ tal-liġi u tal-jeddijiet tal-atturi nfushom. Dak li jikkontestaw l-atturi Żahra hu (i) li l-bejt tal-kamra tal-kċina (t-terrazzin) sar ġid tagħhom bil-preskrizzjoni u wkoll b'aċċessjoni; (ii) li Parnis bnew bi ksur tal-liġi; u (iii) li l-bini ta' Parnis sar b'mod li jikser il-jeddijiet fuq ħwejjiġhom billi neħħielhom il-veduta u billi ma jistgħux igawdu ħwejjiġhom bla ma jkunu sindakati kull darba li Parnis jitilgħu fuq il-bejt tal-kamra l-ġdida li huma bnew fil-bitħa u rabtu magħha t-taraġ li jitla' għal fuqha. Kemm hu hekk, mill-istess sottomissjonijiet, jidher li Żahra jqisu li r-"*radix malorum*" kien dan l-imbierek taraġ u saħansitra kienu disposti li jagħlqu għajnejhom għal kollox dment li t-taraġ ma jibqax jintuża aktar (ħlief biex Parnis jagħmlu l-manutenzjoni tal-bejt tal-kamra li tellgħu ġol-bitħa);

Illi dwar il-**kwestjoni ta' min huwa sid l-arja tal-kamra li nbniet fil-bitħa** jidher li l-imħarrkin Parnis jistrieħu fuq il-presunzjoni stabilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Dan jibnuh fuq il-fatt li l-bitħa li tagħmel mal-post tagħhom u li fiha sar il-bini, hija ġid tagħhom biss u ta' ħadd aktar;

Illi għalkemm huwa minnu li, f'għadd ta' kawżi, tqanqlet il-kwestjoni spinuża ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta waħda jista' jingħad li din il-preżunzjoni għadha meqjusa bħala punt ta' tluq. It-tneħħija ta' tali presunzjoni trid tiġi ippruvata kif imiss. Ingħad ukoll li s-sid ta' bitħa interna għandu l-proprjeta' tal-arja ta' dik il-bitħa[35], u li għalhekk il-ftuħ ta' kull tieqa minn sid ta' xi beni sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma'

---

[34] Paġ. 100 tal-proċess
[35] Ara P.A. PS **16.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***George Mifsud et vs Raymond Vella et***

sid il-bitħa jew li ma jkunx ingħata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitu'[36];

Illi fil-każ li għandna quddiemna minħabba li ma hemm l-ebda dubju li Parnis huma s-sidien waħdiena tat-terran li minnu tagħmel pġarti l-bitħa, u li l-post tal-atturi Żahra kien diġa' nbena meta ż-żewġ partijiet kisbu l-postijiet rispettivi tagħhom, il-qagħda tal-jeddijiet tar-rispettivi partijiet trid titqies minn dak li huma kisbu mingħand l-awturi tagħhom fit-titolu. Lanqas ma hemm kwestjoni li, meta nxtara l-post mill-atturi, fuq wara tal-post ta' taħtu (jiġifieri dak li nkiseb mill-imħarrkin Parnis) kien hemm il-bitħa li fiha aktar 'il quddiem inbniet l-estensjoni tal-kċina u, aktar 'il quddiem, il-kamra u t-turġien in kwestjoni. Għall-bitħa hemm dħul biss mingħand l-imħarrkin. Iż-żewġ postijiet, għalkemm imissu u jinsabu f'xi bnadi fuq xulxin, huma għal kollox separati, bi dħul minn bibien kull wieħed għalih jagħtu fuq l-istess triq. Fil-kuntratt tal-akkwist tal-post tal-atturi, jingħad li l-ġid minnhom miksub kien liberu u frank. Ma tissemma l-ebda servitu' attiva favurih, wisq anqas xi servitu' li tgħabbi l-post ta' Parnis. Min-naħa l-oħra, meta Parnis kiseb il-post tiegħu, issemma espressament li kien hemm "servitujiet attivi u passivi li fih" bla ma tissemma l-ebda waħda speċifika;

Illi dawn il-kostatazzjonijiet jgħinu biex iwasslu għas-soluzzjoni tal-kwestjoni dwar il-proprjeta' tal-arja tal-bitħa. Dwar il-bitħa nnifisha, m'għandu jkun hemm l-ebda kwestjoni li din hija ġid tal-imħarrkin Parnis biss. U għalhekk, meta bnew il-kamra ġo fiha bnew fi ħwejjiġhom. In-nuqqas ta' qbil huwa dwar ta' min hi l-arja ta' dik il-bitħa (u b'mod partikolari tas-saqaf tal-kamra (dak li ntuża minn Żahra bħala t-terrazzin li minnu joħorġu minn bieb li, sa ma saret il-kamra, kien tieqa li tagħti għal fuq il-bitħa ta' Parnis) tal-kċina, u kif din il-kwestjoni tolqot is-siwi tat-talbiet rikonvenzjonali u, sa ċertu punt, dawk attriċi. Kif ingħad diġa', lanqas ma jidher li hemm kwestjoni dwar min huwa s-sid tal-bini fil-livell tat-triq, u min huwa s-sid tal-bini ta' fuqu;

[36] Ara P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Vella vs John Galea et*** u l-għadd ta' sentenzi msemmijin fiha

Illi minn kif seta' jidher sewwa mir-rapport tal-perit tekniku, ix-xogħlijiet il-ġodda magħmula mill-imħarrkin huma identifikabbli u hija waslet għall-fehma li dawn saru kollha fi ħwejjiġhom u bla ksur tal-liġi li tħares il-ħruġ tal-permessi u dik li tħares l-aspetti sanitarji marbutin mal-bini li fih jgħixu n-nies;

Illi d-diffikultajiet li nħolqu fit-tifsir tal-liġi fejn bini fuq ieħor ma jkunx tal-istess sidien ilhom żmien twil jiġbdu l-attenzjoni tal-Qrati. Dan jingħad għaliex filwaqt li, min-naħa, wieħed isib il-prinċipju tal-*usque ad coelum* kif muri fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, dan l-istess artikolu, min-naħa l-oħra, huwa limitat b'uħud mid-dispożizzjonijiet li jinsabu fil-liġi dwar servitu'[37]. B'żieda ma' dan, inħolqu diffikultajiet ta' interpretazzjoni akbar meta l-kwestjoni kienet tirrigwarda (bħal fil-każ tal-lum) bitħa interna li tkun tagħmel biss mal-post li jinsab fil-livell terran;

Illi, minkejja li mhux dejjem tfisser b'dan il-mod[38], hija l-fehma l-iżjed raġonevoli li meta ġid jinqasam f'sulari differenti ta' sidien differenti, l-arja ta' bitħa li tagħmel biss mal-post t'isfel tinqasam ukoll sal-livell ta' kull sular: b'mod illi min, per eżempju, jiftaħ tieqa f'ħajt tas-sular li huwa tiegħu, jkun fetaħ dik it-tieqa fi ħwejġu stess. U lanqas b'daqshekk ma jkun qiegħed jikkostitwixxi servitu' fuq il-ġid ta' dawk is-sidien tas-sulari ta' taħtu[39] (għalkemm jibqa' mħares kull jedd ta' introspezzjoni favur tas-sid tal-post ta' taħt)[40]. Iżda biex dan iseħħ, is-sid tal-post ta' fuq irid juri titolu xieraq għall-arja li tiġi quddiem ħwejġu[41], u dan biex jirribatti l-preżunzjoni tal-liġi kif imfissra fl-artikolu 323 tal-Kap 16. Dan it-titolu ma jintweriex biss bil-fatt li huwa jgħix f'dak il-post, imma bi prova tajba biżżejjed li turi l-jedd. Fil-każ tal-lum, l-atturi ma wrew bl-ebda mod li min kien sid il-post ta' taħt qatt qabel jew ikkonċeda li l-arja tal-bitħa li tiġi fil-livell tal-ewwel sular kienet saret tagħmel mal-post tagħhom. Din il-prova tat-titolu tal-atturi

---

[37] Ara, per eżempju, art. 426 u 427 tal-Kap 16
[38] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **1.8.1966** fil-kawża fl-ismijiet ***Giovanni Gauċi et vs Francesco Saliba*** (mhix pubblikata)
[39] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **11.6.1971** fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Galea et vs John Micallef*** (mhix pubblikata)
[40] P.A. TM **30.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Conċetta Żammit-Lupi et vs Maġġur Peter Paul Ripard et noe***
[41] App. Ċiv. **5.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Buħaġiar vs Mallia*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.719**)

kienet tant meħtieġa, għaliex jirriżulta li meta l-post għadda f'idejhom, il-kamra fil-bitħa kienet inbniet u l-wiċċ (dak li fil-kawża ssejjaħ dejjem "it-terrazzin") fil-post tal-imħarrkin kienet hemm diġa' iżda ma kienx għad hemm aċċess għas-saqaf tal-kamra tal-bitħa. Mhux hekk, biss, iżda mill-post tal-atturi ma kien hemm l-ebda bieb li joħroġ fuq it-terrazzin u dan sar wara li Żahra kiseb il-permess ta' missier Parnis u kellhom jiżdiedu wkoll xi tarġiet biex wieħed sata' jgħaddi għat-terrazzin minħabba li l-kamra nbniet fuq disa' (9) filati;

Illi fin-nuqqas ta' din il-prova u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet ta' dritt li saru, ma jistax jingħad li l-atturi kellhom xi jedd fuq is-saqaf tal-kamra li l-imħarrkin bnew fil-bitħa tagħhom jew fuq l-arja 'l fuq minn dak is-saqaf. Aktar u aktar, l-atturi Żahra ma wrewx b'mod tajjeb biżżejjed kif dak l-aċċess li ngħatalhom minn Parnis kien wieħed differenti minn użu b'sempliċi tolleranza, kif din il-Qorti qieset aktar 'il fuq meta kienet qiegħda tikkunsidra l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

Illi dan kollu jwassal għall-fehma li, filwaqt li Parnis kellhom kull jedd li jibnu fil-bitħa tal-post tagħhom, il-bitħa u l-arja ta' fuqha 'il fuq minn u quddiem il-ġid tal-atturi Żahra kienet ta' Parnis ukoll. Dan ifisser, li ladarba Parnis qatt ma taw titolu tajjeb lil Żahra dwar l-użu min-naħa tagħhom tas-saqaf tal-kamra tal-kċina, l-azzjoni rikonvenzjonali hija tajba u jistħoqqilha tirnexxi. Mhux hekk biss, imma dawn il-konsiderazzjonijiet legali jwasslu wkoll għall-effett li l-azzjoni ewlenija tal-atturi Żahra ma tistax tirnexxi, sewwasew għaliex mibnija fuq premessi dwar jeddijiet li, kif rajna, m'għandhomx u ma kellhom qatt;

Illi l-Qorti m'għandha l-ebda dubju fuq il-kostatazzjonijiet tekniċi magħmula mill-perit maħtur u dwar il-fatt li Parnis bnew opramorta ta' għoli biżżejjed u 'l bogħod b'mod xieraq biex meta jogħġobhom jitilgħu fuq is-saqaf tal-kamra li bnew fil-bitħa tagħhom, ma jistgħux jittawlu għal ġol-ġid tal-atturi;

Illi għalhekk, filwaqt li l-Qorti sejra tilqa’ t-talbiet rikonvenzjonali ta’ Parnis, sejra tiċħad it-talbiet attriċi ta’ Żahra;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-atturi rikonvenuti dwar il-preskrizzjoni tal-Kontro-Talba tal-imħarrkin, u dan billi ma hijiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-atturi rikonvenuti dwar is-siwi tal-istess azzjoni rikonvenzjonali, u dan għaliex dik l-azzjoni saret sewwa kontra min setgħet issir u fil-kwalita’ li trid il-liġi;

Tiċħad it-talbiet tal-atturi fl-azzjoni ewlenija, minħabba li m’humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa’ l-ewwel talba rikonvenzjonali tal-imħarrkin, billi ssib li l-arja kollha tal-bitħa tal-post tal-imħarrkin hija tagħhom waħedhom u li l-atturi rikonvenuti kienu jżommu aċċess għat-terrazzin fuq il-kamra tal-kċina mibnija mill-istess imħarrkin biss b’sempliċi tolleranza ta’ dawn, u li l-imħarrkin issa ma għadx għandhom ir-rieda li jħallu lill-atturi rikonvenuti jibqgħu jużaw l-istess terrazzin;

Tilqa’ t-tieni talba rikonvenzjonali tal-imħarrkin, billi tordna lill-atturi rikonvenuti jroddu l-pussess sħiħ tal-imsemmi terrazzin lill-imħarrkin;

Tilqa’ t-tielet talba rikonvenzjonali tal-imħarrkin, billi tordna lill-atturi rikonvenuti jagħlqu l-bieb li huma kienu fetħu biex jaċċedu għal fuq l-imsemmi terrazzin, u jibdluh f’tieqa tad-daqs u tal-għoli kif kienet qabel, u dan fi żmien erbgħin (40) jum millum; u

Tikundanna lill-atturi li jħallsu l-**ispejjeż kollha tal-kawża,** kemm dawk dwar it-talba ewlenija u kif ukoll dawk dwar dik rikonvenzjonali.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------