QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 31 ta` Mejju 2018

Kawza Nru. 3
Rik. Gur. Nru. 825/16 JZM

Avv. Kristian Balzan
[ID Numru 11079(M)]

kontra

Louis Schembri
[ID Numru 376880(M)]

u

Avv. Helena Said
[ID Numru 213283(M)]

u

b`digriet tat-3 ta` Lulju 2017 l-atti gew legittimati f` isem Hugo Mamo (ID 31687G) bhala konvenut

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-20 ta` Settembru 2016 li jaqra hekk :–

Illi l-attur huwa l-propjetarju tal-fond numru tmienja u sebghin (78), Triq San Pawl, il-Belt Valletta, li huwa akkwista permezz ta` kuntratt ta` xiri ppublikat min-Nutar Dottoressa Anne Marie Tonna nhar is-sebgha (7) ta` Awwissu tas-sena elfejn u erbatax (2014) [Dokument hawn anness u mmarkat DOKUMENT A], u liema att gie sussegwentement ikkoregut permezz ta` att iehor ippubblikat fl-atti tal-istess Nutar nhar is-sebgha u ghoxrin (27) ta` Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014) [Dokument hawn anness u mmarkat DOKUMENT B] ;

Illi l-konvenuti huma mizzewgin u sidien tal-fond Flat sebgha (7), fil-blokk ta` appartamenti numru wiehed u tmenin (81), Triq San Pawl, il-Belt Valletta [Dokument hawn anness u mmarkat DOKUMENT C], u liema fond jinsab magenb il-propjeta` tal-attur, b`tali mod li z-zewg fondi in kwestjoni huma adjacenti ghal xulxin ;

Illi fil-hajt divizorju li jifred iz-zewg propjetajiet in kwestjoni, infethet tieqa [Dokument hawn anness u mmarkat DOKUMENT D], liema tieqa taghti ghal fuq l-arja tal-fond numru tmienja u sebghin (78), Triq San Pawl, il-Belt Valletta, li huwa propjeta` tal-attur ;

Illi l-arja ossia spazju, tal-fond numru tmienja u sebghin (78), Triq San Pawl, il-Belt Valletta, ghadha mhix mibnija izda hemm il-hsieb u l-permessi necessarji sabiex din l-arja, ossia spazju, tkun tista` tinbena u tigi zviluppata fil-futur qarib, kif jidher mill-permessi tal-MEPA u l-pjanti relattivi hawn annessi [Dokument hawn anness u mmarkat DOKUMENT E] ;

Illi l-ftuh ta` din it-tieqa ghal fuq l-arja tal-imsemmija propjeta` tal-attur, saret minghajr il-kunsens tas-sid [Vide Artiklu 425 tal-Kodici Civili] attwali u kif ukoll ta` dawk precedenti u b`hekk b`mod abbuziv u illegali ;

Illi l-fond propjeta` tal-konvenuti ma jgawdi ebda jedd ta` servitu` fil-konfront tal-propjeta` tal-attur ;

Illi l-attur interpella lill-konvenuti permezz ta` ittra bonarja datata 5 ta` Frar 2006 [Dokument hawn anness u mmarkat DOKUMENT F] sabiex jaghlqu u jinbarraw it-tieqa permanentement. Cio` nonostante, il-konvenuti

baqghu inadempjenti u qed jippretendu li t-tieqa jzommuha miftuha u dan bis-sahha tal-preskrizzjoni, mentri fil-fatt tali mhux il-kaz.

Illi la fattwalment, kif jirrizulta mid-diversi affidavits annessi, u lanqas guridikament, din it-tieqa ma tikkrea ebda servitu` legali, lanqas bil-preskrizzjoni akkwizittiva. Dan kif jirrizulta mill-korp tal-artiklu 457, moqri mal-artiklu 465 tal-Kodici Civili, illi jipprovdu li ebda servitu` li l-kerrej ikun halla tigi ezercitata fuq il-fond, minghajr ebda titolu li kien jezisti minn qabel, ma tkun ta` hsara ghas-sid ta` dak il-fond, ikun kemm ikun iz-zmien li fih is-servitu` tkun giet ezercitata ;

Illi di piu` nhar il-hdax (11) ta` Settembru tas-sena elfejn u erbatax (2014) gie ppubblikat kuntratt [Dokument hawn anness u mmarkat DOKUMENT G] fl-atti tan-Nutar Dottoressa Anne Marie Tonna bejn l-attur u Richard Azzopardi, li kien ko-propjetarju, u anki amministratur u l-prokuratur specjali tas-sidien precedenti [Vide prokuri annessi mal-kuntratt ta` bejgh ippubblikat nhar it-30 ta` Gunju 1993 li jaghmel riferenza ghall-prokurti annessi mal-kuntratt ippubblikat nhar il-11 ta` Gunju 1992, it-tnejn ippubblikati min-Nutar Dottor Paul Pullicino (DOKUMENT H) ; u prokuri annessi mal-kuntratt ta` akkwist ippubblikat nhar is-16 ta` Dicembru 2015 min-Nutar Dottor Andre` Farrugia, fejn Richard Azzopardi, ko-propjetarju, gie awtorizzat jidher ukoll bhala amministratur u prokuratur specjali, hawn anness u markat DOKUMENT C tal-flat numru sebgha (7) fil-blokk numru wiehed u tmenin (81) Triq San Pawl, Valletta, propjeta` tal-konvenuti f`din il-kawza, li fih l-istess Richard Azzopardi sostna li din it-tieqa nfethet biss b`mera tolleranza u li l-attur ghandu l-jedd li jaghlaqha meta jidhirlu hu ;

Illi, galadarba l-ftuh ta` tali tieqa ghal fuq il-propjeta` tal-attur ma tikkreja l-ebda servitu` legali, u ladarba l-attur, qua sid tal-propjeta`, ghandu kull interess li din it-tieqa tinghalaq sabiex hu jkun jista` jgawdi l-propjeta` akkwistata minnu, inkluz bl-izvilupp u l-bini ta` sulari ohra fuq il-propjeta` tieghu, qieghda tigi promossa din l-azzjoni.

Ghaldaqstant l-attur, umilment u bir-rispett, jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex fid-dawl tar-ragunijiet fuq permessi :-

(1) Tiddikjara li l-fond numru tmienja u sebghin (78), Triq San Pawl, il-Belt Valletta, propjeta` tal-attur, m`hu aggravat bl-ebda servitu` ta` tieqa favur il-fond Flat Numru sebgha (7), numru wiehed u tmenin (81), Triq San Pawl, il-Belt Valletta.

(2) Tiddikjara li l-konvenuti ma jistghux, u m`ghandhom l-ebda jedd fil-ligi jhallu tieqa miftuha fil-hajt divizorju li jifred liz-zewg propjetajiet.

(3) Konsegwentament tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju, jaghlqu, inehhu u jeliminaw it-tieqa in kwestjoni b`mod permanenti bil-gebel taht id-direzzjoni ta` perit nominat ghal dan l-iskop a spejjez taghhom.

(4) Sabiex fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghlaq, inehhi u jelimina l-istess tieqa b`mod permanenti bil-gebel hu stess a spejjez tal-konvenuti, taht direzzjoni tal-istess perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti.

Il-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti u b`rizerva ghad-danni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fil-19 ta` Dicembru 2016 u li taqra hekk :–

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjes u dan in vista tal-fatt illi l-attur ma jistax jghid illi t-tieqa in kwistjoni (kif ukoll dik ta` tahtha f`appartament iehor) "saret minghajr il-kunsens tas-sid u kif ukoll ta` dawk precedenti u b`hekk b`mod abbusiv u llegali".

2. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta bit-trapass ta` tletin sena.

3. Dan is-servitu gie ukoll akkwistat bil-preskrizzjoni ta` tletin (30) sena skond kif provdut fl-artiklu 462 (1) tal-Kap 16. Illi jinghad ghall-ezattezza illi dawn iz-zewgt itwieqi ilhom miftuha s-snin twal, almenu ghal mhux anqas minn hamsa u hamsin sena.

4. Illi skond ma jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist da parte tal-attur tal-propjeta` tieghu huwa stess ga kien jaf bl-ezistenza tal-imsemmija tieqa lamentata – ara l-ahhar sentenza ta` pagna 5 tad-dokument "A".

5. Illi in kwantu jirrigwarda dak li gie miktub fil-kuntratt pubblikat fil-11 ta` Settembru 2014 minn nutar Anne Marie Tonna, li gie pubblikat bejn l-attur u Richard Azzopardi, jinghad illi [1] dan il-kuntratt sar ad insaputa ta` kull propjetarju tal-fondi in kwistjoni u wara dar l-esponenti, li kienu ga fi trattattivi serji biex jiffirmaw il-konvenju relattiv ghall-akkwist ta` dan l-appartament; [2] huwa minnu illi Richard Azzopardi kien ko-propjetarju tal-istess appartament, kif hemm indikat, izda huwa ghandu wiehed mill-icken percentwali mill-istess propjeta` u fi kwalsiasi kaz ma setax jippergudika d-drittijiet tal-ko-propjetarji l-ohra; [3] lanqas ma seta` jidher "in rapprezentanza" ta` min hu ddikjara li qed jidher ghalih billi mhux minnhu illi kellu prokura, kif dikjarat ghal dan l-iskop. In-nutar bir-rispett kollu ma kienetx taf x`qed taghmel meta annettiet dokumenti li kkwalifikawhom bhala prokuri – Richard Azzopardi kien delegat iva biex jaghmel amministrazzjoni partikolari u xejn izjed. Richard Azzopardi kien awtorizzat mill-familja Schembri ***biss*** *biex jigbor il-kera u jhallas ic-cens relattiv u kull sena kien, wara li jiehu l-percentwali tieghu, jqassam l-istess somma migbura bejn il-ko-propjetarji kollha. Ma kellu ebda awtorizzazzjoni tibqa` biss fir-relm ta` allegazzjoni u xejn izjed.*

6. Mhux biss izda t-tieqa in kwistjoni nfethet ferm qabel ma beda jamministra l-kirjiet tal-familja Schembri l-imsemmi Richard Azzopardi u coje` din it-tieqa nfethet meta l-istess amministrazzjoni kienet f`idejn Agostino Schembri u ghalhekk ma seta` qatt jiddikjara l-istess Richard Azzopardi dak li ddikjara u coje` li t-tieqa infethet "b`mera tolleranza tat-tieni parti" presumibilment l-attur. Jinghad ukoll illi l-istess "tieni parti" (l-attur), meta nfethet it-tieqa, lanqas biss kien ghadu twieled !

7. Illi fl-ahhar nett jinghad ukoll illi meta gie skopert dan il-kuntratt pubbliku u l-avukat sottofirmat affaccja lil Richard Azzopardi bil-kontenut tieghu, u spjegalu (fil-20/10/15 fil-01.05 ta` wara nofs-in-nhar) esattament dak li kien ifisser, l-istess Richard Azzopardi l-ewwel haga li qallu kien li ma kienx jaf ezattament l-import tal-kliem "mera tolleranza", u infatti skuza ruhu mieghu, qallu li ma riedx jaghmel ebda gambetta lil ibnu (konvenut f`dawn il-proceduri) u stqarr mieghu "mela allura ghaffictha. Dr. Balzan qalli biex niffirma !".

8. Salvi kontestazzjoni ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri pprezentata fit-23 ta` Jannar 2018 li taqra :–

Illi l-azzjoni esperita mill-attur hi preskritta bit-trapass ta` tletin sena (30) ai termini tal-Artikolu 2143 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Rat il-lista tax-xhieda.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

Maurice Charlie Pisani xehed bl-affidavit.

Stqarr li huwa kien is-sid precedenti tal-fond 78, Triq San Pawl, Valletta. Huwa wiret il-fond minghand il-mara tieghu Giuseppina sive Josette Pisani. Huwa konxju li fil-hajt tal-appogg hemm tieqa li taghti mill-flat 81/7 ghal fuq il-fond 78. Jaf illi t-tieqa infethet biss b`mera tolleranza. Hu u martu qatt ma accettaw l-ezistenza ta` din it-tieqa b`xi mod ufficjali. Lanqas oht martu Concettina Scicluna jew missierhom Salvatore Scicluna qatt ma accettaw l-ezistenza ta` din it-tieqa. It-tieqa taghti fuq spazju mhux mibni ossija l-bejt tal-fond 78. Dan il-fond kien akkwistat mill-attur. Dan ghandu kull dritt jinsisti li t-tieqa tinghalaq ghal kollox meta huwa jhoss il-htiega li jaghmel dan u meta jidhirlu li hu opportun u necessarju skont id-diskrezzjoni assoluta tieghu bhala sid esklussiv tal-fond.

Fil-**kontroezami**, stqarr illi huwa dahal fil-post 78 meta bieghu lill-attur. Qabel kien jidhol biss sa l-entrata peress li l-post kien mikri. Mill-entrata, huwa ma setax jara t-twieqi in kwistjoni. Ra l-ewwel darba t-tieqa

u l-hajt ta` l-appogg ghall-ewwel darba meta biegh il-post. Il-mara tieghu mietet fl-10 ta` Dicembru 2008.

Xehed illi meta qal li t-tieqa nfethet b`mera tolleranza, ried ifisser illi nfethet minghajr dritt. Huwa qatt ma ta permess biex tinfetah it-tieqa.

Spjega li huwa ma jafx kif l-post wasal ghand martu.

Huwa kien separat. F`Dicembru 1978 kien telaq minn Malta u gie lura fl-2007. Huwa ma kienx jitkellem mal-mara.

Fisser illi l-attur kien mar ghandu u qaghdu jitkellmu dwar dak li jaf u li ma jafx. Imbaghad l-attur kiteb l-affidavit. Ippreciza li l-attur mar ghandu darbtejn ; l-ewwel biex jitkellmu u mbaghad biex isir l-affidavit.

Sostna li hemm tieqa wahda fuq naha u zewg twieqi ohra fuq in-naha l-ohra. Ma jafx min fetahhom. Lanqas qatt dahal ghand in-nies li fethu t-twieqi.

Qal li ma jafx jekk is-sidien precedenti kinux accettaw li tinfetah din it-tieqa.

<u>Anthony Portelli</u> xehed bl-affidavit.

Stqarr illi huwa kien l-inkwilin u socju fis-socjeta` Alfred Galea Zammit & Co, li kienet tikri u topera l-fond 78, Triq San Pawl, Valletta bejn l-1959 u l-2013. Is-socjeta` kienet xjolta fl-2015. Il-kugin tieghu Alfred Galea Zammit kien ilu jikri l-fond sa mill-1928.

Xehed li fil-hajt ta` l-appogg ta` bejn flat 81/7 u l-fond 78, kienet infethet tieqa li thares ghal fuq spazju mhux mibni ossija l-bejt tal-fond 78. Illum il-fond 78 kien akkwistat mill-attur.

Kompla jixhed illi huwa hadem fis-socjeta` sa mill-1962. It-tieqa ma kenitx hemm minn dejjem. Kien cert illi t-tieqa kienet infethet fi zmien li huwa kien jahdem fis-socjeta`.

Qal illi matul is-snin li huwa dam jahdem mill-fond 78, kien jitla` fuq il-bejt. Xhin fl-ewwel snin li kien jahdem hemm zgur li kien jinduna li kieku kien hemm xi tieqa fil-hajt ta` l-appogg ghax tali twieqi mhumiex in-norma u jaghtu fil-ghajn. La hu u lanqas is-socji l-ohra qatt taw xi permess jew awtorizzazzjoni ghall-ftuh ta` din it-tieqa. Lanqas ma kienu mitluba permess minn hadd. La hu u lanqas il-kugini tieghu ma setghu qatt taw permess stante li huma kienu biss inkwilini. Kienu biss is-sidien li setghu jaghtu permess. Huwa qatt ma sema` jinghad li nghata xi permess ghall-ftuh tat-tieqa in kwistjoni. It-tieqa nfethet biss b`mera tolleranza.

Fil-**kontroezami**, xehed illi l-affidavit tieghu kitbu l-attur.

Qal illi mhux cert xi tfisser il-kelma "*mera tolleranza*".

Il-post fejn kien jahdem kien taz-ziju Alfred Galea Zammit. Huwa qal li ma kienx ikun ma` missieru Gino l-hin kollu u ghalhekk ma jistax jeskludi jekk xi hadd kienx tkellem ma` missieru dwar il-ftuh ta` din it-tieqa.

Spjega li beda jahdem fil-post minn mindu kellu 18 jew 20 sena u dam jahdem hemm ghal 50 sena.

Qal li ghandu 70 sena u twieled fis-17 ta` Mejju 1947.

Ippreciza li kien iz-ziju ta` missieru li kien ilu jikri din id-dar mill-1928. Qal li huwa sema` lil ohrajn jghidu b`dan il-fatt. Minbarra din it-tieqa, hemm tieqa ohra, izda huwa ma jafx liema saret l-ewwel.

Qal li huwa jaf biss li kienu nfethu xi twieqi izda ma jafx min fetahhom u ta` liema appartamenti huma.

Huwa kien jitla` fuq il-bejt darba kultant. Tela` fuq il-bejt bejn 20 sa 30 darba fil-50 sena li hadem hemm.

Insista li huwa seta` jitkellem ghalih biss.

Fir-**riezami**, huwa kkonferma li qabel kkonferma l-affidavit bil-gurament, il-kontenut tal-affidavit inqara lilu.

Qal illi Alfred Galea Zammit kien jikri d-dar bhala residenza.

Ikkonferma li lilu hadd ma talbu permess biex jinfethu t-twieqi. Il-kugini tieghu qatt ma qalulu li xi hadd mar talabhom xi permess biex jinfethu t-twieqi. Meta tela` fuq il-bejt fil-bidu nett, ma kienx hemm twieqi. Imbaghad kien tela` xi drabi ohra u sab tieqa u aktar tard sab tieqa ohra. Huwa ma jiftakarx jekk it-twieqi nfethux meta kien ghadu lavrant jew meta kien sar socju.

Fil-**kontroezami**, huwa sostna li huwa kien sab l-affidavit diga` miktub.

Marco Galea Zammit xehed bl-affidavit.

Stqarr illi huwa kien socju fis-socjeta` Alfred Galea Zammit & Co (P55). Is-socjeta` kienet tikri u kienet topera mill-fond 78, Triq San Pawl, Valletta bejn l-1959 u l-2013. Huwa beda jahdem minn hemm fl-1983 sal-2013. Sar socju fl-1997. Is-socjeta` giet xjolta fl-2015.

Huwa jaf li n-nannu tieghu Alfred Galea Zammit kien ilu jikri l-fond 78 mill-1928.

Huwa jaf li fil-hajt tal-appogg li hemm bejn il-flat 81/7 u l-fond 78 kienet infethet tieqa li thares ghal fuq il-fond 78.

Illum il-fond 78 huwa propjeta` tal-attur.

Stqarr illi kemm dam hu jahdem fil-fond, it-tieqa in kwistjoni ma kinitx hemm minn dejjem.

Kompla stqarr illi hu u missieru kienu jitilghu fuq il-bejt tal-fond 78 u zgur kien jinduna li kieku kien hemm xi tieqa fil-hajt ta` l-appogg. Ikkonferma li hu qatt ma ta permess jew awtorizzazzjoni ghall-ftuh ta` tieqa fil-hajt divizorju. La hu u lanqas is-socji l-ohra ma setghu jaghtu permess ghaliex huma kienu nkwilini biss. Mhux konxju li qatt inghata permess mis-sidien. Sahaq li t-tieqa nfethet biss b`mera tolleranza.

L-attur xehed li huwa xtara l-fond 78, Triq San Pawl, Valletta permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna tas-7 ta` Awissu 2014.

Qal illi huwa kien jaf bl-ezistenza tat-tieqa u li din kienet infethet minghajr permess u awtorizzazzjoni tas-sidien precedenti.

Id-dar li xtara kienet ilha mikrija ghal madwar 100 sena. Infatti, jirrizulta mir-Registru Elettorali tal-1945, li kien hemm jghix fiha Alfred Galea Zammit. Huwa kien infurmat li dan kien ilu jikri l-post sa mill-1928 waqt li bejn l-1959 u l-2013, mill-fond kienet topera s-socjeta` bl-isem Alfred Galea Zammit & Co.

Xehed illi matul dak iz-zmien kollu, la Alfred Galea Zammit u lanqas il-partnership tieghu ma setghu qatt taw permess jew xi forma ta` awtorizazzjoni ghall-ftuh ta` t-tieqa in kwistjoni peress li dawn kienu biss inkwilini. Lanqas seta` jkun hemm l-akkwist tas-servitu ta` tieqa b`xi forma ta` preskrizzjoni billi min kien jikri d-dar kien biss inkwilin.

Kompla jixhed illi fil-11 ta` Settembru 2014 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anne Marie Tonna ma` Richard Azzopardi, li kien ko-proprjetarju u anki l-amministratur u l-prokuratur specjali tas-sidien precedenti ta` 81/7, Triq San Pawl, Valletta, propjeta` tal-konvenuti, fejn Richard Azzopardi ddikjara li t-tieqa in kwistjoni kienet infethet b`mera tolleranza u li huwa kellu l-jedd li jaghlaqha.

Xehed illi huwa xtara l-proprjeta` in kwistjoni biex juzaha bhala l-ufficcju legali tieghu. Il-fatt tat-tieqa miftuha fil-hajt divizorju kien ser jaffettwa l-pjanijiet tieghu ghall-bini ta` sular iehor fuq l-arja tal-fond. Il-pjanti li kienu approvati mill-MEPA kienu jindikaw b`mod car x` inhuma l-pjanijiet tieghu u b`liema mod huwa riedi jizviluppa l-arja tal-fond. Bit-tieqa tibqa` miftuha huwa ma setax ikompli bl-izvilupp.

Kompla jixhed illi ma` kull gurnata li tghaddi, ix-xoghol ta` bini fil-proprjeta` tieghu kien ghaddej u l-bennejja kienu ser ikunu fil-qaghda li jsaqqfu s-sular li nbena. Jekk il-kwistjoni tat-tieqa tibqa` mhix risolta, huwa ser ikollu jwaqqaf il-haddiema. Jekk ix-xoghol jieqaf, huwa kien se jgarrab skarigg u spejjez zejda.

Stqarr illi meta xtara d-dar, huwa ltaqa` ma` sitwazzjoni simili, u cioe` tieqa miftuha minghajr permess fil-hajt divizorju ma` l-fond 78, Triq San Pawl, Valletta, li kien ta` Francis Spiteri. Dan izda accetta li ma kellu ebda jedd ghat-tieqa u fis-sajf tal-2015, huwa mbarra t-tieqa in kwistjoni.

__Perit Paul Camilleri__ xehed illi huwa kien inkarikat mill-attur sabiex jipprepara l-pjanti u jissorvelja x-xogholijiet kollha li kellhom isiru fil-fond 78, Triq San Pawl, Valletta. L-ewwel darba li mar fil-post, kien infurmat li kien hemm tieqa miftuha fil-hajt tal-appogg ta` bejn il-fond u l-flat 81/7. Huwa kkostata personalment li hekk kien il-kaz. Inoltre kien irrizulta li l-awtoritajiet kompetenti ma kienu hargu ebda permess biex issir it-tieqa.

Kompla jixhed illi t-tieqa hija 70 cm wiesa` u 112 cm gholja (i.e. erba` filati) u taghti ghal fuq spazju mhux mibni ossija l-bejt tal-fond 78. Biex tinghalaq din it-tieqa, jinhtieg li tigi mbarrata bil-gebel tad-disgha pulzieri. L-imbarrar jinvolvi l-armar ta` scaffolding marbut mal-hajt, it-tlugh tal-gebel li hemm bzonn li jintrabat permezz ta` winch minhabba fl-gholi tal-hajt li hemm, sal-punt fejn irid isir ix-xoghol ta` mbarrar, it-tqeghid tal-gebel, ix-xoghol ta` tikhil, u zarmar ta` l-iscaffolding wara li jitlesta x-xoghol ; dan apparti t-tikhil u t-tibjid li jaf ikun mehtieg min-naha ta` gewwa tat-tieqa u cioe` fil-flat 81/7, Triq San Pawl, Valletta.

Stqarr illi xoghol ta` imbarr jinvolvi xi tlett ijiem xoghol u x-xoghol ta` mbarr jista` jsir mill-fond ta` l-attur. Huwa stima li l-ispejjez biex isir dan ix-xoghol kienu jammontaw ghal madwar EUR 600.

Spjega li l-attur kien ghaddej bil-bini u bix-xoghol ta` rinovazzjoni tal-fond 78. Jekk it-tieqa in kwistjoni mhix ser tinghalaq waqt li ghadu ghaddej ix-xoghol, l-attur ikollu jaghmel kontrabejt temporanju bl-ispejjez kollha li dan jinvolvi.

Kompla jghid li apparti minn hekk, peress li l-binja hi wahda qadima, ser ikun hemm spejjez kbar ta` armar u rfid mill-gdid u permessi godda li kollha jistghu jigu evitati jekk it-tieqa tinghalaq issa. Jekk it-tieqa ma tinghalaqx f`dan l-istadju, l-izvilupp propost tal-arja skont il-permessi approvati mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar ikollu jieqaf, almenu l-kwistjoni tigi risolta.

Stqarr illi l-attur dejjem insista li t-tieqa kienet miftuha llegalment. Oltre dan min kien bieghlu d-dar, Maurice Pisani kien qal lilu u lill-attur li l-

ewwel darba li sar jaf bit-tieqa kien meta mar biex juri d-dar lill-attur. Qal ukoll li t-tieqa saret minghajr il-permess tieghu.

Rita Attard bl-affidavit.

Xehdet illi hija s-sid tal-proprjeta` 79, Triq San Pawl, Valletta, fejn tghix. Tul is-snin kollha li kienet ilha tghix fid-dar taghha, hija kienet titla` fuq il-bejt tal-fond 78 sabiex tonxor. Kellha access ghall-bejt miftuh b`mod liberu, ghalkemm qatt ma kellha xi drittijiet fuq dan il-bejt. Fil-fatt, ftit qabel il-fond 78 kien akkwistat mill-attur, hija u Maurice Pisani s-sid precedenti tal-fond 78 ghamlu skrittura quddiem in-Nutar Rosalyn Aquilina li permezz taghha ftehmu li ghandu jinghalaq b`mod permanenti l-bieb li permezz tieghu mill-fond 79 kienet titla` fuq il-bejt tal-fond 78.

Kompliet tixhed illi kemm kienet ilha tuza l-bejt tal-fond tal-gar taghha, hija tiftakar li mhux minn dejjem kien hemm zewg twieqi miftuha fil-hajt tal-appogg ta` bejn il-blokk 81 u l-fond 78. Certa li tieqa minnhom kienet infethet fiz-zmien li kienet titla` tonxor fuq il-bejt u dan qabel inghalaq l-access ghall-bejt fl-2014, mentri l-ohra kienet diga` hemm meta hi bdiet tghix fil-fond 79..

Qalet li matul is-snin kollha li kellha l-access miftuh ghall-bejt tal-fond 78, hija kienet titla` fuq il-bejt darba kuljum. Jum fost l-ohrajn hija telghet u ndunat li kienet qed tinfetah it-tieni tieqa fil-hajt ta` l-appogg. Ma setghetx tghid liema tieqa nfethet l-ahhar. La hi u lanqas ohtha qatt ma taw xi permess ghall-ftuh ta` dawn it-twieqi. Qatt ma ntalbet xi permess minghand hadd. Hi u ohtha lanqas setghu jaghtu permess ghaliex huma kellhom biss access ghall-bejt. Il-permess kellu jinghata minghand is-sidien tad-dar 78. Qatt ma semghet lil hadd jghid li ta xi permess jew awtorizazzjoni ghal ftuh tat-tieqa in kwistjoni.

Fil-**kontroezami**, xehdet illi tkellmet ma` l-attur dwar din it-tieqa d-dar taghha.

Qalet li l-affidavit kien miktub lest izda hija qratu. Hija qablet mal-kontenut ta` l-affidavit.

Qalet li meta tkellmet ma` l-attur, jista` jkun li kien hemm ohtha prezenti.

Sostniet li hi u ohtha ilhom jghixu fil-post taghhom sa mill-1981. Meta bdew joqghodu hemm, il-konvenuti kienu diga` joqghodu fil-post taghhom.

Ikkonfermat illi fuq il-konvenuti kien joqghod il-Monsinjur Philip Calleja. Qalet li tiftakar li tieqa minnhom kienet diga` miftuha meta bdew joqghodu hemm, izda l-ohra nfethet xi zmien wara li bdiet tghix hemm. Ikkonfermat li ma tafx liema wahda nfethet l-ewwel. Ma kienx jinteressaha dwar dawn it-twieqi ghaliex ma kellhiex fuq il-bejt.

Stqarr illi l-fond taghha ghandu dhul separat minn dak tal-attur.

Qalet li minn mindu l-proprjeta` nxtrat mill-attur ma ghadhiex titla` fuq il-bejt.

<u>Vincenza Attard</u> xehdet bl-affidavit.

Qalet illi hija tghix ma` ohtha Rita Attard fil-fond 79, Triq San Pawl, Valletta.

Tul is-snin kollha li kienet tghix hemm, hija kienet titla` fuq il-bejt tal-fond 78, Triq San Pawl sabiex tonxor u kellha access ghal bejt miftuh b`mod liberu, ghalkemm qatt ma kellha xi drittijiet fuq dan il-bejt.

Fil-fatt, ftit qabel il-fond 78 kien akkwistat mill-attur, ohtha u Maurice Pisani s-sid precedenti tal-fond 78 ghamlu skrittura quddiem in-Nutar Rosalyn Aquilina li permezz taghha ftehmu li ghandu jinghalaq b`mod permanenti l-bieb li permezz tieghu mill-post 79 kienu jghaddu ghall-bejt tal-fond 78.

Xehdet illi kemm kienet ilha tuza l-bejt tal-fond tal-gar taghha, hija tiftakar li mhux minn dejjem kien hemm zewg twieqi miftuha fil-hajt tal-appogg ta` bejn il-blokk 81 u l-fond 78. Tinsab certa li tieqa minnhom kienet infethet fiz-zmien li kienet titla` tonxor fuq il-bejt qabel inghalaq l-access ghall-bejt fl-2014, mentri l-ohra kienet diga` hemm meta bdiet tghix fil-fond 79.

Qalet li tul is-snin kollha li kellha l-access miftuh ghal bejt tal-fond 78, hija kienet titla` fuq il-bejt darba kuljum. Jum fost l-ohrajn hija telghet u ndunat li kienet qed tinfetah it-tieni tieqa fil-hajt ta` l-appogg. Hija ma tistax tghid liema tieqa nfethet l-ahhar. La hi u lanqas ohtha qatt ma taw xi permess ghall-ftuh ta` dawn it-twieqi. Qatt ma ntalbet xi permess minghand hadd. Hi u ohtha lanqas setghu jaghtu xi permess ghall-ftuh ta` tieqa ghaliex huma kellhom biss access ghall-bejt. Il-permess kellu jinghata minghand is-sidien tad-dar 78. Qatt ma semghet lil hadd jghid li ta xi permess jew awtorizazzjoni ghall-ftuh tat-tieqa in kwistjoni.

Fil-**kontroezami,** xehdet illi l-attur mar ikellem lilha u lil ohtha dwar it-tieqa. Qalet li l-ewwel tkellmu mieghu, imbaghad l-attur kien kiteb li qalu, u wara tahom karta miktuba biex huma jivverifikaw li dak li hemm miktub ; huma qablu ma` li kien hemm miktub. Imbaghad marret persuna ghandhom li tathom gurament.

**Maria Carmela sive` Marlene Attard** xehdet illi hija twieldet fil-Belt fl-1936. Ghexet fil-blokk 81, Triq San Pawl, Valletta `l fuq minn 70 sena. Meta kellha madwar 10 snin, marret toqghod mal-genituri taghha fil-flat 2 tal-istess blokk. Bdiet toqghod fil-flat 6 mill-1965 u ghadha toqghod hemm sal-lum. Fil-bidu, huma kienu fil-kera izda imbaghad fl-1993 hi u zewgha Joseph Attard xtraw il-flat 6.

Kompliet tixhed illi fethu t-tieqa fl-1971. Il-kamra fejn saret kienet inqasmet u parti minnha bdiet tintuza bhala kamra tas-sodda ohra peress illi binha Paul kien qed jikber. Saret it-tieqa ghaliex kien hemm bzonn ta` ventilazzjoni. Hadd ma oppona ghal din it-tieqa.

Spjegat li fl-2014, kellimhom l-attur. Zewgha qallu biex jitkellem ma` binhom Paul. Dan qalilhom li l-attur kien offrielu xi flus biex it-tieqa tinghalaq. Huma ma accettawx ghax it-tieqa kienet mehtiega. Fis-16 ta` Ottubru 2015, huma rcivew ittra ufficjali minghand l-attur. Taf li Paul ippropona lill-attur li jsir shaft madwar it-tieqa biss izda baqa` bla risposta. Ftit wara, infethet din il-kawza.

Cahdet dak li xehdu Rita Attard, Vincenza Attard u Marco Galea Zammit u sahqet li t-tieqa nfethet fl-1971.

Hija sostniet ukoll li l-apertura li giet imbarrata u li tidher fid-Dok FS1 ma kinitx tieqa izda parti minn estensjoni tal-binja partikolari li saret fis-snin disghin.

Fil-**kontroezami**, xehdet illi biex infethet it-tieqa huma kienu hadu permess minghand certu Gino, li kien joqghod fid-dar li llum xtraha l-attur. Huma hadu l-permess minghand dak il-kerrej li kien ilu jghix fil-post. Qalet li huma kienu jahsbu li d-dar kienet tieghu ghax kien ilu hafna joqghod hemm, izda kkonfermat li hija kienet taf li kien kerrej.

Qalet li hija kienet fethet it-tieqa wara li nfethet tal-Monsinjur Calleja. Qalet illi llum ghandha 80 sena u l-post li illum huwa tal-attur tiftakru bil-kera wkoll.

Paul Attard xehed li huwa twieled fl-1961 u ghex fil-blokk 81, Triq San Pawl, Valletta, sa mit-twelid mal-genituri tieghu Joseph u Maria Carmela sive` Marlene Attard.

Rigward it-tieqa fil-flat 81/6, huwa sostna li din infethet fl-1971. Il-kamra li fiha nfethet inqasmet u parti minnha kienet bdiet tintuza bhala kamra tas-sodda ohra u dan minhabba li huwa beda jikber u kellu zewg hutu bniet. Peress li fil-kamra tas-sodda jkun hemm bzonn ta` ventilazzjoni, saret din it-tieqa. Qal li illum il-kamra li fiha hemm it-tieqa tintuza minn missieru, l-konvenut li ghandu bzonnijiet specjali. Qal li kemm ilha miftuha t-tieqa hadd ma kien qajjem ebda oppozizzjoni ghaliha.

Kompla jixhed illi fl-2014, hekk l-attur xtara l-fond 78, dan mar ghand il-genituri tieghu biex ikellimhom dwar it-tieqa mertu tal-kawza. Missieru li kien pjuttost ma jiflahx kien qal lill-attur biex ikellem lilu minflok. L-attur offra l-pagament ta` somma flus bhala kumpens biex it-tieqa tal-flat 81/6 tinghalaq izda huwa rrifjuta ghaliex it-tieqa hija essenzjali ghalihom. Qal li biex ma jinqalax inkwiet zejjed, kienu waslu f`arrangament verbali mal-attur li t-tieqa titressaq ghal distanza ta` cirka metru spejjez ta` l-attur.

Stqarr illi minkejja dan, fis-16 ta` Ottubru 2015, il-genituri tieghu, kienu notifikati b`ittra ufficjali li baghat l-attur biex huma jaghlqu t-tieqa. Minn dakinhar `l hawn, il-kwistjoni saret wahda ta` natura legali.

Kompla stqarr illi l-attur applika ghal permess ta` zvilupp mal-MEPA fl-2014 (PA/03633/14). Minhabba l-preokupazzjonijiet taghhom, il-konvenuti pprezentaw oggezzjoni formali ghal dan il-permess. Il-permess hareg xorta wahda izda "*saving third party rights*".

Kompla jghid illi huwa kellem lill-attur u offrielu li huma jkunu kuntenti jekk l-attur jaghmel xaft madwar it-tieqa biex b`hekk jintlahaq kompromess, fis-sens li huwa jkun jista` jibni u huma jkollhom ventilazzjoni. L-attur ma tahx risposta u kompla bil-kawza.

Huwa cahad dak li qalu Rita u Vincenza Attard fis-sens li dawn raw xi tieqa tinfetah matul iz-zmien li kienu jghixu hemm. Sostna li t-twieqi tal-post tieghu u dawk ta` fuqhom (ossija ta` Schembri) kienu diga` miftuhin fl-1982 meta l-ahwa Attard bdew jirrisjedu fil-fond taghhom.

Qal li huwa ghamel ricerka fl-arkivji tal-Parrocca Kolleggjata ta` San Pawl, Valletta. Sab filmati ta` meta ngiebu l-qniepen godda tal-parocca fl-1978. Fil-filmat tal-1978, jidher bic-car l-appogg/hajt tal-genb tal-post taghhom u ta` Schembri, li dak iz-zmien kien ta` Mons Philip Calleja. Minn dawn, jirrizulta li t-twieqi in kwistjoni kienu tabilhaqq diga` miftuhin.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, xehed illi huwa ma kienx ghadu joqghod fil-post tal-genituri tieghu. Kienu ilu nieqes minn hemm ghal madwar 20 sena. Huwa ghandu 56 sena.

Spjega li l-post li akkwista l-attur jiftakru fil-kera.

Qal illi t-tieqa ta` l-appartament ta` fuq dak tal-genituri tieghu kienet infethet mill-Monsinjur Calleja fl-istess zmien li saret tal-genituri tieghu.

<u>Martin Grech</u> xehed illi huwa ghamel zmien joqghod 81, Flat 7, Triq San Pawl, li kien jikri. Qablu kien mikri lill-Mons Philip Calleja.

Qal illi kien beda jirranga l-post fl-1977 qabel izzewweg fl-1978 sabiex mar joqghod hemm. It-tieqa dejjem kienet hemm. Spjega li fuq it-tieqa tieghu, kien hemm bejt. Taht it-tieqa tieghu, kien hemm it-tieqa ta` Attard u cioe` tal-flat 6. Huwa dejjem jaf iz-zewgt twieqi.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, huwa xehed li kien ihallas il-kera lil Agostino Schembri. Ikkonferma li meta kien jittawwal mit-tieqa, kien jara l-bejt.

Sostna li huwa qatt ma jaf lil hadd jiftah it-tieqa ta` tahtu peress li t-tieqa kienet diga` miftuha meta mar jghix hemm.

Stqarr li minn Triq San Pawl, dawn it-twieqi ma jidhrux, ghalkemm jidhru jidhru mill-Barrakka ta` Isfel.

Av. Dr. Joseph Schembri xehed illi huwa jigi missier il-konvenut precedent Louis Schembri.

Omm missieru kienet toqghod fil-fond 59, Strada San Paolo.

Qal li meta kien imur ghand in-nanna, it-tieqa in kwistjoni kienet tidher minn Strada San Paolo.

Qal li huwa jiftakar hemmhekk minn mindu kellu xi ghoxrin sena, fiz-zmien meta l-amministratur Richard Azzopardi ma kellux x` jaqsam.

Spjega li Richard Azzopardi huwa mizzewweg ma` sekonda kugina tieghu u l-amministratur kien zijuh ossija hu missieru Agostino Schembri.

Azzopardi kien jigbor ir-renta tal-proprjeta` u jqassam. Il-blokk 81 kien kollu tar-razza tal-familja Schembri. Qal li kienu bieghu xi fondi mill-blokk izda kien ghad fadal zewg appartamenti.

Stqarr illi ibnu Louis kien interessa ruhu fil-flat 7 u wara xi diskussjonijiet fit-tul, iffirma konvenju fit-22 ta` April 2015.

Qal li Richard Azzopardi kien iccirkola prokura iffirmata mill-kugini kollha biex ikun jista` jbiegh dawn iz-zewg appartamenti u cioe` is-6 u s-7.

Xehed illi wara li sar il-konvenju, kellmu l-attur dwar it-tieqa in kwistjoni.

Qal illi huwa fisser lill-attur illi t-tieqa kienet ilha miftuha. L-attur qallu li huwa ghandu kuntratt iffirmat minn Richard Azzopardi fejn kien dikjarat li t-tieqa saret b`mera tolleranza.

Stqarr illi meta ra l-kuntratt, huwa rrabbja ghax Richard Azzopardi ma kellu ebda poter jaghmel hekk u ma kellux prokura li tawtorizzah

jaghmel dik it-tip ta` dikjarazzjoni. Fl-istess kuntratt Richard Azzopardi kkwalifika ruhu bhala prokuratur ta` nies li lahqu mietu. Huwa vverifika mas-Sekond` Awla tal-Qorti Civili li Richard Azzopardi ma kienx assolutament nominat biex ibiegh proprjeta` izda kien nominat biex jigbor il-kirjiet u jqassam il-kirjiet filwaqt li jithallas il-percentwali ta` amministratur.

Xehed illi huwa ghamel kuntatt ma` Richard Azzopardi fl-20 ta` Ottubru 2015 u rrabbja mieghu. Azzopardi qallu li n-nutar kien qara l-kontenut tal-kuntratt malajr u li kemm kemm fehem x` kien qed tghid. Azzopardi qallu wkoll li ma kienx jaf xi tfisser mera tolleranza. Qallu wkoll li ma kienx jaf li kien qed jaghti xi drittijiet lill-attur. Accetta l-fatt li kien ghaffigha.

Spjega li l-familja Schembri ma kellhiex x` taqsam mal-proprjeta li xtara l-attur.

Ikkonferma li l-fond li xtara l-attur imiss mal-blokk 81.

Qal li Azzopardi ma kien jaf xejn dwar kif kienet infethet it-tieqa. Dak iz-zmien li nfethet it-tieqa, l-amministrazzjoni tal-blokk kienet f`idejn Agostino Schembri. Ghalhekk Azzopardi ma seta` qatt ghamel dikjarazzjoni ta` dik ix-xorta.

Kompla jghid illi wara li akkwista, ibnu Louis rega` biegh il-flat 81/7.

Sahaq illi l-kuntratt dikjaratorju bejn Azzopardi u l-attur sar minn wara dahar ibnu Louis. Fil-kuntratt dikjaratorju, Azzopardi deher ghall-werrieta ta` Connie Schembri, Francesco Schembri u Giuseppe Schmebri li jigu z-zijiet ta` missieru. Connie Schembri hija l-mara ta` l-eks Imhallef Salvu Schembri. Francesco Scehmbri huwa z-ziju ta` missieru li ilu zmien twil mejjet mentri Giuseppe Schembri hu ziju iehor ta` missieru li ilu mejjet zmien twil ukoll.

Fil-**<u>kontro-ezami</u>**, stqarr illi l-blokk 81 kien mikri lil terzi minn kemm kie jafha hu.

Spjega li wara l-mewt ta` zijuh, il-kera bdiet tingabar minn Richard Azzopardi.

Stqarr illi l-familja Schembri qatt ma hadet passi biex timpunja dak li sar bejn Richard Azzopardi u l-attur.

Spjega li jista` jkun li kien intalab riduzzjoni fil-prezz minhabba il-kwistjoni tat-tieqa.

Sostna li t-tieqa nfethet fuq talba ta` min kien qieghed hemm gew minhabba li kellu kamra kbira u ried jaqsam il-kamra biex it-tifla torqod f` kamra u t-tifel jorqod f` kamra ohra.

Ikkonferma li l-kerrej ta` dak iz-zmien fetah it-tieqa.

Qal li huwa ma jafx jekk dan il-kerrej gabx il-kunsens tas-sid tal-post li xtara l-attur qabel fetah it-tieqa.

Louis Schembri xehed li huwa akkwista l-flat 81/7.

Intant huwa biegh il-flat lil Hugo Mamo.

Meta xtara hu, it-tieqa kienet fejn hi.

Stqarr illi meta akkwista hu, kien infurmat li t-tieqa kienet ilha miftuha.

Fisser illi huwa xtara minghand hafna werrieta u hadd ma semma t-tieqa in kwistjoni peress li kienet diga` hemm. Richard Azzopardi kien qed jirrapprezenta lill-werrieta.

Qal li qabel il-konvenju, it-tieqa qatt ma giet diskussa.

Spjega li fil-kors tad-dekorrenza tal-konvenju, l-attur kien applika biex itella` blokk bil-konsegwenza li t-tieqa kienet ser tinghalaq. Huwa oppona dak l-izvilupp.

Kompla spjega li l-attur gharrfu li kellu kuntratt ma` Richard Azzopardi fis-sens illi t-tieqa kienet miftuha b`mera tolleranza.

Sahaq illi huwa tkellem ma` Richard Azzopardi.

Stqarr illi Azzopardi kien qallu li t-tieqa kienet hemm minn meta beda jiehu hsieb il-proprjetajiet hu.

Qal illi Azzopardi kien haliflu illi huwa kien iffirma l-oppost ta` dak li attwalment iffirma ma` l-attur.

Fil-**kontroezami**, ikkonferma li huwa akkwista l-post minghand il-werriet okkupat u mhux bil-pussess vakanti. Il-post kien mikri.

Qal li t-tieqa kienet infethet mill-kerrej precedenti, ossija mill-Monsinjur Philip Calleja.

Ighid illi minghand il-Mons. Calleja, il-proprjeta` ghaddiet ghand inkwilini ohra.

Kompla jghid illi meta sar jaf b`din il-litigazzjoni dwar it-tieqa, huwa talab li l-prezz tal-bejgh jigi ridott permezz ta` ittra mibghuta ghan-nom tieghu minn martu. Madanakollu, il-prezz ma giex ridott u huwa spicca wehel hafna spejjez.

III. **Fatti**

Il-fondi tal-partijiet huma adjacenti u ghandhom hajt tal-appogg komuni.

L-attur akkwista l-fond 78, Triq San Pawl, Valletta, bis-sahha ta` kuntratt tas-7 ta` Awissu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Anne Marie Tonna li wara kien korrett b`att iehor tal-istess Nutar tas-27 ta` Ottubru 2014 (fol 7 sa 16, u fol 17 sa fol 20).

Louis Schembri u Dr Helena Said akkwistaw 81/7, Triq San Pawl, Valletta bis-sahha ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia tas-16 ta` Dicembru 2015 (fol 21 sa fol 63).

L-istess fond imbaghad inbiegh lill-konvenut attwali Hugo Mamo skont kuntratt tat-13 ta` Jannar 2017 (fol 203 sa fol 206).

Il-kontendenti huma ghalhekk is-sidien tal-fond rispettiv taghhom.

Il-vertenza odjerna tirrigwarda tieqa li mill-fond tal-konvenut thares ghal fuq il-bejt tal-fond tal-attur.

Hemm qbil bejn il-partijiet li l-apertura in kwistjoni hija tieqa mhux rewwieha.

Fil-kaz odjern, jirrizulta li l-apertura hija ta` daqs bizzejjed biex mhux biss tidhol l-arja minnha, izda anke d-dawl b`mod li ddawwal l-ambjent li ghalih taghti.

Meta akkwista l-attur, it-tieqa kienet diga` fil-post.

L-attur kien jaf bl-ezistenza taghha meta akkwista tant li fil-kuntratt tnizzel hekk :-

> *"the house, tale quale, officially numbered seventy eight (78), in St. Paul`s Street, Valletta, which is situated at ground floor, that is first (1st) floor, and third floor including the roof with its airspace, free and unencumbered. This property is subject to servitudes in a way that on its highest roof, the adjacent property numbered seventy nine (79) also in St Paul`s Street, has the right to install a water tank of the capacity of circa one thousand litres (1,000 ltrs), a television antennae and cable television, as well as the right of access to the said roof for the servicing of the above mentioned facilities…* ***The purchaser declares that he is aware that there are windows overlooking the property being purchased on either side."*** (enfasi ta` din il-Qorti).

Anke Hugo Mamo (il-konvenut il-gdid) kien jaf bl-ezistenza ta` din it-tieqa tant li fil-kuntratt ta` akkwist tieghu nghad illi :-

> *"The Vendors hereby declare and the Purchaser accepts that the window opened on the airspace of the tenement numbered seventy-eight (78) in Triq San Pawl being the adjacent property, on the left as one enters the Block, may have to be blocked/close if the request by the owner of the adjacent property to block/close the said window is upheld and therefore the Vendors are hereby not warranting that the said window may remain opened."*

Il-kwistjoni li qamet hija li min-naha wahda l-attur qed jallega li t-tieqa nfethet biss b`mera tolleranza bil-konsegwenza li jghid li ghandu l-jedd illi jitlob li tinghalaq, waqt li min-naha l-ohra il-konvenuti jsostnu li t-tieqa ghandha tibqa` miftuha peress li giet kostitwita servitu` favur taghhom bit-trapass ta` aktar minn tletin (30) sena minn meta nfethet.

IV. <u>L-azzjoni negatorja</u>

L-azzjoni proposta mill-attur hija l-azzjoni negatoria.

Bl-azzjoni, l-attur irid jikseb dikjarazzjoni li l-fond tieghu mhux soggett ghal servitu` favur fond ta` haddiehor, kif ukoll li jitnehha dak kollu li jxejjen l-istat ta` tgawdija tal-propjeta` tieghu hielsa minn kull servitu`.

Kif espremiet ruhha l-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza li tat fid-9 ta` Jannar 1877 fil-kawza fl-ismijiet **"<u>Desain vs Piscopo Macedonia</u>"** (Kollez. Vol. VIII pag. 21):

> *"L`azione intentata e` quella che nel Diritto Romano appellasi negatoria, la quale e` basata sulla presunta liberta` dei fondi, e il cui effetto si e` di esonerare l-attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all`acquisto della servitu` sul convenuto, non ostante che quest`ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitu`. In conseguenza nel caso sotto esame e` il convenuto che deve pienamento provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende nel*

fondo dell`attore, onde potere l`azione proposta essere respinta."

Fil-pag 465 ta` **Istituzioni di Diritto Civile** (Cedam – 1981) **Trabucchi** ighid :-

"L`azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta` sulla cosa con liberta` dai pesi o dale servitu` pretese da altri sulla stessa. L`azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall`altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; spettera` eventualmente al convenuto la dimostrazione dell`esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa. Se il proprietario rimarra` vincitore, avra` ottenuto una tutela definitiva, e non provvisoria quale gli sarebbe derivata esercitando invece l`azione possessoria di manutenzione."

Similment fil-pag. 225 ta` **Diritto Privato : Vol 1** l-awtur **Tramontana** jghid :-

"Azione negatoria.

E` l`azione con cui il proprietario tende al disconoscimento di diritti affermati da altri sulla cosa. In questa sua prima forma e. un`azione di mero accertamento, ossia una azione con cui App. Nru: 425/81 26 non si mira a far condannare il convenuto a una prestazione, bensi` solo a far dichiarare il proprio diritto dal giudice. L`attore deve provare: a) il proprio diritto di proprieta` (nei modi gia` visti)` b) l`afferrmazione, che il convenuto abbia fatta, di essere lui titolare di un diritto sulla cosa (sia del diritto di proprieta`, sia di un altro diritto reale). Occorre che questa affermazione sia stata fatta in circostanze tali che il proprietario abbia motivo di temerne pregudizio (art. 949).

L`azione negatoria puo` diventare un`azione non piu` di mero accertamento ma di condanna, quando alla semplice affermazione del suo diritto il convenuto abbia fatto seguire turbative o molestie:

per esempio, abbia raccolto i frutti della cosa in base al preteso suo diritto di usufrutto. convenuto puo` essere condannato allora a cessare le molestie e a risarcire il danno."

Ighid **Laurent** fil-**Prinicipi di Diritto Civile** (Vol.VIII – Pag.356 – para.285 sa 288) -

... L'azione negatoria e` altresi un'azione reale che il propretario di un fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitù, e conchiude che il suo fondo sia dichiarato libero da questa servitù, e che sia inibito il convenuto di usarne.

... Nascendo che le azioni da un diritto reale, non possono venir promosse che da colui il quale ha questo diritto reale, vale a dire dal proprietario del fondo cui la servitù e dovuta, o che si pretende libero da questo onere ...

... E` in questo senso che Pothier si esprime ; egli dice: 'nell'una e nell'altra azione, vale a dire tanto nella negatoria quanto nella confessoria, spetta a colui che pretende un diritto di servitù di giustificarlo, secondo la massima: "incumbit onus probandi ei qui dicit'."

Fil-**Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile** (1886 - Vol. II - Para. 473), **Francesco Ricci** jispjega li -

L'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu' ..."

Fil-**Manuale di Diritto Civile Italiano** (1931 - UTET – Pag.296) **Giulio Venzi** jfisser li l-azzjoni negatorja –

... e' data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. Il proprietario deve provare il suo diritto di proprieta', e l'atto che ha turbato il suo godimento ; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e cio' per effetto del carattere di esclusivita' che ha il diritto di proprieta'. Spetta al convenuto di provare il diritto reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto.

Dawn il-principji huma segwiti mill-gurisprudenza taghna.

Fis-sentenza taghha tal-20 ta` Dicembru 1946 fil-kawza "**Falzon et vs Degiorgio**" (Vol. XXXII.I.485) il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

L-azzjoni negatorja hija wahda mill-azzjonijiet petitorji. Ghalhekk din l-azzjoni tmiss lill-proprjetarju, biex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu, u biex jesperimentaha ghandu jipprova li ghandu drittijiet tal-proprjeta`.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/PS) li kienet deciza fit-18 ta` Frar 2004 fil-kawza "**Schembri et vs Farrugia**" kien rilevat hekk –

F'din il-kawza l-atturi qeghdin jesperimentaw dik li fid-dritt Ruman insibuha bhala l-actio negatoria. Azzjoni din mahsuba biex jigi dikjarat u stabbilit illi l-fond ta' l-atturi mhuwiex soggett ghas-servitù ta' passagg vantat mil-lkonvenuta. Kif rintraccjat fis-sentenza a Vol. VIII pagna 21 l-effett ta' azzjoni bhal din 'si e` di esonerare l' attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all' acquisto della servitù sul convenuto, nonostante che quest' ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitù. In conseguenza, nel caso sotto esame, e` il convenuto che deve pienamente provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende sul fondo dell' attore, onde potere l'azione proposta essere respinta.' …

(ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza '**Schembri et vs Pace et'** deciza fid-29 ta` Mejju 2009).

Id-dottrina legali tghallem li azzjoni bhal din tmiss lill-proprjetarju u kull ma ghandu bzonn jaghmel l-attur f`kawza bhal din hu li jipprova fl-ewwel lok li huwa l-proprjetarju, u fit-tieni lok li d-dritt tieghu ta` proprjeta` qed jigi ristrett minhabba l-agir tal-konvenut. Dan tal-ahhar, min-naha tieghu, ghandu l-oneru li jipprova l-ezistenza tas-servitu` eccepita minnu. L-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa hieles minn servitu`. Ghalhekk hija azzjoni ta` ghamla petitorja u tista` titressaq biss minn min hu sid tal-post ghaliex tirrigwarda jeddijiet reali [ara : **Farrugia et vs Cassar** : 19 ta` Frar 1951 : Kollez. Vol. XXXV.I.10 ; **Vella vs Spiteri** : PA : 11 ta` Marzu 1983 ; **Baldacchino vs Grima** : 3 ta` April 1995 : Kollez. Vol. LXXIX.III.1219 ; **Cachia vs Schembri** : PA : 31 ta` Jannar 2003 **Portelli vs Portelli** : Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri : Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali : 5 ta` Lulju 2013]

V. Is-servitu` ta` tieqa

Mhux permess li jinfethu twieqi fil-hajt divizorju ta` bejn fondi.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti kif presjeduta fil-15 ta` Dicembru 2009 fil-kawza **<u>Jane Zahra et vs Rita Sacco</u>** nghad hekk :-

> *"Skond il-Code de Rohan (I. Kap.XVI. Lib. 3) ma kienx permess ghal hadd li jiftah twieqi fil-hajt divizorju bejn id-djar. Ma kienet issir l-ebda distinzjoni bejn hajt propju ta` sid il-fond fejn kellha tigi miftuha t-tieqa u hajt komuni bejn dan is-sid u dak tal-fond vicin ; u bil-kliem muro divisorio di case ma setax jigi intiz, u lanqas jista` ragonevolment jigi ritenut, il-hajt li jifred dar minn ohra, izda kwalunkwe hajt li jissepara dar minn fond ta` natura diversa. Infatti dik id-disposizzjoni kienet tkun inutili u assurda kieku kienet limitata ghal-hajt ta` zewgt ikmamar jew zewg kumditajiet ohra moghtija ta` zewgt idjar ta` sidien diversi.*
>
> …
>
> *Issa l-Kap.16 jipprovdi espressament li ebda wiehed mill-girien ma jista` minghajr il-kunsens ta` l-iehor jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju."*

Huwa pacifiku li hajt divizorju jifred fond minn iehor. Ghalhekk go hajt divizorju, anke jekk mhux komuni, ma jistghu jinfethu l-ebda twieqi jew aperturi.

Fis-sentenza li tat l-Qorti ta` l-Appell fil-25 ta` Settembru 2006 fil-kawza : **<u>Raymond Azzopardi et vs Victor Deguara</u>** : ikkonfermat dak li kien deciz mill-Ewwel Qorti meta qalet hekk :-

> *L-Ewwel Qorti korrettement osservat li l-Artikolu 425 ma jitkellimx fuq hitan komuni izda fuq hajt divizorju. Fil-kaz in ezami l-hajt tal-konvenuti huwa certement intiz biex jissepara jew jiddividi l-proprjeta` ta` l-atturi, konsistenti fl-arja fuq il-proprjeta` taghhom, minn dik tal-konvenuti.*

Skont il-Kap 16, tieqa go hajt divizorju tikkostitwixxi servitu` li jidher u kontinwu.

L-Art 455(2) jipprovdi li servitujiet kontinwi huma dawk li *"l-ezercizzju taghhom huwa jew jista` jkun kontinwu minghajr ma jkun mehtieg fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-akwedott, l-istillicidju, il-jedd ta` prospett, u ohrajn ta` din ix-xorta."*.

L-Art 455(3) jipprovdi li servitjiet li jidhru huma dawk li *"l-ezistenza taghhom tidher minn sinjali li jidhru, bhal bieb, tieqa, jew akwedott artificjali."*

Bl-apertura ta` tieqa go hajt divizorju ikun hemm kostituzzjoni ta` servitu` ("**Spiteri et noe vs Spiteri**" : Appell Civili : 1 ta` Awissu 1966).

Skont l-Art 457 tal-Kap 16, il-modi kif jitnisslu servitujiet kontinwi u li jidhru hu : a) bis-sahha ta` titolu, b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jigi ezecitati jista` jinkiseb bil-preskrizzjoni, c) bid-destinazzjoni tas-sid ta` zewg fondi.

Issir referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-4 ta` Mejju 1988 fil-kawza fl-ismijiet **Edward Neame vs Louis Tabone**, fejn inghad :-

> *"Skond il-ligi, is-servitu` kontinwu u apparenti, bhal fil-kaz ta` apertura, jitnissel bis-sahha ta` titolu, bil-preskrizzjoni u bid-destinazzjoni ta` missier ta` familja.*
>
> *Id-disposizzjoni tal-ligi li tghid li ebda wiehed mill-girien ma jista`, minghajr il-kunsens ta` l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju, mhux qieghed jikkontempla l-kreazzjoni ta` servitu` izda qed jghid biss dak li fil-fatt qed jghid - li f`hajt divizorju ma jistghux jinfethu twieqi jew aperturi ohra minghajr il-kunsens tal-gar. Biex ikun hemm dritt ta` servitu` meta tinfetah tieqa jew apertura fil-hajt divizorju (anke meta hemm il-kunsens tal-gar) irid ikun hemm titolu konsistenti f`att pubbliku."*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-22 ta` April 2013 fil-kawza **Anthony Vella et vs Debono Developments Ltd et** inghad hekk :-

> *"Il-Qorti tirreferi wkoll ghal-Lodo fl-Arbitragg ta` Tanti ta` l-2012 mill-Imhallef Sciberras fejn inghad*
>
> *"Hi disposizzjoni espressa tal-ligi, ex-artikolu 425 tal-Kodici Civili, illi "ebda wiehed mill-girien ma jista`, minghajr il-kunsens ta` l-iehor, jaghmel twieqi jew aperture ohra fil-hajt divizorju". Din il-projbizzjoni hi wahda assoluta u tapplika wkoll anke fil-kaz li hajt divizorju jaqsam zewg ghelieqi (ara "**Gatt -vs- Mintoff**``, Prim`Awla, Qorti Civili, 3 ta` Dicembru, 1999). Din ir-regola tibqa` imperanti, salv il-kaz fejn min fetah l-apertura jirnexxielu jivvanta u jiddemostra t-trapass taz-zmien bil-preskrizzjoni trigenarja...."*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/PS) tal-31 ta` Jannar 2003 fil-kawza **Joan Cachia vs Marianna Schembri** kienet trattata n-natura ta` servitu` ta` tieqa. *Inter alia* nghad hekk :-

> *Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Settembru 2004 fil-kawza "**Joseph Grima vs Brian German**", il-Qorti ta` l-Appell fissret illi ghar-regola generali li ebda wiehed mill-girien ma jista` minghajr il-kunsens ta` l-iehor jaghmel twieqi jew aperturi fil-hajt divizorju, hemm eccezzjonijiet :-*
>
> *"Minn dan naraw li l-ligi stess timponi restrizzjonijiet fuq l-uzu tal-proprjeta` billi komproprjetarju ta` hajt komuni li jaqsam il-fond tieghu minn dak tal-gar ma jistghax jiftah aperturi f` dak il-hajt billi dawn jaggravaw lill-gar ... Ghal dawn ir-regoli, pero` hemm l-eccezzjonijiet li huma s-servitujiet li jaghtu drittijiet reali lill-sid il-fond fuq fond adjacenti. Infatti sid fond adjacenti jista` jakkwista drittijiet, kontra r-regoli enuncjati mill-ligi, jew permezz tal-ligi nfisha jew bil-fatt tal-bniedem ... Id-dritt jista` jigi ukoll akkwistat bi preskrizzjoni."*
>
> *Fis-sentenza li tat fit-3 ta` Lulju 1995 fil-kawza "**Charles Caruana vs Giuseppa Gauci et**" il-Qorti ta` l-Appell Civili qalet hekk :-*
>
> *"Le servitu` apparenti sono quelle che si manifestano con opere esteriori, come una porta, una finestra, un acquedotto. Le servitu` non*

apparenti sono quelle che non hanno segni visibili della loro esistenza, come per esempio, la proibizione di fabbrivare sopra un determinato fondo, o di non fabbricare che ad una altezza stabbilita. Vi e` una differenza di redazione nelle due definizioni scritte nell` art 689. La legge nel definire le servitu` apparenti richiede opere esterne, mentre sembra accontentarsi di segni esteriori, quando definisce le servitu` non apparenti. La legge non si limita a definire le servitu` apparenti, esigndo delle opere esterne, essa porge esempi che spiegano il suo concetto; sono vere opere, vale a dire lavori che hanno un carattere di permanenza, di perpetuita` (Laurent – Principii di Diritto Civile). L-istess awtur fl-opera tieghu citata jzid jghid ukoll `Le servitu` debbono essere apparenti perche` possano acquistarsi con la prescrizione e con la destinazione del padre di famiglia,; in entrambi I casi, importa che l`attenzione del proprietario del fondo serviente sia desta affinche` possa opporsi alle imprese del suo vicino` (Laurent, op cit. Vol. VII/VIII, para. 135- 136 pag 130).”

Dawn is-servitujiet ma jistghux jigu prezunti izda jridu jigu ppruvati.

Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet “**Giovanni Sant vs Vincenzo Bugeja et**” riportata fil-Kollez. Vol. XLIII.II.627, inghad illi fil-kaz ta` dubju dwar il-prova tas-servitu`, il-presenza tas-servitu` ghandha tkun eskluza.

Il-Qorti tishaq illi kull fejn kien hemm xi dubju dwar in-natura reali tar-relazzjonijiet bejn il-partijiet, kienet eskluza l-ezistenza tas-servitu` u kien introdott l-element ta` sofferenza bhala stat ta` fatt li ma jistax minnu nnifsu jwassal sabiex titwieled servitu` (ara : “**Annetta Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et**” : Kollez. Vol. XXXVII.I.327).

Il-gurisprudenza tghid ukoll li l-ezistenza ta` tieqa miftuha fil-fond propju ghal fuq l-art jew spazju mhux mibni ta` haddiehor mhijiex servitu` imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnija u sid dina l-art jew spazju jista` jibni u jimmura t-tieqa ammenokke sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jipprovax mhux is-semplici servitu` luminum imma jew is-servitu *ne luminibus officiatur* jew is-servitu l-iehor *altius non tollendi* (ara **Perini vs Buttigieg** - 28 ta` Dicembru 1860 ; Appell - **Barbara**

vs Falzon - 28 ta` Novembru 1890 ; Prim`Awla - **Stivala vs Field** - 29 ta` Gunju 1938 u 19 ta` Gunju 1953 – Appell – **Xuereb Montebello vs Magri**).

Dan pero` jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zviuppata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga` giet zviluppata mill-gar ghall-uzu tieghu, ancorche` bhala bitha jew shaft jew bejt (ara : "**Mangion vs Borg**" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta` Frar 1983 ; "**Camilleri vs Vella**", deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta` Marzu 1992 ; u "**Camilleri vs Curmi"**, deciza wkoll mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta` Lulju, 1995).

VI. It-tieni (2) u t-tielet (3) eccezzjonijiet kif ukoll l-eccezzjoni ulterjuri

Il-kawza tal-lum tirrigwarda tieqa li rrizulta li nfethet fil-flat 81/7, Triq San Pawl, Valletta, fis-snin sebghin meta l-fond kien mikri lill-Monsinjur Dun Philip Calleja. Dan il-fatt irrizulta partikolarment mix-xiehda ta` Paul Attard u Martin Grech. Inoltre kienu prezentati ritratti minn filmati tal-Knisja ta` San Pawl u t-tberik tal-qniepen il-godda li sehh fis-snin sebghin a fol 248 sa 250, it-tieqa in kwistjoni tidher diga` fil-post.

Ghalhekk kienet eccepita l-preskrizzjoni kemm abbazi tal-Art 462(1) kif ukoll tal-Art 2143 tal-Kodici Civili.

1. Il-preskrizzjoni skont l-Art 462(1) tal-Kap 16

Id-disposizzjoni tghid illi *sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni, hu mehtieg il-pussess ghal zmien ta` mhux anqas minn tletin sena.*

Rilevanti huwa wkoll l-Art 465 tal-Kap 16. Dan jistipola illi ebda servitu` li censwalist, uzufruttwarju jew kerrej ikun halla li tigi ezercitata fuq il-fond minghajr ebda titolu li kien jezisti minn qabel, ma tkun ta` hsara ghall-padrun dirett jew ghas-sid ta` dak il-fond, ikun kemm ikun iz-zmien li fih is-servitu` tkun giet ezercitata.

Tajjeb li ssir distinzjoni bejn servitu` predjali u obbligazzjoni personali. Infatti sabiex ikun hemm servitu` predjali hemm bzonn li jkun hemm rabta fuq kull min se jigi wara l-persuna li fuqha tkun giet imposta s-servitu bejn il-fond dominanti u l-fond servjenti. Jekk ma jkunx hemm fond dominanti li

qed jigi servut, ikun hemm biss obbligazzjoni personali. Biex ikun hemm rabta bejn min jikkostitwixxi l-jedd u min jissucciedi l-proprjetarju tal-fond servjenti, irid dejjem ikun hemm fond dominati u fond servjenti.

F`dan is-sens kien deciz mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza li tat fit-22 ta` Mejju 2008 fil-kawza "**Philip Fenech et vs A & R Mercieca Ltd**".

L-istess inghad fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tad-29 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**Mace Developments Limited vs Ramla Development Company Limited**".

Id-dritt ta` servitu` jrid jinholoq mis-sid, u jekk is-sid ma jkunx parti minn dak il-kuntratt, dan tal-ahhar ikun *res inter alios acta* fil-konfront ta` l-awturi tal-konvenuti (ara : "**Joseph Buhagiar et vs George Micallef et**" : Prim`Awla tal-Qorti Civili : 6 ta` Mejju 2004).

Rilevanti wkoll huwa dak li nghad mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza li tat fis-27 ta` Novembru 2009 fil-kawza fl-ismijiet **Martin Valentino vs Michael Stivala et** :-

> *Dwar il-meritu tal-appell, din il-Qorti tara li l-atturi appellanti ghandhom ragun. Il-fatt li t-tieqa nfethet bil-kunsens tal-awtur tal-atturi, ma jorbotx lill-istess atturi li jissaportu huma wkoll il-ftuh tal-istess tieqa. Veru li meta l-atturi xtraw il-fond, it-tieqa kienet gia` tezisti, izda dan bl-ebda mod ma jfisser li huma jridu jaccettaw dak l-istat ta` fatt, ladarba irrizulta li din it-tieqa ma kienitx infethet b`sahha ta` xi titolu. Persuna, per ezempju, li tixtri fond okkupat b`persuna ohra li dahlet fil-fond b`semplici tolleranza tal-proprjetarju precedenti, mhix obbligata thalli lil dik it-terza persuna tibqa` in okkupazzjoni tal-fond, u tista` tagixxi ghall-izgumbrament taghha peress li t-terz ikun bla titolu.*
>
> *Il-kunsens li setghu taw l-awturi tal-atturi ghall-ftuh tat-tieqa, jista`, se mai, jaghti lok ghall-obbligazzjoni personali, li pero` ma torbotx lil min jigi warajhom fil-pussess tal-proprjeta`. Hekk fil-kaz* ***Galea v. Galea****, deciza minn din il-Qorti fid-29 ta` Novembru, 1948, intqal li l-uzu ta` passagg minn gabilott ghal zmien twil jikkrea biss*

tolleranza jew se mai obbligazzjoni personali, li ma tivvinkolax lil min jigi fil-pussess tal-ghalqa wara dak li jkun ikkonceda dan l-uzu. Dan l-uzu l-attwali possessur jista` jwaqqfu jew jghamel li jieqaf meta jrid. Hekk ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kaz* ***Degiorgio v. Zammit Tabona et****, deciza fil-15 ta` Ottubru, 1982, osservat li meta gar jippermetti t-tgawdija ta` servizz, ma tinholoq ebda servitu` meta ma jkun hemm la titolu u lanqas l-mghodija taz-zmien bizzejjed biex jigi akkwistat dritt bis-sahha tal-preskrizzjoni.

Fil-kawza ***Borg v. Refalo****, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta` Ottubru, 1997, intqal li l-fatt li persuna tat permess lill-gar taghha biex din tppoggi tank tal-ilma fuq il-bejt taghha, fin-nuqqas ta` kuntratt pubbliku, dak il-gar ma jakkwista ebda drittijiet fuq il-proprjeta` tal-persuna l-ohra, li tista`, meta trid, titlob lill-gar inehhi l-istess tank, (ara wkoll* ***Muscat Scerri v. Montebello****, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta` Ottubru, 1987, u* ***Schembri v. Camilleri****, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta` Jannar, 1999).*

F`kaz li ghandu xebh mal-meritu ta` din il-kawza, din il-Qorti ossevat illi :

"Billi servitu` huwa dritt reali dawn ma jistghux jigu ikkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess ligi, cioe`, b`kuntratt, moghdija taz-zmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew sahansitra l-kunsens espress ta` parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jigix espress f`att pubbliku, ma jistghu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-logga titqieghed f`distanza mehtiega mil-ligi." – ***Grech v. Ellis et****, deciza fid-29 ta` Ottubru, 2004."*

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri fl-20 ta` Jannar 2003 fil-kawza **Connie Cacciatolo vs Silvio Bonnici et** inghad hekk :-

Is-servizzi li l-utenti jew kerrejja ta` fondi diversi, joholqu bejniethom u jikkoncedu wiehed lill-iehor ghal xi uzu partikolari ma jistghux jippregudikaw lil sid il-post. Hu difatti rikonoxut fil-gurisprudenza li d–drittijiet hekk krejati – ad exemplum id-dritt

> *personali ta` passagg – jibqghu drittijiet personali biss u mhux drittijiet praedjali. Anke jekk talvolta dan id-dritt personali jigi rispettat mis-sid dan jibqa` hekk sakemm dan l-istess dritt ma jippregudikax id-drittijiet tieghu jew ma jkunx in vjolazzjoni tal-pattijiet lokatizji (Vol LXXVI pIII p584; "__**Maria Baldacchino et – vs- Carmelo Grima et**__", Appell, 6 ta` Mejju 1997). Dan ikun semplici att ta` tolleranza u ma jippregudikax lis-sid; ghaliex servizz jew obbligazzjoni simili "non inhaeret praedio" u "non ambulat cum dominio" (Vol XLII pI p471).*

Din il-Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza taghha tas-17 ta` Marzu, 2005 fil-kawza fl-ismijiet **__Avukat Dottor John Bugeja Caruana vs Alfred Brown__** qalet kjarament illi :-

> *"F`kull kaz, anke jekk l-inkwilin ta` il-permess tieghu, dik il-koncessjoni ma tista qatt torbot jew tkun ta` pregjudizzju ghas-sid. Inkwilin ghandu biss dritt personali ghat-tgawdija tal-fond mikri lilu, u ma jista qatt jassogetta l-fond mikri lilu ghal xi uzu minn terzi jew ghal xi piz. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "__**Farrugia noe vs Psaila et**__", deciza fil-21 ta` Jannar, 1993, s-sid ghandu dritt li jwaqqaf kwalunkwe uzu (f`dak il-kaz, ta` passagg) li terzi jkunu qed jaghmlu fuq il-proprjeta` tieghu. Inkwilin ma jistax jikkostitwixxi servitujiet favur fond li tieghu ma kellux il-proprjeta` ("__**Cutajar Paris vs Fiorini**__", Appell, 29 ta` Ottubru, 1999)."*

Fl-istess sens inghad fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet **__John Mary sive Jimmy Sacco et vs Joseph Debono e__t :-**

> *"Illi in tema legali, u tenut kont tal-aspetti varji li tqajjmu f` dan il-kaz, il-Qorti tikkonsidera opportuni s-segwenti osservazzjonijiet guridici:*
> *1. Illi atti ta` semplici tolleranza ma jistghux iservu bhala fondament ghall-akkwist ta` pussess legittimu (App.Kum.__**Carmelo Farrugia vs Emanuele Farrugia**__ deciza 4.05.1956 [Vol.XL.I.534]).*

Konformament is-sub inciz (b) tal-Kap.457 li jikkontempla l-akkwist ta` dritt ta` servitu` bil-mezz tal-preskrizzjoni, ma jista` japplika ghall-kaz fejn servitu` kontinwa u apparenti tigi ezercitata b`semplici tolleranza (App.Civ. ***Alexander Booker noe vs Joseph Camenzuli et*** *deciza 5 ta` Otturbu 2001). Jekk aperturi jkunu qeghdin b`tolleranza u mhux bi dritt, ikun kontro sens illi jekk il-vicin ma jridx izjed jittollera, l-Qorti ma taghtihx protezzjoni (Vol.XXX.I.115). "Fl-atti ta` tolleranza invece hemm tant in-natura tal-pussess kemm ukoll il-volonta` possessorja, imma tonqos il-volonta` ta` esercizju ta` dritt, jonqos l-animus domini f` sens specifiku, ghaliex min jaghmlu jkollu l-konoxxenza li qieghed jagixxi bil-permess ta` min jista` jimpedilu dak l-att, u ma jimmirax ghall-akkwist talproprjeta` tal-haga ta` haddiehor, u jkun dejjem lest biex ma jibqghax jaghmel minn dik il-haga l-uzu li jkun qieghed jaghmel ghas-semplici rikjesta tal-proprjetarju." (****Farrugia vs Farrugia**** (supra).*

Illi fl-ahhar sentenza citata l-Onorabbli Qorti tal-Appell Kummercjali kompliet telabora dwar il-kriterji li ghandhom jigu uzati biex jigi stabbilit jekk kienx kaz ta` tolleranza jew le, b`dan il-mod: "Il-kriterji biex wiehed jiddecidi jekk hux il-kaz jew le ta` tolleranza, li x` aktarx hija tacita, u anzi prezunta, ghandhom jigu dezunti .. mir-rapport ta` familjarita`, ta` hbiberija, ta` bwon vicinat, minn dak li komunement hu uzat li jsir f` pajjiz, .......u mill-entita` tal-aggravju, ftit jew ljevi, li l-att jarreka lil min jittolerah; izda l-prezunsjoni tat-tolleranza tkun inverosimili f` kaz ta` attijiet importanti u gravi".

Atti ta` semplici tolleranza huma dawk l-atti illi "un buon vicino tollera benche` rechino una certa trubativa alla proprjeta` perche questa turbativa non gli sembra abbastanza grave per costituire una usurpazione propriamente detta che meriti di essere respinta".

Finalment fuq dan il-punt gie osservat li f` dawk il-kazijiet fejn ikun difficli li tiddistingwi bejn att ta` tolleranza u att ta` pussess, id-dubbju ghandu jmur favur il-propretarju: "Nel dubbio bisogna decidere

in favore del propretario. Nel dubbio il-propretario deve vincerla"

F` dawn il-kazijiet ilpussess ikun wiehed ekwivoku, u tali pussess ma jistax iservi bhala pedament ghall-akkwist tal-preskrizzjoni.

Illi l-inkwilin ta` fond dominanti ma jistax jikkrea servitu` favur l-istess fond. Id-dritt ta` inkwilin huwa dritt personali u "ghalhekk wiehed lanqas jista jithaddet fuq drittijiet ta` pussess li huwa dritt reali f` din il-kwistjoni u wisq anqas ta` servitu" (Farrugia v Farrugia *(supra). Kif osservat l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz precitat, "is-servitu` setghet tkun kreata mis-sid jew mill-enfitewta tal-fond dominanti imma mhux mill-inkwilin tieghu. Is-servitu` setghet tigi wkoll sofferta jew tollerata mill-enfitewta tal-fond servjenti, minnu detenut in enfitewsi, imma mhux kreat jew akkwistata mill-inkwilin li jkun qed jokkupa l-fond dominanti."*

…

Illi oltre dan, it-tesi tal-konvenuti tfalli anke fuq il-bazi guridika li l-inkwilin ma jistax jakkwista jew jikkrea servitu` favur il-fond allegatament dominanti okkupat minnu. Issa fil-kaz in disamina, mill-provi jirrizulta inkontestat li l-konjugi Bonavia kienu okkupaw il-fond retropost "b`kera", u cioe` b`titolu ta` inkwilinat li huwa dritt ta` natura personali, u ghalhekk, l-okkupazzjoni tieghu da parti taghhom ma tistax isservi bhala pedament ghall-akkwist ta` servitu`, lanqas favur il-fond okkupat minnu."

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Marzu 2003 fil-kawza fl-ismijiet **Oliver James et vs Joseph Testa et** li kienet ikkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell b`sentenza tad-29 ta` April 2008, inghad hekk :-

Naturalment, billi nemo dat quod non habet, u l-bejjiegha ma setghux joholqu servitù gdida fuq il-partijiet komuni li kienu già bieghu lill-atturi jekk ma kinux holqu s-servitù fuq il-fond servjenti qabel

ma bighuh, li rridu naraw ghall-ghanijiet ta` din il-kawza hu jekk gia meta xtraw l-atturi l-partijiet komuni ta` San Paolo Flats kinux già servjenti ghall-fond mibjugh lill-konvenuti Testa. Jekk ma kienx hemm dik is-servitù, ma jiswa xejn ghall-konvenuti Testa kontra l-atturi illi l-bejjiegha holqulhom servitù b`titolu, ghax dak it-titolu jkun a non domino, u min ma hux sid ma jistax johloq servitù ghax servitù hija pars dominii; jista` jkollhom biss jedd kontra l-bejjiegha taht l-art. 1409 et seqq. tal-Kodici Civili.

Ukoll jekk, meta nholqot is-servitù, il-bejjiegha kienu wkoll komproprjetarji tal-partijiet komuni ta` San Paolo Flats, meta wiehed mill-appartamenti kien ghadu taghhom, xorta servitù ma tistax tinholoq minn uhud biss fost il-komproprjetarji, kif ighid l-art. 460 tal-Kodici Civili …

(ara wkoll : **<u>Angelo Calleja et vs Eugene Bajada</u>** : Qorti tal-Appell : 25 ta` Ottubru 2013)

Dak li jirrizulta mill-premess bl-aktar mod evidenti huwa li inkwilin ta` fond dominanti ma jistax johloq servitu` favur l-istess fond.

Fil-kaz odjern, kien ippruvat li t-tieqa in kwistjoni giet miftuha fuq struzzjonijiet moghtija minn inkwilin.

Ma tirrizultax il-prova li qabel l-inkwilin fetah it-tieqa huwa kiseb il-kunsens tas-sid tal-fond 78, Triq San Pawl, Valletta, li llum huwa propjeta` tal-attur.

Irrizulta li fiz-zmien ta` qabel il-ftuh ta` t-tieqa in kwistjoni, il-fond 78 kien diga` mikri. Kien esebit ir-Registru Elettorali tal-1945 a fol 216 sa 218. Anke Maria Carmela sive` Marlene Attard (konvenuta fil-kawza Rik. Nru. 824/2016 JZM li miexja mal-kawza odjerna) xehdet illi hija u zewgha kienu talbu lill-inkwilin tal-fond 78 sabiex ikunu jistghu jifthu tieqa li tinsab iktar `l isfel mit-tieqa mertu ta` din il-kawza.

Kien jinkombi fuq il-konvenuti li jressqu l-prova ta` l-kunsens da parti tas-sid tal-fond allegatament servjenti biex b`hekk jkunu jistghu jissollevaw b`success l-eccezzjoni skont l-Art 462(1) tal-Kap 16.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-31 ta` Jannar 2003 fil-kawza **<u>Joan Cachia vs Marianna Schembri</u>** fejn inghad :

> *"U allura ghall-ezistenza taghha trid tigi kostitwita b`xi wahda mill-modi dettati mill-Artikolu 457, jigifieri :*
>
> -
>
> *(a) bis-sahha ta` titolu;*
>
> *(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu tigi ezercitata jista` jinkiseb bil-preskrizzjoni;*
>
> *(c) bid-destinazzjoni ta` sid ta` zewg fondi;*
>
> *Dak li jinteressa l-kaz in ezami huwa s-subinciz (b). Dan ghaliex proprju l-konvenuta qed tikkampa l-linja difensjonali taghha fuqu. Din il-prova tispetta allura lilha gjaladarba qed tistrieh fuq din id-difiza;*
>
> *Jekk il-konvenuta ma jirnexxiliex taghmel din il-prova jew din ma twassalx sal-punt ta` konvinciment tali li bih hi tista` tissufraga ruhha minn dak espress fis-subinciz (b), ma jistax jinghad illi s-servitu` minnha vantat gie krejat bis-sahha tal-preskrizzjoni. U allura l-Qorti jkollha ssostni t-tezi attrici."*

Billi ma kenitx ippruvata mill-konvenut il-kostituzzjoni ta` servitu bil-preskrizzjoni, il-pretensjoni tieghu qeghda tkun michuda.

2. <u>Il-preskrizzjoni skont l-Art 2143 tal-Kap 16</u>

Skont l-Art 2143 tal-Kap 16, *l-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista` ssir minhabba n-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fidi.*

Il-preskrizzjoni skont l-Art 2143 tista` titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva. (ara : **<u>Bernardina D`Amato et vs Lourdes Axiaq</u>** : PA : 2 ta` Gunju 2000).

Il-**<u>Baudry</u>** jikkonferma fit-**<u>Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile</u>** (Vol. XXVIII para. 587) illi : *"questa regola, nella sua generalita`, si applica alla prescrizione, sia acquisitiva sia estintiva."*

Madanakollu, abbazi ta` l-insenjament ta` **<u>Laurent</u>** fil-**<u>Principii di Diritto Civile</u>** (Vol. XXXII para. 367 et seq) inghad fis-sentenza ta` din il-Qorti tas-7 ta` Novembru 1935 fil-kawza **<u>Carolina Davison et vs Marianna Debono et</u>** (Kollez Vol. XXIX.II.736) illi : *"l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b`semplici preskrizzjoni estintiva, imma b`dik akkwizittiva, konvolgenti l-pussess ta` l-eccipjenti"*

Fis-sentenza li tat fil-21 ta` Frar 1996 fil-kawza **<u>Josianne Sciberras vs Giovanni Vella et</u>**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

> *"hemm distinzjoni elementari bejn il-preskrizzjoni estintiva ta` l-azzjoni u l-preskrizzjoni akkwizittiva tal-proprjeta`. Filwaqt li fl-ewwel kaz min jaghti l-eccezzjoni jehtieglu jipprova l-perkors taz-zmien statutorju skond liema terminu preskrittiv ikun applikabbli, jkun imbaghad jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jaghzel it-triq u l-mezz li taghtih il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni, fit-tieni kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva jispetta lill-konvenut debitur mhux biss li jipprova l-perkors taz-zmien stabbilit bil-ligi, imma wkoll l-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu ppruvati biex l-eccezjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva tinghata b`success."*

(ara wkoll : Qorti tal-Appell : 25 ta` Frar 2000 : **<u>Jeremy Holland noe vs Joseph Chetcuti)</u>**

Issa fil-kaz tal-lum, ladarba din hija azzjoni negatorja, il-jedd ta` proprjeta` ma jistax jintilef bil-preskrizzjoni estintiva izda jista` jintilef jekk ikun inkiseb minn haddiehor bil-preskrizzjoni akkwizittiva.

Ghalhekk l-eccezzjoni sollevata skont l-Art 2143 tal-Kap 16 hija tal-<u>preskrizzjoni akkwizittiva</u>.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghtija tat-12 ta` Marzu 2010 fil-kawza **<u>Joseph Sciberras et vs Lilian Fletcher et</u>** fejn inghad :-

> *"Fir-raba` eccezzjoni l-atturi jghidu illi, bil-moghdija ta` sitt snin minn meta saru x-xoghlijiet sa meta fethu l-azzjoni tal-lum, l-atturi "irrinunzjaw ghal kull dritt ta` azzjoni ghat-tnehhija tal-imsemmija aperturi". Din l-eccezzjoni hija manifestament hazina. Il-moghdija taz-zmien ittellef il-jedd ta` azzjoni biss bis-sahha tal-preskrizzjoni. Il-jedd ta` proprjetà ma jintilifx bil-preskrizzjoni estintiva izda biss jekk ikun inkiseb minn haddiehor bil-preskrizzjoni akkwizitiva jew l-uzukapjoni taht l-art. 462(1) tal-Kodici Civili. Fil-kaz tal-lum, ghalhekk, il-jedd tal-atturi li jmexxu b`din l-azzjoni kien jintilef li kieku l-konvenuta kisbet b`uzukapjoni l-jedd ta` servitù. Il-konvenuta ma ressqitx l-eccezzjoni ta` uzukapjoni u, safejn ir-raba` eccezzjoni tista` b`xi mod titqies bhala eccezzjoni ta` preskrizzjoni, hija michuda."*

3. <u>Il-preskrizzjoni akkwizittiva</u>

Dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva, jinsab insenjat illi :

> *" ... li min jallega l-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta` haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta` tletin sena irid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrot, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala `causa acquisitionis` tista` tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u ddikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt*

akkwistat minnu bl-uzukapjoni" **(Kollez. Vol. XXXV.I.105)**

Fil-preskrizzjoni akkwizittiva, il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz- zmien.

Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur taz-zmien, irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu ghaliex mhijiex meqjusa bhala bizzejjed is-semplici affermazzjoni generika : *"longissimi temporis praescriptio"*.

Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b`mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-beni li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu kienu ntenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawk il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita tal-pussess *animo domini*, fimkien s`intendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni (ara : **Kollez. Vol. XLVI.I.381**).

Huwa nsenjat ukoll illi : *"l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini"* (**Carmelo Caruana et vs Orsla Vella** : Appell Civili : 13 ta` Marzu 1953).

Inoltre *"mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza"* (ara : **Kollez. Vol. XLI.I.178**).

Tajjeb li jkun rilevat wkoll illi skont l-**Art 2118 tal-Kap 16** dawk li jzommu l-haga fl-isem ta` haddiehor ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infushom, ighaddi kemm ighaddi zmien. Dawn jinkludu l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji u generalment dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom.

Dan premess, huwa pacifiku illi l-proprjeta` ma tintilifx bin-nuqqas ta` uzu da parte tas-sid. Tintilef jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ghaz-zmien kollu stabbilit mil-ligi u skont il-kundizzjonijiet l-ohra msemmija fl-Art 2107 tal-Kap 16. L-oneru tal-prova jispetta lil dan il-haddiehor.

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-31 ta` Mejju 1996 fil-kawza **Victor Chetcuti et vs Michael Xerri** :-

> *"Mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta` haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja"*

Fis-sentenza li tat fis-26 ta` April 2002 fil-kawza **Antoine Salomone et vs John Azzopardi**, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

> *"Il-konvenuti qed jibbazaw it-titolu taghhom ghall-art a bazi tal-preskrizzjoni trentennali a tenur ta` l-artikolu 2143 tal-Kap 16.*
>
> *L-artikolu 2107 tal-Kodici Civili jipprovvdi li l-preskrizzjoni hija mod ta` akkwist ta` jedd b`pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.*
>
> *L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista` ssir minhabba n-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fidi (art 2143).*
>
> *Ghalhekk min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova kategorikament mhux biss il-pussess animo domini imma anke illi huwa ppossjeda minghajr interuzzjoni ghaz-zmien kollu ta` 30 sena preskritti mill-ligi. Din il-prova kienet tikkombi fuq l-konvenuti.*
>
> *Ir-rekwiziti biex tirnexxi dina l-azzjoni huma li l-pussess irid ikun wiehed kontinwu, mhux miksur, ghal tletin sena, pacifiku, pubbliku, (univoku) mhux ekwivoku - (cioé juri bic-car li wiehed qieghed jippossjedi bhala sid).` Dwar it-trapass ta` zmien jinghad ghalhekk li l-proprjeta` ma tistax tintilef bin-nuqqas uzu tal-attur izda bil-pussess animo domini da parti tal-konvenuti. L-oneru ta` prova hija fuq min jallega l-akkwisizzjoni prekrittiva tal-art."*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-15 ta` Marzu 2017 fil-kawza **Trigon Holdings Limited (C-2648) vs Carmelo Farrugia et** inghad hekk *inter alia* :

> *Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Coleiro Brothers Limited vs Karmenu Sciberras**, deciza fit-13 ta` Frar 2014, saret analazi dettaljata tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili fejn inghad :*
>
> *"Il-Qorti taghmel referenza ghall-principji enuncjati fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/PS) tas-27 ta` Gunju 2003 fil-kawza "**Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Francis Montanaro**" fosthom illi l-preskrizzjoni tista` tkun kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva, kif ukoll illi l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b`semplici preskrizzjoni estintiva, izda biss b`dik akkwizittiva, konsistenti fil-pussess mill-eccipjent.*
>
> *Il-preskrizzjoni tat-tletin sena ma tirrikjedi la titolu u lanqas buona fede.*
>
> *…*
>
> *Biex il-pussess jista` jitqies legittimu huwa mehtieg li jkun kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku (ara : **"Nazzareno Fenech vs Mada Developers Ltd et"** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-16 ta` Dicembru 2004 ; "**It-Tabib Dr Carmel Apap Bologna Sciberras Amico Inguanez v. Emanuel Sammut"** deciza minn din il-Qorti (PA/PS) fit-28 ta` Marzu 2003 ; "**Borg v. Farrugia noe et**" – Kollez. Vol. XLI.I.168). Min_jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova mhux biss il-pussess imma anke illi dak il-pussess kien minghajr interruzzjoni ghaz-zmien kollu ta` tletin sena."*
>
> *Hekk ukoll din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-12 ta` Dicembru, 2011 Citazzjoni Numru. 325/2004 fl-ismijiet **Emanuel Farrugia et kontra Mary Doris Veneziani et**:*
>
> *"In succint, il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta` tletin (30) sena.*

Huwa pussess civili li ghandu jkun materjali u intenzjonali, jigifieri l-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta` preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu jigifieri kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku.

*Dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-13 ta` Marzu 1953 fil-kawza "**Caruana et vs Vella**" (Vol.XXXVII.I.105) qalet hekk –*

Illi però kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju.

Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew liehor minn dawn iz-zewg elementi b`mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta` haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fede ...Dan il-pussess b`ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. (ara wkoll – "**Azzopardi vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Novembru 1962 – Vol XLVI.I.361).

Fis-sentenza tat-28 ta` Mejju 2010, moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-kawza "**Farrugia et vs Cassar et**" [AE] kienet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili ta` l-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003, fejn kien inghad hekk –

"il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico,

ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all`esercizio di un diritto dominicale sull`immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso.

Il-Qorti ta` Ghawdex imbaghad kompliet –

Il-possessur irid ikun wera li qieghed jagixxi blanimus rem sibi habendi, cjoe` l-intenzjoni li qieghed jagixxi bhala l-proprjetarju esklussiv tal-haga.

L-atturi qeghdin isostnu l-pretensjoni taghhom ghall-fini tat-talbiet fuq il-preskrizzjoni akkwizitiva trigenarja bil-pussess taghhom tal-art in kwistjoni `animo domini`. Din l-ghamla ta` preskrizzjoni ma tirrikjedix la titolu u lanqas bona fides. Ghalhekk bis-semplici pussess legittimu ta` tletin sena l-possessur tal-haga jakkwista l-proprjetà ta` l-istess haga posseduta minnu.

Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Lulju 2004, fil-kawza "**Pace vs Abela**" (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Settembru 2011) din il-Qorti diversament presjeduta (PA/LFS) qalet hekk –

Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali ma hemmx bzonn il-"giusto titolo" u lanqas il "buona fede" minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun"animo domini ... l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta` haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta` tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.

Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala `causa acquisitionis` tista` tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni talpreskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni" (Vol. XXXV.I.105)

*u dan kif ikkonfermata fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet **<u>"It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut"</u>** deciza fit- 28 ta` Marzu, 2003.*

Il-ligi tikkwalifika l-kwalita` ta` l-pussess li jrid iwassal ghall-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Fis-sentenza taghha tat-2 ta` Marzu 1963 fil-kawza "**<u>Spiteri vs Saliba</u>**" (Vol. XLVI,I.149) il-Qorti tal-Appell qalet li l-possesso dev`essere una manifestazione esteriore e visibile del fatto che si pretende di acquistare.

*Ricci fid-Diritto Civile jsostni li mhux bizzejjed li l-possessur jallega li kellu l-animo domini u jieqaf hemm ... ma esige che esso si trova in tal condizione, in rapporto al suo possesso, che questo apparisca esternamente un vero possesso in nome proprio, non gia` detenzione della cosa in nome altrui. Ghalhekk sabiex il-pussess ikun tassew legittimu, irid ikun kif imfisser fl-Art. 561 tal-Kap.16. u cioe` irid ikun hemm it-tgawdija ta` jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu u allura ezercizzju ta` jedd assolut u esklussiv. Mhux bizzejjed li dak l-ezercizzju ikun bil-buona grazzja jew tolleranza (ara Vol. XXXV P II p 341; "**<u>Fenech vs Aquilina</u>**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili - 18 ta` Ottubru 1984 u **<u>"Manfre` vs Spiteri Maempel et"</u>**, Appell Civili, 24 ta` April 1989). Atti ta` mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta` pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("**<u>Fenech et vs Salomone et</u>**", Appell Civili, 1 ta` Frar 1971). Josserva Laurent (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297) - "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un` istante all` altro."*

Dan jinghad ghaliex persuna li zzomm il-haga f`isem haddiehor jew il-werrieta taghha ma tistax tippreveskrivi favur taghha stess. Fost dawn il-persuni hemm il-kerrejja, id-depozitarji u l-uzufruttwarji. Ghalkemm il-pussess jehtieg li jkun kontinwu u mhux miksur ghaz-zmien kollu li tghid il-ligi, l-attur fil-prova tal-kontinwità ghandu l-ghajnuna ta` prezunzjonijiet iuris tantum, bhal ma

hi dik probatis extremis media præsumuntur, li tohrog mill-Art. 529 tal-Kap.16. – Mill-pussess attwali ma titnissilx prezunzjoni ta` pussess fl-imghoddi, hlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f`dan il-kaz, jekk ma jigix ippruvat il-kuntrarju, jinghadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu. Inoltre l-possessur li qed ivanta l-akkwist tramite l-uzukapjoni m`ghandux ghalfejn juri li kien f` kuntatt kostanti ma` l-oggett in kwistjoni. Baudry Lancantinerie jghidu hekk - " … non e` necessario che il possessore sia stato in contatto costante con la cosa …"`

4. <u>Konsiderazzjonijiet</u>

Il-konvenuti kellhom l-oneru li jgibu prova sal-grad rikjest mil-ligi illi l-pussess kien kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, mhux ekwivoku ghal tletin sena jew aktar, kif ukoll li kien hemm tgawdija ta` jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu.

Abbazi tal-assjem tal-provi akkwiziti, jirrizulta li t-tieqa saret mill-Monsinjur Dun Philip Calleja li kien l-inkwilin ta` 81/7, Triq San Pawl, Valletta fis-snin sebghin. Bhala inkwilin, ma kellux il-pussess necessarju sabiex jaghmel u jqis bhala tieghu l-ftuh tat-tieqa. Fiz-zmien kollu li ghadda mill-ftuh tat-tieqa sakemm 81/7 kien akkwistat minn Louis Schembri u Dr Helena Said, l-inkwilini li okkupaw il-post kienu qed izommu l-post u t-tieqa fl-isem ta` haddiehor ossija fl-isem tas-sid. Ghalhekk dan mhux bizzejjed ghall-prova li hija mehtiega ghall-fini tal-Art 2143 tal-Kap 16. Mhux bizzejjed li persuna jkollha d-detenzjoni ta` l-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta` haddiehor. Inoltre wara li l-flat kien akkwistat minn Louis Schembri u Dr Helena Said fl-2015, ma lahaqx ghaddew tletin (30) sena rikjesti mil-ligi ghall-applikazzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tieni (2) u t-tielet (3) eccezzjonijiet, kif ukoll l-eccezzjoni ulterjuri.

VII. <u>L-eccezzjonijiet l-ohra</u>

Kien stabbilit li t-tieqa in kwistjoni ma kenitx kostitwita bis-sahha ta` titolu jew bil-preskrizzjoni.

Il-Qorti tirrileva illi <u>ghall-fini tad-decizjoni tal-lum</u> hija skartat <u>bhala prova</u> l-kontenut tal-kuntratt li sar bejn l-attur u Richard Azzopardi, li kien ippubblikat fil-11 ta` Settembru 2014 minn Nutar Dottor Anne Marie Tonna (fol 103 sa 114).

Ghamlet hekk ghaliex ghalkemm il-kuntratt baqa` fis-sehh billi baqa` ma kienx impunjat b`kawza *ad hoc* minn Louis Schembri u Dr Helena Said jew l-awturi taghhom fit-titolu, irrizulta ghas-sodisfazzjon taghha illi l-kuntratt sar *ad insaputa* ta` almenu wiehed mill-proprjetarji ossija Dr Joseph Schembri, li jigi missier Louis Schembri. Id-deposizzjoni ta` Dr Schembri hija cara u inekwivoka.

Irrizulta li Richard Azzopardi kien ko-propjetarju tal-istess appartament. Fl-istess waqt id-dikjarazzjoni li ghamel hu fil-kuntratt ma setghetx torbot lill-ko-proprjetarji l-ohra li ma kienu taw l-ebda mandat lill-istess Azzopardi biex jaghmel dik id-dikjarazzjoni. Mid-dokumenti annessi ma` l-istess kuntratt (fol 102 sa 114), jirrizulta li Richard Azzopardi kien inhatar bhala amministratur mill-werrieta ta` Connie Schembri, Francesco Schembri u Giuseppe Schembri. Mill-istess dokumenti partikolarment dawk a fol 110, 139, 172, 240 u 241 jirrizulta li sabiex dan l-amministratur jkun jista` jbiegh il-proprjetajiet komuni, kellu bzonn ta` prokura specjali. Jidher li dak li Richard Azzopardi kien awtorizzat jaghmel bhala mandatarju kien li jigbor il-kera u jhallas ic-cens relattiv u kull sena, wara li jiehu l-percentwali tieghu, jqassam il-bilanc ta` li jkun gabar bejn il-ko-propjetarji kollha.

Tqis ukoll id-dikjarazzjoni li ghamel Richard Azzopardi fil-kuntratt lanqas ma hija fondata peress li mill-provi rrizulta li t-tieqa in kwistjoni nfethet zmien qabel ma l-istess Azzopardi beda jamministra l-kirjiet tal-familja Schembri. Infatti rrizulta li t-tieqa nfethet meta l-amministrazzjoni kienet fdata lil Agostino Schembri. Ghalhekk Azzopardi ma setax ikun fil-qaghda li jghid taht liema cirkostanzi kienet infethet it-tieqa.

Dan premess, il-Qorti sejra xorta wahda tichad l-eccezzjonijiet l-ohra billi l-kontenut taghhom ma jwassalx sabiex din il-Qorti tichad it-talbiet attrici.

Fil-fatt hija sejra tilqa` t-talbiet attrici peress li l-attur ghamel il-prova rikjesta minnu ghall-fini tal-azzjoni negatorja u cioe` li huwa s-sid tal-post li fuqu qieghed jigi pretiz is-servitu.

Il-piz tal-prova tal-esistenza ta` servitu` fuq il-fond tal-attur kienet fuq il-parti konvenuta. Il-provi li gabu l-konvenuti kienu nsodisfacjenti.

Kien ippruvat ukoll illi l-attur ghandu permessi ta` l-izvilupp ta` l-propjeta` tieghu (fol 66 sa fol 99). Li kieku t-tieqa kellha tithalla fejn hi, sejra tistravolgi l--izvilupp tal-konvenut.

L-attur ghandu jedd jitlob li t-tieqa tinghalaq.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad it-tieni (2) eccezzjoni.

Tichad it-tielet (3) eccezzjoni fejn kienet eccepita l-preskrizzjoni skont l-Art 462(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tichad l-eccezzjoni ulterjuri fejn kienet eccepita l-preskrizzjoni skont l-Art 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra.

Tilqa` l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet.

Tilqa` t-tielet (3) talba billi tordna lill-konvenut Hugo Mamo sabiex, a spejjez tieghu, fi zmien xahar mil-lum, jaghlaq, inehhi u jelimina t-tieqa mertu ta` din il-kawza b`mod permanenti bil-gebel taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.

Tilqa` r-raba` (4) talba billi fil-kaz illi l-konvenut Hugo Mamo jonqos milli jezegwixxi dak li kien ordnat jaghmel skont it-tielet (3) talba fiz-zmien lilu prefiss, allura tawtorizza lill-attur sabiex hu stess

jaghlaq, inehhi u jelimina l-istess tieqa b`mod permanenti bil-gebel a spejjez tal-konvenut Hugo Mamo, taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.

Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur