QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ħamis 31 ta' Jannar 2019

Numru 15

Rikors numru 94/14 PC

Peter Goodwin

v.

Michael u Joanne konjuġi Vella

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-attur Peter Goodwin mis-sentenza tat-8 ta' Novembru 2017 mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti in kwantu ċaħdet it-talbiet tiegħu u minflok tilqa' t-talbiet tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat ir-Rikors Ġuramenat li permezz tiegħu l-attur, wara li ppremetta:
>
> "Illi l-esponenti huwa proprjetarju u fil-pussess tal-fond bin-numru ħdax (11), u mogħti l-isem 'Dar iż-Żunżana', fi Triq Gerxija, Sannat, Għawdex, liema dar tinkludi diversi aperturi li jħarsu fuq art mhux mibnija li tinsab fil-pussess tal-konvenuti;
>
> "Illi permezz ta' diversi azzjonijiet li bdew fit-tmintax (18) ta' Ottubru elfejn u erbgħatax (2014), l-intimati qabdeu u għalqu u mblokkaw erba' (4) aperturi minn dawk li jagħtu għal fuq il-proprjeta' tagħhom kif fuq spjegat;
>
> "Illi dan l-aġir jikkostitwixxi disturb fil-pussess ta' l-esponenti.
>
> "Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:
>
> "1. Tiddikjara li intom ikkommettejtu spoll vjolenti u klandestin għad-dannu tar-rikorrenti billi fit-tmintax (18) ta' Ottubru elfejn u erbgħatax (2014) u fil-ġranet ta' wara, għalaqtu u mblokkajtu erba' (4) aperturi li mill-fond fil-pussess tiegħu tagħti fuq proprjeta' li tinsab fil-pussess tagħkom;
>
> "2. Tikkundannakom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi prefiss, intom tirreintegraw lill-attur fil-pussess pien ta' ħwejġu, u dan billi taqilgħu l-ostakoli li intom użajtu biex għalaqtu u mblokkajtu l-aperturi msemmija:
>
> "3. Fin-nuqqas illi teżegwixxu x-xogħolijiet fiż-żmien konċess lilkom, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħmel dawn ix-xogħolijiet huwa a spejjeż tagħkom, okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominand.
>
> "Bl-ispejejż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali precedentement ippreżentata mill-attur kontra tagħkom f'Novembru 2014, u bl-inġunżjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.
>
> "Bir-riserva ta' kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti kontra tagħkom.
>
> "Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li eċċepew:
>
> "1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt għaliex ma huwiex minnu li l-esponenti mblokkaw xi aperturi li jħarsu minn fuq l-art tal-attur għal fuq art mhux mibnija tal-esponenti;

"2. Illi effettivament, l-esponenti ma għalqu l-ebda aperturi fis-sens ta' twieqi, imma biss xi toqob ossia rewwieħat li huma skoprew li jeżistu fil-ħajt diviżorju bejn id-dar tal-attur u d-dar tagħhom biss riċentement, u x-xogħolijiet relattivi saru qabel it-18 ta' ottubru 2014 peress li l-esponenti wettqu dawk ix-xogħolijiet appena huma skoprew u saru jafu bl-eżistenza ta' dawn ir-rewwieħat jew toqob, u li kienu f'kull każ saru llegalment mill-attur;

"3. Illi għaldaqstant fil-każ odjern jonqsu ż-żewġ elementi ta' *possedissu* u *spoliatum fuisse* li huma neċessarji għall-eżerċizzju b'suċċess ta' kawża ta' spoll;

"4. Illi fi kwalunkwe każ, inkwantu l-attur qiegħed jibbaża t-talbiet tiegħu fuq il-premess li saru x-xogħolijiet wara t-18 ta' Ottubru 2014, u peress li wara dik id-data ma saru ebda xogħolijiet simili mill-esponenti, t-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa;

"5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

"Rat id-digriet tagħha tal-20 ta' Ġunju 2017 fejn ħalliet il-kawza għal-lum għas-sentenza.

"Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

"Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

"Ikkunsidrat:

"Illi din hija kawża ta' **spoll**. Dwar kawża ta' dan it-tip ġie mfisser illi:

> *""In tema legali jinghad li l-'**actio spolii**' hija radikata pjuttost fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat;*
>
> *""L-art. 572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs.Fischt,Volum XIII, P.1, pag. 555 tal-Annali tal-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eċċezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza lokali u estera (ara Vol.XXXI.I.296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol.XXI.II.83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfemata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta'*

Ottubru 1899, in re Decarcano vs. Cafici, Foro Catanese Vol. 1889, pagna 124; u dan biex inghataw xi sentenzi);…..".[1]"

"Illi, għalhekk, kif ġie ripetutament imfisser mill-qrati tagħna, jenħtieġu tliet elementi sabiex tirnexxi kawża bħal din:

"(i) li l-attur kellu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa spoljata (*possedisse*);

"(ii) li ġie disturbat f'dan il-pussess (*spoliatum fuisse*); u

"(iii) li għamel il-kawża fi żmien xahrejn mill-allegat spoll *(infra bimestre deduxisse*).

> ""*Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat,l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra*."[2]"

"Dwar din l-azzjoni il-**Mattirolo** jispjega illi:

> ""*La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato e' una misura di ordine pubblico, e' un provvedimento diretto a conservare la pace public a. L'articolo 695 del Cocice Civile applica,in tutto il suo rigore,la regola* ***"spoliatus ante omnia restituendus***"*. Il perche' l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purche' pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto."*[3]"

"Permezz ta' din il-kawża l-attur qed jilmenta mill-fatt mhux kontestat li l-konvenuti għalqu u mblukkawlu erba' aperturi fil-ħajt diviżorju ta' bejn il-proprjetajiet rispettivi u li jagħtu għal fuq il-ġnien tagħhom.[4]

"Sabiex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talbiet attriċi, jrid jiġi stabilit jekk jeżistux dawn it-tliet elementi fil-każ in eżami.

1. "**Il-Pussess**:

"Dwar l-ewwel element indikat hawn fuq, li huwa meħtieġ sabiex tirnexxi kawża ta' spoll, ingħad:

> ""*Illi l-ewwel rekwizit, kwindi, sabiex l-azzjoni tar-reintegrazzjoni, tista' tigi milqugha bil-favur, huwa li l-instanti jkollu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-haga li fuqha jkun pretiz li sar l-ispoll. L-espressjoni wzata mill-ligi –* '***possession of whatever kind***'*- dak li*

[1] Margherita Fenech v. Pawla Zammit: Prim'Awla:12.4.1958 vol.XLII..II.975
[2] Joseph Tabone v. Joseph Flavia sive de Flavia; Appell Civ.7.3.1958 – vol.XLII.I.86
[3] Trattato di Dirito Giudiziario Civile Italiano Vol.I. 5ta.ed.1902 Torino, para. 271
[4] Ara ritratt fin-naħa t'isfel tad-dokument immarkat bħala "Appendix B a fol. 37 tal-proċess; l-aperturi in kwisjoni huma dawk immarkati bin-numri 1, 2, 3, u 4 fuq l-istess ritratt; l-istess aperturi jidhru wkoll minn naħa ta' ġewwa tal-fond tal-attur fuq id-dokumenti immarkat bħala "Appendix D a fol. 39 – 42, u dana kif kienu qabel u wara li seħħ l-allegat spoll.

> *jinteressana f'dal kaz -tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak semplicement naturali, u anki dak vizzjuz; imma pero' tesigi dejjem f'dak li jippromwovi din l-azzjoni xi pussess; l-ghaliex, jekk l-attur f'kawza bhal din li fuqha qeghdin nitkellmu ma jkunx ippossjeda l-haga, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxix*."[5]"

"Ħalli jiġi stabilit jekk l-attur kellux il-pussess, kif trid il-liġi, ta' dawn l-aperturi, irid qabel xejn jiġi determinat x'kienet in-natura proprja tal-istess aperturi. Dan għaliex il-konvenuti qed jikkontendu li dawn l-aperturi ma kienu xejn għajr rewwieħat, li allura setgħu jimmblukawhom meta jridu.

"Fl-aċċess miżmum mill-Qorti fuq il-post, ġie verbalizzat is-segwenti mill-kamra fejn kienu jinsabu dawn l-aperturi fil-fond tal-attur:

> ""Qed jitkejlu l-aperturi in kwisjoni u dan mix-xellug hekk kif inħarsu lejhom.
>
> ""Il-ħajt diviżorju fil-wisa' kollu tiegħu huwa ta' ħxuna ta' 93cm. L-aħħar kantun li jagħti għal fuq il-bitħa tal-konvenut għandu wisa' ta' 10cm mill-parti li tagħti għal fuq l-atturi li mbagħad tidjieq. It-tieni waħda hija ta' 20cm u t-tielet waħda ta' 14cm. Ir-raba waħda hija ta' 24 cm u kollha ta' għoli ta' kantun ċioe' ta' 28cm."[6]"

"Intqal mill-Qorti tal-Appell illi:

> ""*Huwa aktar il-kejl ta' apertura u l-gholi taghha fil-hajt li jiddetermina n-natura taghha peress li l-kejl ta' l-apertura jaghti indikazzjoni fir-rigward ta' l-iskop ta' l'apertura. Kif gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ġunju 1950 fil-kawza fl-ismijet* ***Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat*** *'l-aperturi fil-hitan divizorji jistghu jkunu jew dawk li komunement jissejhu twieqi ("luci") jew dawk li volgarment jissejhu rewwiehat ("ventiere"). Generalment is-servizz taghhom jiddeterminahom imma ma hux dejjem facli li jinghad liema aperetura tista' tigi kwalifikata bhala tieqa u liema rewwieha. Jekk pero' bniedem jipprocedi razzjonalment, jista' jinghad li jekk l-apertura tkun ta' daqs bizzejjed biex jidhol id-dawl minnha u sabiex iddawal l-ambjent li ghalih taghti, u tkun qeghda f'certa altezza mal-pareti ta' l-istess ambjent, ghandha latitudini li tkun klassifikata tieqa li tissupponi l-prospett, mentri jekk id-dimensjonijiet taghha jkun zghar hafna u f'posizzjonijiet fil-pareti fejn il-prospett huwa difficcli u wisq malagevoli, generalment taqa' taht il-klassifika ta' rewwieha, li certament ma hijiex intiza ghall-prospett*." [7]"

"Bid-dimensjonijet hawn fuq deskritti u bil-posizzjoni tagħhom, kważi taħt is-saqaf, kif kellha l-opertunita' tikkonstata din il-Qorti stess waqt l-aċċess imsemmi, tant li biex jitkejlu kellu jintuża sellum, żgur li dawn l-aperturi qatt ma kienu intiżi għall-prospett, imma sempliċement għall-venitilazzjoni u xi ftit ta' dawl. Għalhekk m'għandu jkun hemm hemm dubbju li l-istess aperturi kienu rewwieħat u mhux twieqi. Anke l-perit li

---

[5] Fenech vs Zammit, ġia ċitata

[6] Ara verbal tal-aċċess tas-6 ta' Diċembru 2016, a fol. 196

[7] Appell Ċivili 167/2000, Angelo Micallef et vs Maria Antonia Farrugia et., deċiża fit-.3.02.2009

kien inkarigat mix-xogħolijiet li kien għamel l-attur fil-fond tiegħu, qabel li dawn l-aperturi kienu rewwieħat.[8]

"Intqal mill-qrati tagħna illi:

> "" *E' pacifico nella giurisprudenza i dei nostri tribunali che le aperture designate volgarmente coll'appellattivo di 'rewwieha' non costituiscono servitu' (Micallef annnontaz. al Cod. De Rohan nota 8, para. 47 del Capo XI. Libro 3, citando la decizione del Supremo Magistrato del 8 agosto 1789)… Neppure costituisce servitu' nell'assenza d una convenzione, una finestra aperta nel proprio fondo sul terreno del vicino non fabbricato. L'ezistenza delle aperture non puo' altrimenti qualificarsi che come l'ezercizio d'un atto di semplice tolleranza e di sofferenza precaria…Non possono per quanto lunga sia stata la durata della ezistenza delle medesime, mai costituire una servitu',ed il diritto che potrebbe ventilare la convenuta a mantenere le aperuere quando non le competesse* ***iure proprietatis****, non potrebbe altrimenti competerle che* ***iure servitutis****.*" [9]"

"Hekk ukoll ingħad illi:

> "" … *huwa ormai pacifiku fil-gurisprudenza Maltija illi l-ezistenza ta' tieqa miftuha fil-fond proprju ghal fuq l-art jew spazju mhux mibni ta' haddiehor mhix servitu' imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju tibqa' mhux mibnija u sid dina l-art jew spazju jista' jibni u jimmura t-tieqa ammenoche' sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jippruvax mhux is-semplici sevitu'* ***luminium****, imma jew is-servitu'* ***ne luminibus officiator*** *jew is-servitu' l-ohra* ***altius non tollendi****. (ara Appell Perini vs Buttigieg, 28 ta' Dicembru 1860; Appell Barbara vs Falzon, 28 ta' Novembru 1890: Prim' Awla Stivala vs Field, 29 ta' Ġunju 1938; Annetto Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et, deciza minn din il-Qorti fid-19 ta' Gunju 1953);*
>
> *""Konsiderazzjonijiet dawn illi jirriflettu dak li l-ligi espressament tipprojibixxi fl-artikolu 425 tal-Kodici Civili meta tipprovdi illi ebda wiehed mill-girien ma jista' minghajr il-kunsens ta' l-iehor jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.*"[10]"

"Stabilit li l-aperturi in kwistjoni huma rewwieħat li qegħdin hemm b'sempliċi tolleranza tal-ġar, dawn qatt ma jistgħu iwasslu għall-pussess li trid il-liġi f'kawża ta' spoll. Il-Qrati tagħna esprimew ruħhom diversi drabi dwar dan. Hekk naraw:

> *""Illi rigward dan l-element tal-***possedisse***, il-gurisprudenza interpretattiva tinsenja li biex jigi sodisfatt dan l-ingredjent, l-attur ghandu jipprova b'mod konklussiv li kellu il* ***possesso di fatto****, li kien ikun bizzejjed biex iservi ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta' din l-azzjoni. Attijiet ta' semplici tolleranza ma*

[8] Ara deposizzjoni tiegħu fin-naħa t'isfel ta' fol. 102.
[9] Prim Awla, Maria Stivala vs George Field: 29.01.1938.
[10] App. Ċiv.; 29.10.1999. Piere Cutajar Pais vs Serafino sive Effie u Josephine mizzewgin Fiorini

> *jistghux jiswew ta' fondament ghall-akkwist ta' pussess, lanqas jekk ezercitati ghal zmien immemorabbli*."[11]"

"F'dawn iċ-ċirkostanzi fejn jirriżulta li l-element tal-pussess rikjest mil-liġi mhux ippruvat, ikun inutili li jiġu ndagati l-elementi l-oħra meħtieġa mil-liġi għas-suċċess ta' kawża bħal din. Konsegwentement tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt li tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti, fis-sens li jonqos fil-każ odjern l-element tal-*possedisse*, tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-attur".

<u>Rikors tal-appell tal-attur Peter Goodwin (28.11.2017):</u>

3. L-attur ħassu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha. L-aggravji tiegħu huma s-segwenti:

(i) <u>L-ewwel aggravju</u>**:**

Jibda' biex jirreferi għad-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel Qorti, illi:

> *"stabbilit li l-aperturi in kwistjoni huma rewwiħat li qegħdin hemm b'sempliċi tolleranza tal-ġar dawn qatt ma jistgħu iwasslu għall-pussess li trid il-liġi f'kawża ta' spoll."*

Huwa jargumenta li l-aperturi m'humiex fil-fatt rewwiħat, iżda anke li kieku hekk kienu, ma jfissirx li l-konvenuti setgħu jieħdu l-liġi b'idejhom u jaqbdu u jimblukkawhom. Jilmenta li kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta għamlet indaġini dwar in-natura tal-aperturi biex tiddetermina jekk kinux rewwiħat jew aperturi, u kienet ukoll żbaljata meta rriteniet li trattandosi ta' rewwiħat allura dawn jeżistu biss b'mera tolleranza u mhux b'pussess. Isostni li

[11] Prim'Awla, Carmelo Farrugia etvs Carmelo Farrugia et.: 30.04.2004; ara wkoll App. Civ. Marianna sive Mary Anne Dean vs Joseph Abela: 30.06.2004;

ladarba din hija azzjoni ta' spoll, l-indaġini li kellha tagħmel l-ewwel Qorti kellha tkun biss sabiex tistabbilixxi jekk kellux il-pussess tal-aperturi, u jekk dawn ġewx imblukkati mill-konvenuti fix-xahrejn qabel li ġiet ippreżentata l-kawża.

(ii) <u>It-tieni aggravju:</u>

Fit-tieni lok jargumenta li mill-provi prodotti l-ewwel Qorti kellu jirriżultalha li fil-fatt huwa kellu l-pussess tal-aperturi in kwistjoni. Jispjega li dan ġie ppruvat kemm minn dak li qalu d-diversi xiehda prodotti minnu kif ukoll minn dak li qalu l-konvenuti stess fix-xiehda tagħhom u minn dak li qalu x-xhieda tal-konvenuti stess. Jaċċenna wkoll għar-risposta ġuramentata tal-konvenuti fejn huma stess ikkonfermaw li kienu jeżistu l-aperturi fil-ħajt diviżorju fejn id-dar tiegħu u d-dar tagħhom (għalkemm isejħulhom toqob/rewwiħat).

Ikompli jgħid li ż-żewġ elementi l-oħra (cioe` li l-pussess ġie spoljat mill-konvenuti, u li l-azzjoni saret fi żmien xahrejn mill-ispoll) ukoll jirriżultaw, u f'dan ir-rigward jagħmel riferenza għan-nota tas-sottomissjonijiet li kien ippreżenta fit-18 ta' Lulju 2017.

<u>**Risposta tal-appell konvenuti appellati (21.12.2017):**</u>

4. Il-konvenuti wieġbu biex jgħidu li l-konklużjoni tal-ewwel Qorti hija ġusta u timmerita konferma.

5. Jibdew biex jgħidu li huma qatt ma ħadu l-liġi f'idejhom u imblukkaw xi aperturi. Jispjegaw li kull ma għamlu kien li wettqu xogħol riparatorju fuq il-ħajt diviżorju in kwantu nnutaw li l-fili kienu qed jikbru maż-żmien. Jenfasizzaw li dak li imblukkaw kienu fili, u fl-aħjar ipotesi għall-attur, rewwiħat, u jargumentaw illi rewwieħa ma tistax tiġi kklassifikata bħala xi ħaġa oħra minn sempliċi att ta' tolleranza (kif ikkonkludiet l-ewwel Qorti). Iżidu jgħidu li ladarba l-ewwel Qorti kien irriżultaha li ma jissussistix l-element tal-*possedisse* ma kellha l-ebda ħtieġa li teżamina l-elementi l-oħra. Madanakollu jgħidu li fi kwalunkwe każ l-element tal-*infra bimestre deduxisse* ma jissussistix għaliex meta ġiet intavolata l-kawża (fit-13 ta' Novembru 2014)[12] il-perjodu ta' xahrejn minn meta sar ix-xogħol lamentat kien għadda. Jaċċennaw għall-fatt li l-attur ma ġab l-ebda prova li d-data meta seħħ l-allegat spoll kienet it-18 ta' Ottubru 2014, u li in oltre huma invece xehdu li x-xogħlijiet saru qabel Settembru 2014. Jenfasizzaw li jispetta lill-attur iressaq prova konvinċenti tad-data ta' meta seħħ l-aġir lamentat minnu.

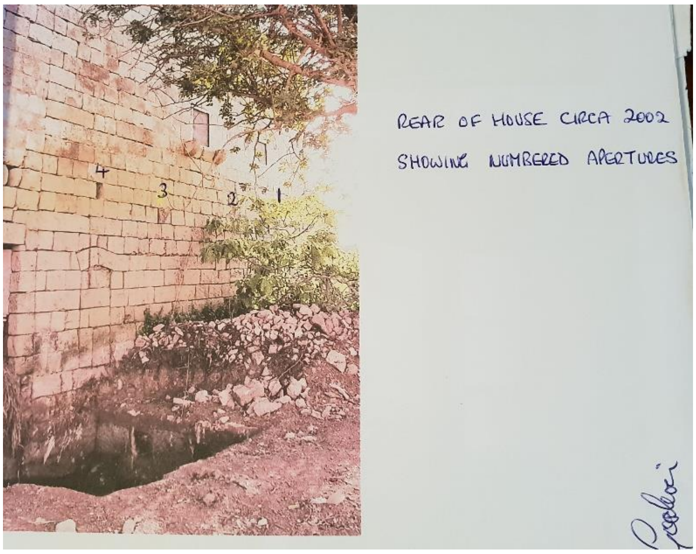
Sfond:

6. Fit-2 ta' Settembru 1996[13] l-attur xtara l-fond 11, Triq Gerxija, Sannat, Għawdex. Dan il-fond jikkonfina min-naħa retrostanti tiegħu mal-ġnien tal-fond "*Divine Mercy*" Triq il-Kbira, Sannat, Għawdex, dak iż-

[12] Il-kawża fil-fatt ġiet istitwita fit-18 ta' Novembru 2014 mhux fit-13 ta' Novembru 2014 (it-timbru tar-Reġistru tal-Qorti mhux ċar)
[13] Kuntratt fl-atti tan-nutar Paul George Pisani, fol 43 (u tergo)

żmien proprjeta` ta' Gużeppa Vella (n-nanna paterna tal-konvenuta Joanne Vella nee Vella) u llum proprjeta` tal-konvenuta.

7. <u>L-attur Peter Goodwin</u> xehed[14] li meta huwa akkwista l-fond, il-ħajt diviżorju li jifred il-fond tiegħu mill-ġnien tal-proprjeta` adjaċenti kellu żewġt itwieqi fil-*first floor* kif ukoll <u>erba' "aperturi" fil-*ground floor*, liema "aperturi" huma llum mertu tal-kawża odjerna</u>. Spjega li dawn l-erba' "aperturi" huma ndikati 1, 2, 3 u 4 fuq ir-ritratt a fol 37 li ttieħed xi snin wara, għall-ħabta tas-sena 2002.



8. Qal li ċertu John Azzopardi (Ta' Ħaqqu), li fl-imgħoddi l-fond kien proprjeta` tal-familja tiegħu, kien qallu li jiftakar li tali "aperturi" minn dejjem kienu hemm sabiex tgħaddi l-arja għall-annimali li kienu jżommu fil-pjan terran.

9. L-attur spjega li huwa ried jikkonverti l-kmamar tal-pjan terran

[14] Affidavit tal-attur (fol 25-26)

f'*lounge/dining room* iżda dawn kienu wisq mudlama, u għalhekk mar jitlob il-permess ta' Gużeppa Vella (in-nanna paterna tal-konvenuta, dak iż-żmien is-sid tal-fond adjaċenti) sabiex ikabbar l-erba' "aperturi" imsemmija. Qal li hija ma tatux permess li jagħmel dan. Ġietu mbagħad l-idea li jiftaħ f'forma ta' lembut il-koxxa tal-ħajt fejn jinsabu l-erba "aperturi" (bħall-"*archery slits*" li jkun hemm fil-kastelli) sabiex b'hekk ikun jista' jidħol iktar dawl fil-pjan terran tiegħu. B'dan il-mod, għalkemm l-erba' "aperturi" baqgħu esternament tal-istess daqs, seta' jidħollu iktar dawl (ara ritratt a fol 33).

10. Saviour Tabone[15], li kien għamel diversi xogħlijiet fil-fond tal-attur fiż-żmien li kien akkwistah, ikkonferma li kien wessa' minn ġewwa l-imsemmija erba' "aperturi" mertu tal-kawża b'mod li minn barra baqgħu kif kienu.

11. Il-konvenuta Joanne Vella nee Vella[16] xehdet li wara l-mewt ta' nannitha Ġużeppa Vella fl-1997, hija xtrat il-fond "*Divine Mercy"* Triq il-Kbira, Sannat, Għawdex, mingħand l-eredi tagħha, u dan il-post huwa llum id-dar matrimonjali tagħha u ta' żewġha l-konvenut Michael Vella. Il-konvenut Michael Vella[17] spjega li kienu applikaw għal permess biex iwaqqgħu il-post l-antik (konsistenti f'kamra) u jibnu mill-ġdid, inkluż iħaffru biex jagħmlu pool, iżda l-ġnien (li jikkonfina mal-fond tal-attur) ħallewh kif kien.

Fatti li taw lok għall-vertenza odjerna:

12. L-inkwiet bejn il-kontendenti li wassal għall-vertenza odjerna beda fis-sajf tal-2014.

13. L-attur xehed li l-konvenuti kienu ħawwlu "*passion flower vine*" li

[15] Xiehda ta' Saviour Tabone, 29.10.2015 (fol 82 et seq) u 14.04.2016 (fol 120 et seq)
[16] Affidavit ta' Joanne Vella, fol 131 et seq/ xiehda in kontro-eżami 14.07.2016 (fol 171 et seq)
[17] Affidavit tal-konvenut Michael Vella fol 129 et seq/ xiehda in kontro-eżami 14.07.2016 fol 152 et seq

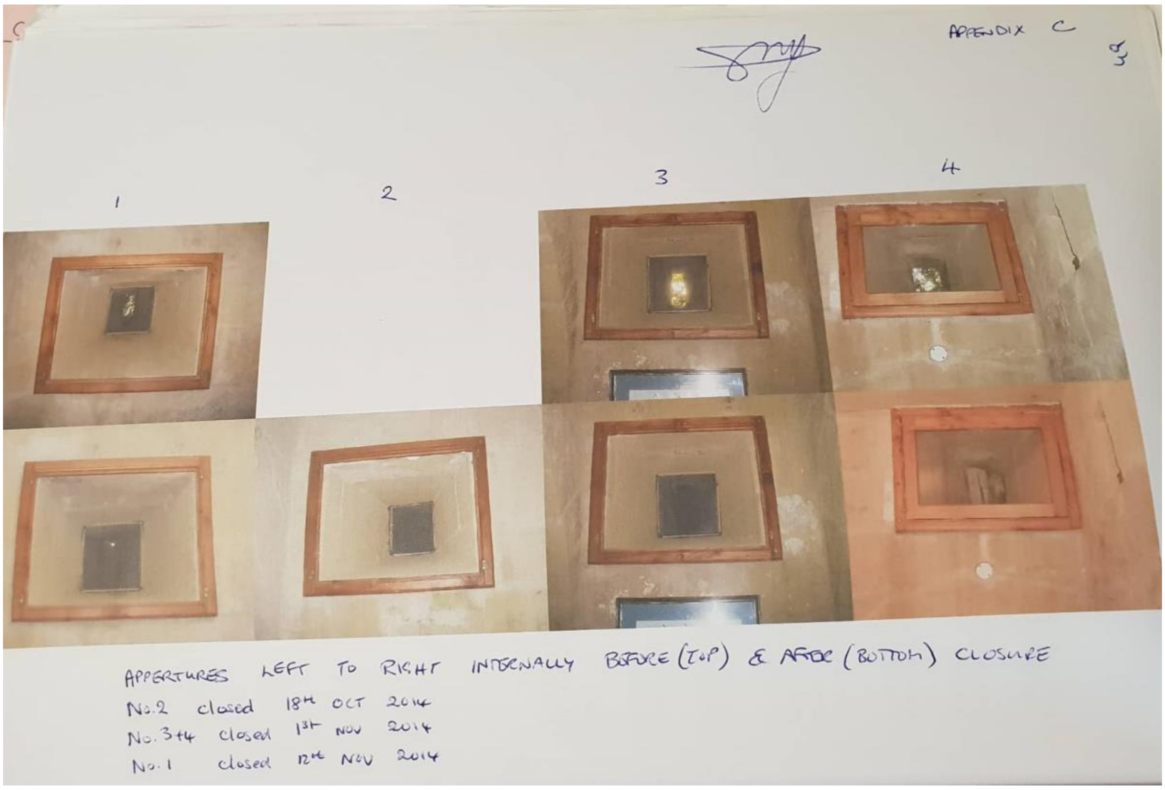
malajr bdiet ixxeblek mal-ħajt diviżorju, cioe` mal-parti retrostanti tal-fond tiegħu, b'mod li l-pjanta nfisha bdiet anke tidħol mill-"aperturi" in kwistjoni u adirittura titla' sal-livell fejn għandu ż-żewġt itwieqi sovvraposti għall-"aperturi" in kwistjoni. Qal li darba minnhom għall-aħħar ta' Awwissu 2014, huwa avviċina lill-konvenut u talbu jżomm il-pjanta 'l bogħod mit-twieqi, iżda qal li l-konvenut rrifjuta. Qal li għalhekk fl-1 ta' Settembru 2014 ikkonsulta mal-avukat tiegħu u din qaltlu li ma kien hemm xejn x'seta' jagħmel fir-rigward tal-pjanta; irrimarkat pero` li s-siġra tal-banana li kellhom il-konvenuti ma jidhirx li kienet fid-distanza permessa mil-liġi. Kompla jgħid il fl-20 ta' Settembru 2014 il-konvenut avviċinah u akkużah li qatillu s-siġra tal-banana, u li fit-18 ta' Ottubru 2014 innota li waħda mill-aperturi (dik immarkata Nru 2 fuq ir-ritratt a fol 37) kienet ġiet imblukkata, u li fl-1 ta' Novembru 2014 ġew imblukkati żewġ aperturi oħra (dawk immarkati Nru 3 u 4 fuq ir-ritratt a fol 37). Qal li għalhekk fil-5 ta' Novembru 2014 mar għand l-avukat tiegħu u fis-6 ta' Novembru 2014 ippreżenta ittra uffiċjali fejn interpella lill-konvenuti biex jirripristina l-aperturi għall-istat oriġinali tagħhom. Kompla jgħid li invece fit-12 ta' Novembru 2014 ġiet imblukkata r-raba' apertura (dik immarkata Nru 1 fuq ir-ritratt a fol 37).

14. Il-konvenut Michael Vella da parti tiegħu kkonferma li f'Awwissu 2014 (wara li għaddiet il-festa ta' Santa Marija) l-attur kien waqqfu bil-karozza u talbu biex ineħħi l-pjanti. Huwa da parti tiegħu qal li kien

ilmenta mal-attur fuq in-nemusieri tat-twieqi tal-*first floor* li kellu mwaħħlin minn barra mdendlin fuq il-proprjeta` tagħhom, iżda qal li l-attur ma ħax pjaċir b'dan is-suġġeriment u reġa sostna li jitneħħew il-pjanti. Qal xi jumejn wara dan l-inkontru hu u martu xammew riħa qawwija fil-ġnien u ndunaw li l-attur kien tefa' l-velenu fil-ġnien: fil-fatt mitulhom diversi pjanti/siġar. Qal li l-ġnien baqa' ma reġax ħa r-ruħ u kellhom anke jbiddlu l-ħamrija għaliex xejn ma seta' jikber. Spjega li kien wara li dan l-episodju tal-velenu u tal-ħsara li ġarrbet il-veġetazzjoni li kellhom fil-ġnien li huwa kaħħal il-fili tal-ħajt diviżorju. Xehed li ma kienx jaf li l-attur kellu mniffed għandhom; għalih kienu fili wesgħin f'ħajt żdingat. Spjega li kull ma uża biex mela l-fili kien tikħil normali bil-frak tal-crusher, u ma poġġiex ġebel. Qal li fil-fatt kaħħal diversi fili wesgħin f'ħafna postijiet fil-ħajt.

15. Il-konvenuta Joanne Vella kkonfermat il-verżjoni ta' żewġha. Qalet li l-ġnien "*f'jumejn inxtorob*". Spjegat li "*malli inxtwiet is-siġra, qed ngħidlek, f'Awwissu, ftit wara, ir-raġel qalli, 'ħa nirranġahom'*", u żewġha kaħħal il-fili. Qalet li l-ġnien kompla jmur għall-agħar u eventwalment "*waqa' kollox, ġie munzell*" u fl-20 ta' Settembru 2014 marru għand il-Pulizija. Enfasizzat li t-tikħil tal-fili minn żewġha sar f'Awwissu 2014.

16. Id-dokument a fol 49 juri l-"aperturi" kif kienu jidhru minn ġewwa l-fond tal-attur qabel ma ġew imblukkati u wara li ġew imblukkati.



<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

17. Qabel xejn din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-"aperturi" in kwistjoni mhumiex twieqi, iżda huma fil-fatt **rewwiħat**. Dan jirriżulta anke minn sempliċi ħarsa lejn ir-ritratti, speċjalment dak a fol 37, fejn adirittura jidhru qishom fili kbar, kif isostnu l-konvenuti. Fil-fatt l-attur stess fl-affidavit tiegħu meta kien qed jispjega kif fetaħ il-ħxuna tal-ħajt forma ta' lembut biex jgħaddi iżjed dawl minn ġol-"aperturi" in kwistjoni, iqabbilhom ma' "*archery* ***<u>slits</u>***". Ir-ritratt a fol 49 ukoll juri kemm il-fetħa kienet waħda żgħira, pjuttost qisha xaqq (għalkemm ir-raba' waħda kienet kemmxejn ikbar. In oltre <u>il-perit John Saliba</u> li kien inkarigat mix-xogħlijiet li kien għamel l-attur fil-fond tiegħu fid-disgħinijiet, fid-darbtejn li xehed innega li

l-“aperturi” kienu twieqi. Fix-xiehda tad-29 ta’ Settembru 2015[18] qal li “*Huma aperturi imma mhix tieqa*”, u fix-xiehda tal-20 ta’ Jannar 2016[19] qal “*Mhux twieqi, rewwihiet….Iva rewwiħiet”.* Hemm ukoll il-verbal tal-aċċess tas-6 ta’ Diċembru 2016 fejn ġie kkonstatat illi:

> *“Il-ħajt diviżorju fil-wisa’ kollu tiegħu huwa ta’ ħxuna ta’ 93cm. L-aħħar kantun li jagħti għal fuq il-bitħa tal-konvenut għandu wisa’ ta’ 10cm mill-parti li tagħti għal fuq tal-atturi li imbagħad tidjieq. It-tieni waħda hija ta’ 20cm u t-tielet waħda ta’ 14cm. Ir-raba waħda hija ta’ 24cm u kollha ta’ għoli ta’ kantun cioe` ta’ 28cm.”*

18. Jirriżulta li dawn l-hekk imsejħa rewwiħat ilhom jeżistu fil-ħajt diviżorju u fil-fatt kienu diġa jeżistu meta akkwista l-fond tiegħu l-attur. Jirriżulta wkoll li (kuntrarjament għal dak premess mill-attur fir-rikors ġuramentat tiegħu) ir-rewwiħat iħarsu fuq art mibnija mhux fuq art mhux mibnija. Dan qed jingħad għaliex qabel il-konvenuti ma bnew id-dar matrimonjali tagħhom kellhom iwaqqgħu il-bini antik li kien hemm. (Ovvjament ir-rewwiħat iħarsu fuq il-ġnien ta’ din il-proprjeta`).

19. Għal dak li jirrigwarda l-ftuħ ta’ aperturi f’ħajt diviżorju din il-Qorti tagħmel riferenza għas-segwenti artikoli tal-Kodiċi Ċivili (enfasi ta’ din il-Qorti):

Artikolu 425

> *“Ebda wieħed mill-ġirien ma jista’, mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel*

[18] Xiehda tal-Perit John Saliba tad-29.09.2015 (fol 75 et seq)
[19] Xiehda tal-Perit John Saliba tal-20.01.2016 (fol 101 et seq)

twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju."

Artikolu 457(b)

*"Is-servitujiet **kontinwi** u li **jidhru**….jitnisslu bil-preskrizzjoni jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb il-preskrizzjoni."*

Artikolu 462(1)

*"Sabiex tinkiseb **servitù bil-preskrizzjoni**, hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn **tletin sena."***

Artikolu 455(2)

"***Is-servitujiet kontinwi** huma dawk li l-eżerċizzju tagħhom huwa jew jista' jkun kontinwu mingħajr ma jkun meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-akwedott, l-istilliċidju, il-**jedd ta' prospett**, u oħrajn ta' din ix-xorta."*

Artikolu 455(4)

"***Is-servitujiet li jidhru** huma dawk li l-eżistenza tagħhom tidher minn sinjali li jidhru, bħal bieb, **tieqa**, jew akwedott artifiċjali."*

Artikolu 2107(1)

"Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi."

20. Għalhekk għalkemm mhux permess il-ftuħ ta' twieqi fil-ħajt diviżorju mingħajr il-permess tal-ġar, il-ftuħ ta' **tieqa** u l-pussess mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku tagħha għal tletin sena jnissel servitu`.

21. Huma differenti ċ-ċirkostanzi f'każ li l-apertura tkun **rewwieħa** u mhux tieqa, għaliex il-ġurisprudenza tqis li rewwieħa teżisti f'ħajt diviżorju bit-tolleranza tal-ġar u għalhekk dak il-ġar li jkun fetaħha (u s-suċċessuri fit-titolu tiegħu) ma jitqiesx li qatt jista' jkollu l-"pussess" tagħha. Fil-fatt l-Artikolu 526 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li:

> *"Dawk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess."*

22. Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Lulju 2010 fil-kawża fl-ismijiet Angelo Micallef et vs Maria Antonia Farrugia et irriteniet hekk:

> *"Għalkemm m'huwiex permess il-ftuħ ta' twieqi f'ħajt diviżorju, il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li wieħed jiftaħ rewwieħa li qatt ma tista' tikkostitwixxi servitu` (ara Annuziata Galea vs Antonio Fenech deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Diċembru 1964 u ]l-ġurisprudenza li saret riferenza għaliha – Volum. XLVIII.ii.1300). Rewwieħa ma tistax tagħti lok għal ħolqien ta' servitu`, irrispettivament min-numru ta' snin li jgħaddu minn meta ssir.*
>
> *"…*
>
> *"Ġialadarba l-qorti waslet għall-konklużjoni li l-aperturi ma jikkwalifikawx bħala twieqi, it-trapass ta' żmien ma jistax iservi għall-akkwist ta' servitu`".*

23. Fil-fatt il-Qorti tal-Maġistrati ddikjarat li eżistenza tal-aperturi (rewwiħat) mertu tal-kawża li kellha quddiemha li kienu jinsabu fil-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti kienet **b'tolleranza**. Is-sentenza ġiet appellata u din il-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fit-28 ta' Marzu 2014 ikkonfermat l-insenjament tal-ewwel Qorti u qablet magħha illi ladarba l-aperturi li dwarhom saret il-kawża m'humhiex twieqi,

ma jistgħux inisslu servitu` b'użukapjoni. Hija ssottolineat l-importanza tad-distinzjoni bejn tieqa u rewwieħa (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"…kif sewwa qalet l-ewwel qorti, is-sinjali li apertura hija tieqa u mhux biss rewwieħa għandhom ikunu manifesti wkoll għas-sid tal-fond li fuqu jagħtu –* ***sabiex dan ikun jista' jagħżel jittolerahomx jekk jidhru li huma biss rewwiħat*** *jew iġiegħelx li jingħalqu qabel tinkiseb servitù b'użukapjoni jekk jidhru li huma twieqi …."*

24. Issa għalkemm il-kawża odjerna hija waħda ta' spoll, u mhux biex jiġi stabbilit jekk l-aperturi (ossia rewwiħat) in kwistjoni jikkostitwixxux servitu`, id-distinzjoni bejn rewwieħa u tieqa xorta tibqa' essenzjali. Dan għaliex ladarba huwa meqjus li rewwieħa teżisti bit-tolleranza tal-ġar (u tas-suċċessuri fit-titolu tiegħu). Kif qalet ben tajjeb l-ewwel Qorti, atti ta' tolleranza ma jistgħux jiswew ta' fondament għall-akkwist tal-pussess.

<u>Decide</u>

25. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-attur u tikkonferma s-sentenza appellata.

26. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-attur appellant.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm