QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 6

Rikors numru 201/17/1 MH

Joseph Avellino

v.

Maria Dolores Muscat u Rosa Muscat

Preliminari:

1. Il-kontendenti għandhom proprjetajiet kontigwi fi Triq il-Kbira, Siggiewi. Il-vertenza tirrigwarda tieqa li tinsab fil-garaxx tal-konvenuti u li tagħti għal fuq il-ġnien tal-attur. L-attur isostni li tali tieqa qiegħda hemm abbużivament u mingħajr jedd u għalhekk talab li l-konvenuti jiġu ordnati jimbarrawha b'mod permanenti.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija minnha fl-4 ta' Marzu 2022, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet tal-attur rigwardanti t-tieqa u ordnat lill-konvenuti biex fi żmien 30 jum jimbarrawha b'mod permanenti.

3. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati b'tali sentenza u għalhekk fl-4 ta' April 2022 interponew appell minnha quddiem din il-Qorti fejn talbuha tirrevokaha u biex minflok tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata tal-4 ta' Marzu 2022:

> "Il-Qorti:
>
> Rat ir-**rikors ġuramentat tal-atturi tas-6 ta' Marzu 2017** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –
>
> Bir-rispett jesponi, u bil-ġurament tiegħu jikkonferma:
>
> 1. Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Hugh Grima fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija tlieta u disgħin (1993), l-attur xtara u akkwista mingħand Peter u Maria Stella konjuġi Williams "*the house bearing number eight and nine (8 and 9) in Main Street, Siġġiewi, the main door bears the number eight (8) and number nine (9) is a garage forming an integral part of said house, said house and garage being formerly numbers five and six (5 and 6) with all its rights and appurtenances and as subject to the annual and perpetual groundrent of one Maltese liri and sixty six cents and seven mils (Lm1.66.7m) otherwise free and unencumbered*", kif aħjar deskritta fil-preċitat kuntratt.
>
> 2. Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Nicholas Briffa fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju tas-sena elfejn u sitta (2006), l-attur xtara u akkwista mingħand Joachim Mizzi u oħrajn "*the divided portion of land measuring approximately one hundred and sixty three square metres (163sq.m), accessible from Triq il-Kbira, Siġġiewi, as subject to seven cents five mils (7c5) annual perpetual*

ground rent, otherwise free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, bounded on the north by the said street, on the west by property of a certain Ninu, and on the east in part by property of the family known as "Tal-Megin" and in part by property of the purchaser", kif aħjar deskritta u murija l-istess porzjon diviża ta' art fuq il-pjanta annessa u unita mal-kuntratt preċitat. Din il-porzjon diviża ta' art ġiet żviluppata mill-attur fi ġnien li d-dħul għalih huwa esklussivament mid-dar akkwistata minnu permezz tal-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Hugh Grima fit-tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija tlieta u disgħin (1993).

3. Illi l-konvenuti huma s-sidien tal-fond urban bin-numru għaxra (10) fi Triq il-Kbira, Siġġiewi, liema fond jinsab kontigwu għall-proprjetajiet fuq imsemmija ta' l-attur.

4. Illi l-fond tal-konvenuti għandu tieqa li tagħti fuq il-ġnien propjeta' ta' l-attur u dan mingħajr ebda jedd jew titolu validu fil-liġi, u l-konvenuti qiegħdin jirrifjutaw li jagħlqu l-istess tieqa minkejja li ġew debitament interpellati mill-attur.

5. Illi wkoll il-konvenuti beħsiebhom jiżviluppaw il-propjeta' tagħhom billi wkoll jiftħu diversi aperturi oħrajn fuq il-propjeta' ta' l-attur, u dan ukoll mingħajr ebda jedd jew titolu validu fil-liġi.

6. Illi fl-iżvilupp li beħsiebhom iwettqu, il-konvenuti sejrin jiftħu twieqi li ma josservawx id-distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetri (76cm) mill-ħitan diviżorji, u kwindi huma bi ksur tal-liġi.

7. Illi wkoll, il-konvenuti beħsiebhom iwaqqgħu il-ħajt komuni bejn il-fond tagħhom u l-ġnien ta' l-attur sabiex jirrikostruwixxu l-istess ħajt b'inqas mill-ħxuna eżistenti tiegħu.

8. Illi wkoll, il-fond ta' l-attur igawdi servitu' fuq il-fond tal-konvenuti, konsistenti mill-passaġġ ta' katusi li minnhom l-ilma minn fuq il-bejt ta' l-attur jgħaddi għall-bir tiegħu.

9. Illi l-iżvilupp propost mill-konvenuti sejjer jiddisturba t-tgawdija ta' dik is-servitu' b'mod abbużiv u mingħajr ebda dritt validu fil-liġi.

10. Illi l-esponenti jikkonferma li jaf personalment bil-fatti kollha fuq esposti.

11. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant l-attur umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(1) tiddeċiedi u tiddikjara illi t-tieqa fil-propjeta' tal-konvenuti li tagħti fuq propjeta' ta' l-attur hija abbużiva u mingħajr jedd jew titolu;

(2) tordna lill-konvenuti sabiex entro terminu qasir u perentorju li

jiġi minnha prefiss, u taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi, jagħlqu din it-tieqa u jimbarrawha b'mod permanenti;

(3) tawtorizza lill-attur sabiex, f'każ li l-konvenuti jibqgħu ma jagħmlux dak li jiġi lilhom ordnat fit-terminu konċess, iwettaq hu stess ix-xogħlijiet neċessarji sabiex jagħlaq din it-tieqa u jimbarraha permanentement, u dan taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi, u bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-konvenuti;

(4) tiddeċiedi u tiddikjara li l-fond tal-konvenuti ma jgawdi ebda dritt ta' veduta jew prospett fuq il-propjeta' ta' l-attur;

(5) tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ma jiftħu ebda tieqa jew apertura oħra fuq il-propjeta' ta' l-attur, u dan taħt is-sanzjoni ta' disprezz lejn l-Awtorita' Tagħha;

(6) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-iżvilupp propost mill-konvenuti, inkluż permezz ta' l-applikazzjoni ta' żvilupp PA04174/16, sejjer jilledi d-drittijiet ta' l-attur bħala proprjetarju tal-fondi msemmija bil-mod abbużiv u mhux skont is-sengħa u l-arti minħabba l-irregolaritajiet u l-illegalitajiet li huma mfissrin hawn fuq, u per konsegwenza twaqqaf lill-konvenuti milli jeżeġwixxu l-istess żvilupp;

(7) tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jirrimwovu kull xogħol ta' bini, kull żvilupp kif ukoll kull irregolarita' u illegalita' minnhom iwettqa kif imfisser, li ġie eżegwit bi ksur tad-drittijiet ta' l-attur;

(8) f'każ illi l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dak illi jiġu ordnati fiż-żmien lilhom prefiss tawtorizza lill-attur sabiex jeżegwixxi x-xogħlijiet opportuni a spejjeż tal-konvenuti, u dan kollu previa kull provvediment ieħor li jkun jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' l-ittra uffiċċjali bin-numru 3841/2016, kontra l-konvenuti, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

B'riserva wkoll għal kull dritt ieħor spettanti lill-attur kontra l-konvenuti.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tat-12 ta' Mejju 2017 permezz ta' liema tressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

Jesponu bir-rispett u bil-ġurament tagħha Maria Dolores Muscat (KI 0266844M) tiddikjara u tikkonferma:

(1) Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi t-tieqa kostruwita fil-fond tal-intimati ilha mibnija għal aktar minn tmenin sena u ilha hekk miftuħa tul dan iż-żmien kollu u tieħu d-dawl u arja mill-istess bitħa retroposta propjeta' tal-attur;

(2) Illi din it-tieqa tgawdi servitu' ta' prospett kif ukoll servitu' li tieħu d-dawl u arja mill-istess bitħa retroposta u ċioe 'ne luminibus officiatur';

(3) Illi anke kieku kellu jiġi deċiż li din it-tieqa m'għandhiex servitu' ta' prospett imma servitu' 'ad luminum' xorta waħda ma jistax isir bini b'mod li jagħlaq l-istess tieqa stante li l-intimati għandhom jibqgħu jgawdu d-dawl u arja kif dejjem għamlu sal-llum;

(4) Illi b'dak li jippretendi l-attur li jagħlaq it-tieqa tal-intimati ma jistax jissussisti stante għax kif jgħid il-Paċifiċi Mazzoni l-kunċett ta' servitu' ta' prospett huwa '*per prospetto preso il termine in senso generale, s'intende un'apertura o finestra, senza o con invetriata mobile, mediante la quale aria puo penetrare nell'ambiente a cui serve e una persona puo affacciarsi a guardare nei sottoposti luoghi"* (Istituzioni Vol.3. P. 112);

(5) Illi huma jistgħu jibnu fuq il-propjeta' tagħhom li jagħti għal fuq il-bitħa u ġnien u dan ai termini ta' l-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar PA 04174/2016;

(6) Illi huma m'għamlu ebda xogħol irregolari jew illegali fil-fond tagħhom imma huwa l-attur li pprova jimblokkalhom l-istess tieqa u ġie mwaqqaf mill-istess intimati milli jagħmel dan;

(7) Illi r-rikorrenti ma jgawdi l-ebda servitu' ta' passaġġ ta' katusi li minnhom l-ilma ta' fuq il-bejt tal-attur jgħaddi għal ġol-bir tiegħu;

(8) Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat in-Nota tal-atturi tat-3 ta' Novembru 2021[1] permezz ta' liema irtiraw il-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien talba kif dedotti fir-rikors ġuramentat filwaqt li żammew fermi t-talbiet l-oħrajn kollha, u dan stante ftehim ta' transazzjoni datat 22 ta' Frar 2021 riċevut minn Nutar Gertrude Farrugia Wismayer.

Rat illi fiċ-ċirkostanzi għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames u s-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti.

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet u rat il-provi dokumentarji tagħhom.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

[1] Fol 261.

Ikkonsidrat:

Il-kontendenti huma sidien ta' fondi kontigwi ġewwa Triq il-Kbira, Siġġiewi. L-attur jilmenta li tieqa li tinsab fil-garaxx/remissa propjeta' tal-konvenuti u li tagħti għal fuq il-propjeta' tiegħu hija abbużiva u bla dritt jew titolu u għalhekk qed jitlob lill-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex jagħlqu din it-tieqa u jimbarrawha b'mod permanenti. Huwa qed jitlob ukoll l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex fin-nuqqas ta' ottempranza mal-ordnijiet tal-Qorti da parti tal-konvenuti iwettaq huwa stess ix-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tal-istess konvenuti.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirrespinġu dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Huma jargumentaw li t-tieqa in kwistjoni ilha kostruwita għal aktar minn tmenin sena u tieħu d-dawl u l-arja mill-istess bitħa retroposta li tagħha huwa sid l-attur. Inoltre, l-istess tieqa tgawdi minn servitu' ta' prospett kif ukoll servitu' *ne luminibus officiatur.* Anke kieku kellu jinstab li t-tieqa m'għandhiex servitu' ta' prospett imma servitu' ad luminum xorta ma jistax isir bini li jagħlaq it-tieqa u jtellef id-dawl u l-arja tagħha.

L-azzjoni tal-attur, kif konfermata minnu stess waqt is-seduta tad-9 ta' Ġunju 2017[2] hija waħda hekk imsejħa ***actio negatoria servitutis***.

…omissis…

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jirriżulta b'mod mhux kontestat mill-atti li permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Jannar 1993 l-attur xtara l-fond numru 8 u 9 ġewwa Triq il-Kbira, Siġġiewi[3] . Kif spjega fl-affidavit tiegħu[4], din id-dar tinsab fin-naħa t'isfel ta' Triq il-Kbira. Il-faċċata tagħha tħares lejn it-tramuntana u tinsab bejn dar, garaxx u art mhux żviluppata, li aktar tard ikkonvertiha fi ġnien tiegħu. Fid-dar ta' maġenbu tgħix terza persuna filwaqt li l-garaxx jappartjeni lill-konvenuti[5] . L-art mhux żviluppata kienet tal-familja Mizzi u l-eredi ta' nannuhom, liema art huwa eventwalment xtara permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Ġunju 2006[6].

It-tieqa mertu tal-proċeduri odjerni tinsab fil-garaxx tal-konvenuti u tagħti għal fuq l-art mhux żviluppata li eventwalment ġiet mixtrija mill-attur. Din l-art għandha aċċess għad-dar miż-żewġ btieħi li hemm fid-dar[7]. Ritratti ta' din it-tieqa u fejn tinsab huma debitament esibiti in atti.

Sodisfatta l-prova li l-attur huwa s-sid tal-fond li fuqu qed jiġi pretiż servitu' da parti tal-konvenuti, jispetta għalhekk lilhom li jressqu provi

[2] Fol 29.
[3] Fol 6 et seq.
[4] Fol 95.
[5] Kuntratt ta' kompro-vendita a fol 200 et seq.
[6] Fol 11 et seq.
[7] Affidavit tal-attur a fol 95 et seq.

ċari u konvinċenti dwar l-eżistenza tas-servitujiet vantati minnhom.

Skont il-provi mressqa mill-konvenuti[8], din it-tieqa ilha hemm aktar minn 80 sena u saħansitra meta nannuhom xtara l-post fl-1933, din it-tieqa kienet diġa' hemm. Apparti hekk, din it-tieqa hija l-uniku sors ta' dawl u ventilazzjoni fil-garaxx peress li ma hemmx iżjed twieqi jew fetħiet oħrajn.

Kif ingħad, id-difiża tal-konvenuti hija li huma jgawdu minn servitu' ta' prospett u ċioe' *servitus prospectus* kif ukoll servitu' li tieħu d-dawl u arja mill-istess bitħa retroposta u ċioe *servitus ne luminibus officiatur*. Huma jargumentaw ukoll li, fi kwalunkwe każ, anke jekk il-Qorti tiddeċiedi li t-tieqa m'għandhiex servitu' ta' prospett imma servitu' *ad luminum* xorta ma jistax isir bini li jagħlaq it-tieqa u jtellef id-dawl u l-arja tagħha.

…omissis…

Fl-isfond tal-ġuriprudenza ċitata l-Qorti tissottolinea li skont l-**artikolu 425 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta –**

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

U skont l-**artikolu 457 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**-

> *"Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu –*
>
> *(a) bis-saħħa ta' titolu;*
>
> *(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;*
>
> *(ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi."*

Għal kull buon fini jingħad li mill-provi mressqa ma jirriżultax lill-Qorti li l-allegat servitu' marbut ma' din it-tieqa jirriżulta bis-saħħa ta' xi kuntratt. Għalkemm skont ix-xhieda mressqa mill-konvenuti huma jargumentaw li din it-tieqa kienet hemm "minn dejjem", mill-kuntratti kollha esibiti in atti, la din it-tieqa u lanqas xi servitu' marbut magħha ma jissemmew. Issir referenza fost oħrajn għall-kuntratt ta' permuta tat-30 ta' Lulju 1933 permezz ta' liema n-nannu tal-konvenuti kien akkwista l-garaxx/remissa in kwistjoni (fl-epoka kien iġib in-in-numru 7)[9], it-testment tat-18 ta' Frar 1987[10] li permezz tiegħu l-imsemmi garaxx/remissa ġie mħolli bi prelegat lill-konvenuti u anke l-kuntratt tal-15 ta' Jannar 1979 permezz ta' liema l-propjeta' msemmija ġiet mibjugħa lill-konvenuti mingħand

---

[8] Xhieda tal-konvenuta Dolores Muscat (affidavit a fol 44 et seq u kontro-eżami a fol 64 et seq) u ħuha Joseph Muscat (affidavit a fol 47 et seq u kontro-eżami a fol 79 et seq).
[9] A fol 53 et seq (traskrizzjoni a fol 160 et seq).
[10] Fol 51 et seq.

missierhom[11].

Detto ċioe' pero', l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti m'humiex bażati fuq it-titolu iżda fuq il-preskrizzjoni.

Il-Qorti pero' tqis li din id-difiża tfalli.

Fl-ewwel lok, oltre l-fatt li l-atti nutarili esibiti ma jixħtu ebda dawl fuq l-eżistenza ta' din it-tieqa, hemm provi oħrajn fl-atti li jiskreditaw l-eċċezzjoni tal-konvenuti li din it-tieqa ilha mibnija għal aktar minn tmenin (80) sena. Filwaqt li l-konvenuta Maria Dolores Muscat tixhed li din it-tieqa kienet diġa' teżisti fl-1933 meta nannuha kien xtara l-garaxx/remissa[12] u ħuha Joseph Muscat[13] qal li t-tieqa jafha hemm minn dejjem[14] u anke l-perit tal-konvenuti Louis Borg xehed li fil-fehma tiegħu l-eżistenza ta' din it-tieqa tmur lura għal circa mitt sena[15], provi oħrajn li tressqu in atti jdgħajfu din it-teżi.

Hemm ix-xhieda ta' Catherine Mizzi[16] u Joachim Mizzi[17] (li mingħand il-familja tagħhom l-attur xtara l-art mhux żviluppata fl-2006) li nsistew li l-garaxx li oriġinarjament kien tal-familja tagħhom kellu bieb li jagħti fuq Triq il-Kbira iżda ma kellux twieqi. Isemmu episodju meta skont missierhom, Carmelo Muscat li kien sid ir-remissa kien għamel fetħa li tagħti għal fuq l-art propjeta' tagħhom biex isservi ta' ventilazzjoni minħabba li l-irwejjaħ tal-fuel tax-xarabank li kien jipparkja hemm kienu jdejqu liż-żiemel li kellu fir-remissa. Skont dawn ix-xhieda missierhom ma aċċettax din l-ispjega u qal lil Muscat biex jerġa jagħlaq il-fetħa u saħansitra qalilhom li rah jagħlaqha. Huma jgħidu li għalhekk it-tieqa reġgħet infetħet *ad insaputa* tagħhom u se mai f'perjodu wara li kienet mietet iz-zija tagħhom fl-1979 peress li sakemm mietet hi kienet tmur fuq din l-art u ma kienx hemm fetħa jew tieqa mill-garaxx għal fuq l-art tagħhom.

Fuq kollox hemm provi dokumentarji li m'humiex kompatibbli ma' dak li xehdu l-konvenuti. Jirriżulta nfatti li fir-rapport li sar mill-perit A.E. Vassallo fit-28 ta' Diċembru 1946[18] b'referenza għal diversi proprjetajiet fosthom il-garaxx in kwistjoni jissemma biss li l-garaxx jikkomprendi "maħżen b'bieb wiesa' tal-ħadid[19]". Addirittura r-rapport peritali jkompli jgħid li l-garaxx huwa "liberu u frank minn qualunque pis u minn qualunque servitu'". Anke fil-pjanti tal-garaxx in kwistjoni li kienu saru minn żewġ periti f'perjodi differenti t-tieqa ma tiffigura mkien. Dawn il-pjanti huma tal-perit Stivala li saret fit-2 t'Awwissu 1979[20] u tal-perit

[11] Fol 200 et seq u (traskrizzjoni a fol 202 et seq).
[12] Fol 44.
[13] Li meta xehed kellu 70 sena.
[14] Fol 47.
[15] Fol 62B.
[16] Fol 90 et seq.
[17] Fol 91.
[18] Fol 190 et seq.
[19] Fol 193.
[20] Fol 92.

Ronald Muscat Azzopardi li saret fil-15 ta' Ġunju 1999[21]. Magħduda dawn il-fatturi, diffiċilment għalhekk tista titwemmen il-verżjoni tal-konvenuti li t-tieqa in kwistjoni ilha hemm matul is-snin kollha li jsemmu l-konvenuti.

Madankollu, u fi kwalunkwe każ, irrispettivament mid-dibattutu dwar meta eżatt saret din it-tieqa' fil-ħajt, il-Qorti tqies li hemm ostaklu legali kruċjali għall-konvenuti sabiex tiddekorri l-preskrizzjoni favur tagħhom. Dan jingħad għaliex fil-każ odjern jirriżulta li sakemm l-attur irranġa l-art li għal fuqha tisporġi t-tieqa in kwistjoni u kkonvertiha fi ġnien wara s-sena 2006, din l-art kienet waħda mhux żviluppata, liema fatt għandu mplikazzjonijiet legali kif ser jingħad.

L-attur jixhed li meta fl-2006 huwa xtara l-art (li eventwalment ikkonverta fi ġnien) din ma kinitx żviluppata u apparti "*l-ġebel ġewwa din l-art kien hemm ħxejjex u pjanti u ħaxix selvaġġ*[22]." Huwa qal ukoll li meta fl-2006 stess bil- għajnuna tal-ħaddiema tneħħew il-ġebel u l-ħaxix ħażin, it-tieqa fil-garaxx tal-konvenuti kienet evidenti u kienet anke tidher minn fuq it-terrazzin tiegħu.

Il-konvenuti stess jirrikonoxxu li l-art imsemmija ma kinitx żviluppata. Maria Dolores Muscat xehdet li[23] għalkemm illum hemm ġardina hija minn dejjem kienet tafha bħala art mitluqa b'"*xewk u mbarazz*[24]". Ħu l-konvenuta Joseph Muscat ukoll xehed li meta huwa kien iħares mit-tieqa quddiemu huwa kien jara "*xewk u ħaxix ħażin*[25]." Dan qabel ma' l-attur xtara l-art u kkonvertiha fi ġnien.

Fid-dawl ta' dawn il-provi l-Qorti tirreferi għall-prinċipji in materja….

…omissis….

Il-Qorti ftit li xejn għandha xi żżied ma' dan l-insenjament tal-Qorti diversament preseduta, liema insenjament tabbraċċja u tagħmlu tagħha. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum, dan ifisser li fin-nuqqas ta' prova da parti tal-konvenuti li huma jgawdu mis-servitujiet minnhom vantati, allura rrispettivament mid-data preċiża ta' meta saret it-tieqa fil-ħajt diviżorju in kwistjoni, la darba din kienet tagħti fil-bidu għal fuq art mhux żviluppata, ma jwassalx għall-ħolqien ta' servitu' a favur il-konvenuti. Dan stante li hija meqjusa bħala tieqa li saret b'mera tolleranza u kwindi dik it-tolleranza ma ġietx konvertita f'pussess għal finijiet u effetti tal-liġi.

…omissis…

Isegwi li fiċ-ċirkostanzi, l-Qorti tqis li l-attur għandu dritt jitlob li din it-

[21] Fol 93.
[22] Fol 96.
[23] Fol 66 et seq.
[24] Fol 67.
[25] Fol 82.

tieqa tingħalaq, kif fil-fatt qiegħed jagħmel quddiem din il-Qorti u għalhekk it-talbiet tiegħu jimmeritaw li jiġi akkolti u għall-istess raġunijiet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sejrin jiġu miċħuda.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames u s-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet numru ħamsa, sitta, sebgħa u tmienja tal-attur;

3. Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

4. Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien tletin (30) jum jagħlqu din it-tieqa u jimbarrawha b'mod permanenti. Għal dan il-għan tinnomina lill-Perit Micheal Lanfranco sabiex jissorvelja dawn ix-xogħlijiet;

5. Tilqa' t-tielet talba kif dedotta bin-nomina tal-Perit Michael Lanfranco sabiex jissorvelja dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti;

6. Tilqa' r-raba' talba kif dedotta.

7. L-ispejjeż tal-kawża jkunu a karigu tal-konvenuti".

Rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti (04.04.2022):

5. L-aggravji tal-konvenuti appellanti, *in suċċint*, huma s-segwenti:

(i) Fl-ewwel lok isostnu li s-servitu` pretiża minnhom hija naxxenti mid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi skont l-Art. 468(ċ) tal-Kodiċi Ċivili, *stante* fl-1927 l-istess sid kien xtara l-ġardina u fl-1933 kien ittrasferixxa r-remissa (bit-tieqa nkluża) mibnija fuqha.

(ii) Fit-tieni lok jilmentaw li l-Ewwel Qorti żbaljat meta kkonkludiet li

l-art li fuqha kienet tħares it-tieqa kienet art mhux żviluppata għal bosta snin u li kien il-konvenut li żviluppaha wara li akkwistaha.

(iii) Fit-tielet lok isostnu li għaddew tletin sena u għalhekk huma akkwistaw is-servitu` bis-saħħa tal-preskrizzjoni trentennali.

Risposta tal-appell tal-attur appellat (26.04.2022):

6. L-attur wieġeb biex jirribatti l-aggravji tal-konvenuti appellanti biex din il-Qorti tiċħad l-appell tagħhom u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti.

L-Ambjenti tal-kontendenti:

7. Permezz ta' testment datat 18 ta' Frar 1987 Antonio Muscat, ħalla lil uliedu xebbiet, il-konvenuti Maria Dolores u Rosa Muscat, b'titolu ta' prelegat, il-garaxx numru sebgħa (7) f'Main Street, Siggiewi. (Dan il-garaxx, li t-tieqa tiegħu hija mertu tal-kawża, illum iġib in-numru 10).

8. Fit-8 ta' Jannar 1993 l-attur xtara mingħand il-konjuġi Peter u Maria Stella Williams il-fond 8/9 (gia 5/6) fi Triq il-Kbira, Siġġiewi, li huwa kontigwu għall-imsemmi garaxx tal-aħwa Muscat. Fis-27 ta' Ġunju 2006 imbagħad l-attur xtara mingħand Joachim Mizzi u oħrajn biċċa art bil-kejl ta' 163mk li tikkonfina ma' Triq il-Kbira, Siġġiewi. L-attur żviluppa din l-art fi ġnien b'mod li dħul għalih huwa mill-fond numru 8/9.

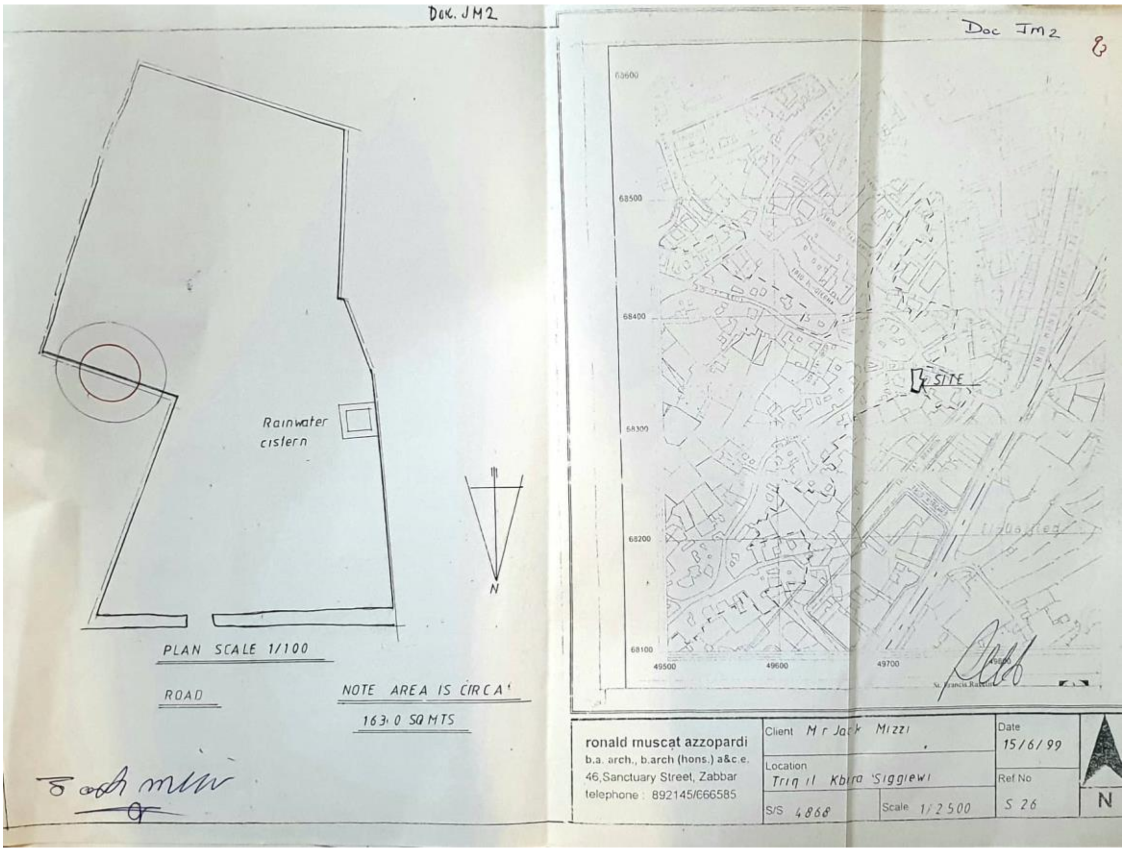
9. Sabiex wieħed jifhem aħjar kif jinsabu l-imsemmija ambjenti din il-Qorti tagħmel referenza għad-deskrizzjoni tal-perit Henry Attard (il-perit tal-attur)[26]:

> *"Din ir-residenza (8/9 Main Street, Siġġiewi) tikkonsisti f'dar fuq żewġ sulari għoli u kamra fuq il-bejt, flimkien ma' ġnien fuq in-naħa ta' wara li jdur ma garaxx proprjeta` ta' terzi, bl-istess ġnien għandu faċċata oħra mit-triq daqsxejn 'il fuq minn fejn hemm l-entratura tad-dar.*
>
> *Il-garaxx tat-terzi huwa sular wieħed għoli u għandu wkoll tieqa tħares għal fuq il-proprjeta` tas-sur Avellino fuq in-naħa ta' wara."*

10. Ir-ritratt **Dok JA9 *(tieqa)*[27]*,*** ippreżentat mill-attur mal-affidavit tiegħu, juri kif il-ġnien tiegħu jdur mal-garaxx tal-konvenuti, u minn dan ir-ritratt wieħed jista' japprezza tajjeb fejn tinsab it-tieqa in kwistjoni fil-ħajt retrostanti tal-garaxx.

[26] Affidavit tal-perit Henry Attard, fol 128.
[27] Dok JA9 (tieqa), fol 111.

11. Il-pjanta **Dok JM2**[28], a fol 93 esebita minn <u>Joachim Mizzi</u> turi l-art (bil-kejl ta' 163mk) li xtara l-attur fl-2006. L-istess xhud indika b'ċirku aħmar il-pożizzjoni ta' fejn illum tinsab it-tieqa in kwistjoni fil-ħajt tal-garaxx tal-konvenuti.



<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-aggravji tal-konvenuti appellanti:</u>

<u>It-tielet aggravju:</u>

L-eżistenza o meno tat-tieqa għal tletin sena għall-finijiet tal-Artikolu

[28] Dok JM2, fol 93.

457(b) tal-Kodiċi Ċivili:

12. Din il-Qorti jidhrilha li jkun opportun li tqis it-tielet aggravju qabel it-tnejn l-oħra. Dan l-aggravju jirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk it-tieqa ilhiex hemm għal tletin sena għall-finijiet tal-**Artikolu 457(b)** tal-Kodiċi Ċivili, liema artikolu jistipula li servituijiet kontinwi u apparenti (bħal twieqi) jitnisslu "*bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni.*"

13. L-Ewwel Qorti qieset li l-verżjonijiet tal-partijiet huma kontradittorji f'dan ir-rigward:

(a) Il-verżjoni tal-konvenuti li t-tieqa ilha hemm għexieren ta' snin:

(i) L-Ewwel Qorti qieset ix-xhieda tal-konvenuta Maria Dolores Muscat fejn qalet li t-tieqa kienet diġa` teżisti fl-1933 meta nannuha Carmelo Muscat xtara l-garaxx / remissa.

(ii) L-Ewwel Qorti qieset ukoll ix-xhieda ta' ħuha Joseph Muscat fejn qal li dejjem jiftakar it-tieqa hemm.

(iii) Qieset ukoll ix-xhieda tal-perit tal-konvenuti Louis Borg fejn qal li fil-fehma tiegħu l-eżistenza tat-tieqa tmur lura madwar mitt

sena.

(b) <u>Il-verżjoni tal-attur li t-tieqa m'ilhiex hemm:</u>

(i) <u>L-Ewwel Qorti qieset ix-xhieda ta' Catherine u Joachim Mizzi</u> (li mingħand il-familja tagħhom l-attur xtara l-art fl-2006) fejn insistew li l-garaxx ma kellux twieqi, anzi jirrakkontaw episodju meta skont missierhom, Carmelo Muscat (in-nannu tal-konvenuti) kien għamel fetħa fil-ħajt tal-garaxx biex isservi ta' ventilazzjoni minħabba li l-irwejjaħ tal-*fuel* tax-xarabank li kien ikun ipparkjat hemm kien idejjaq liż-żiemel li kien ikun ukoll hemm. Skont dawn ix-xhieda missierhom ma kienx aċċetta u nsista ma' Carmelo Muscat li jagħlaq il-fetħa u li saħansitra qalilhom li kien rah jagħlaqha. Xehdu li t-tieqa reġgħet infetħet *ad insaputa* tagħhom u wara li mietet iz-zija Marianna fl-1979 peress li sakemm mietet kienet tmur fuq l-art u ma kien hemm l-ebda tieqa.

(ii) L-Ewwel Qorti qieset ukoll ir-<u>rapport li sar mill-perit A.E. Vassallo f'Diċembru 1946</u> b'referenza għal diversi proprjetajiet fosthom il-garaxx fejn jissemma biss li jikkomprendi maħżen, b'bieb wiesgħa tal-ħadid, u li huwa liberu u frank minn kull piż u servitu`.

(iii) Qieset ukoll li fil-<u>pjanti tal-garaxx</u>[29] li saru fl-1979 u fl-1999 it-tieqa ma tiffigura mkien.

14. Wara li qieset iż-żewġ verżjonijiet dehrilha li hija inversosimili l-verżjoni tal-konvenuti fis-sens li t-tieqa ilha hemm matul is-snin kollha li jsemmu.

15. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'tali konklużjoni. Isostnu li meta wieħed iħares lejn it-tieqa jidher *ictu oculi* li minn dejjem kienet hemm. Jaċċennaw għax-xhieda mressqa minnhom fis-sens li t-tieqa minn dejjem kienet hemm, u li jiftakruha minn tfulithom. Jargumentaw li mir-ritratti, fejn tidher il-formazzjoni tal-ġebel, u fejn anke jidher is-soll, huwa ċar li t-tieqa saret mal-binja, kif anke xehed il-perit tagħhom Louis Borg. Dwar ix-xhieda ta' Joachim u Catherine Mizzi jgħidu li dak li qalu kien *detto del detto* u li seħħ ħafna snin qabel u li għalhekk mhux attendibbli. Dwar ir-rapport tal-perit A.E. Vassallo tal-1946 jgħidu li ma kienx hemm għalfejn tissemma t-tieqa *essendo* r-rapport wieħed għall-finiijet ta' valutazzjoni; jgħidu li l-garaxx hu liberu u frank għaliex m'hemmx servitu` imposta fuqu. Kwantu għall-pjanti tal-1979 u l-1999 jenfasizzaw

---

[29] Dawn huma pjanti li esebixxa Joachim Mizzi fl-affidavit tiegħu, fejn spjega hekk dwarhom:

"Niftakar li din il-biċċa art kienet mimlija terrapien u ħaxix għoli li kienet diffiċli tidħol fiha. Il-garaxx qatt ma kellu twieqi jagħtu għal ġo fih(a). Ta' dan jien għandi żewġ pjanti differenti li nehmeż ma' dan l-affidavit. L-ewwel pjanta tat-2 ta' Awwissu 1979 tal-perit A.V. Stivala (annessa bħala ***Dok JM1****) u t-tieni pjanta tal-perit Ronald Muscat Azzopardi li saret fil-15 ta' Ġunju 1999 (annessa bħala* ***Dok JM2****). Konna għamilnihom meta kien hemm xi ħsieb li nbigħuha."*

li dawn huma pjanti tal-art mhux tar-remissa u li ma ġewx ikkonfermati bil-ġurament minn Joachim Mizzi, li fil-ġardina qatt ma daħal u mar fuq il-post darbtejn.

16. Kwantu għall-argument tal-konvenuti dwar il-pjanti tal-1979 u tal-1999 din il-Qorti ssib li għandhom raġun. Il-pjanti (kemm tal-1979 **Dok JM1**, u kif ukoll tal-1999 **Dok JM2**[30], li huma prattikament identiċi) jindikaw l-*area* tal-art bil-kejl ta' 163mk li xtara l-attur fl-2006, u mhux tal-garaxx, kif fehmet erronjament l-Ewwel Qorti, u għalhekk il-fatt waħdu li ma hemmx tieqa ndikata fuq tali pjanti m'għandux neċessarjament jiġi nterpretat bħala li ma kienx hemm tieqa fil-ħajt tal-garaxx.

17. Kwantu għad-deskrizzjoni tal-garaxx li tinsab fir-rapport tal-perit A.E. Vassallo tal-1946 (li sar għall-finijiet ta' valutazzjoni), tali deskrizzjoni taqra hekk:

> *"Dana il garage jikkomprendi mahzen, b-bieb uisa tal-hadid Nru. 7 għal Trieq Rijala li fih tidhol charabanc tal-linja; il-beit tieghu ma jitleheqx b-tarag.*
>
> *U uara illi hat in konsiderazioni is-situazioni ta dana il-garage, il-konsistenza tighu, l'istat ta manutenzioni, iz-zminijit li ahna fighom u cirkustanzi ohra, nistma nofs (1/2) mux maqsum ta dana il garage bhala libru u frank min qualunque piz u min qualunqe servitu is-somma ta' mighja u tletin lira £130-0-0."*

18. Kuntrarjament għal dak donnha fehmet l-Ewwel Qorti, fejn qalet

[30] Li kopja tagħha tinsab inserita aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

"*adirittura r-rapport peritali jkompli jgħid li l-garaxx huwa liberu u frank minn qualunque pis u minn qualunque servitu"*, l-assenza ta' servitu` tirreferi għal servitu` favur ħaddieħor, u mhux servitu` favur il-garaxx. Min-naħa l-oħra pero` kif josserva l-attur appellat fir-risposta tal-appell tiegħu, huwa pjuttost kospikwu n-nuqqas ta' referenza għal tieqa, minkejja li l-garaxx / remissa ngħata deskrizzjoni dettaljata (dwar il-materjal tal-bieb, u dwar il-fatt li ma hemmx taraġ għall-bejt). Għalhekk *se mai* dan il-fatt pjuttost jimmilita kontra t-teżi tal-konvenuti li dak iż-żmien it-tieqa kienet diġa` hemm, anke jekk id-deskrizzjoni mhix konklussiva fir-rigward.

19. <u>Kwantu għax-xhieda ta' Joachim Mizzi u Catherine Mizzi</u> (li kemm il-garaxx tal-konvenuti u kif ukoll l-art li xtara l-attur kienu xi darba proprjeta` tal-familja tagħhom) għalkemm l-episodju li xehdu dwaru huwa verament *detto del detto*, cioe` dwar x'jiftakru lil missierhom Gioacchino Mizzi jgħid, fl-ewwel lok wieħed irid japprezza li missierhom ma setax jixhed hu stess peress li huwa mejjet[31], u fit-tieni lok l-episodju li jirrakkontaw (korroborat minnhom it-tnejn) huwa tant partikolari u dettaljat li din il-Qorti hija ferm konvinta mill-veraċita` tiegħu. Ix-xhieda ta' Joachim Mizzi fir-rigward taqra hekk:

> *"Il-garaxx li oriġinarjament kien tal-familja tagħna kellu bieb jagħti fuq Triq il-Kbira u mingħajr twieqi. Jien niftakar lil missieri jsejjaħlu ir-remissa u jgħid li aċċess mir-remissa għal ġol-proprjeta` tagħna ma kien hemm xejn, la bieb u anqas tieqa. Dan niftakru jgħidu missieri meta*

[31] Kif fil-fatt jirriżulta mill-kuntratt tal-2006 u anke mix-xhieda tal-aħwa Mizzi.

> *kien sar jaf li mill-ħajt ta' wara tar-remissa kienu inqalgħu xi ċnagan u kien hemm fetħa tagħti għall-proprjeta` tal-art tagħna. Hu kien mar sab lis-sid tar-remissa li kien Carmelo Muscat biex jara li jerġa' jpoġġi ċ-ċnagen f'posthom. Missieri kien qalilna li Carmelo kien qallu li r-remissa kienet qed tintuża bħala garaxx ukoll u kien iżomm żiemel u xarabank fiha. Iċ-ċnagan inqalgħu biex jagħtu aċċess għall-arja ġor-remissa /garaxx għaliex l-irwejjaħ tal-fjuel kienu jdejqu liż-żiemel. Missieri ma kienx aċċetta din l-ispjegazzjoni u jgħid li ra li Carmelo Muscat ipoġġi ċ-ċnagan f'posthom u jagħlaq il-fetħa.*
>
> *…*
>
> *Il-garaxx qatt ma kellu twieqi jagħtu għal ġo fih…..It-tieqa infetħet fil-ġiardina wara l-mewt ta' Marianna Mizzi[32], it-tieni mara tan-nannu…..Marianna kienet tgħid li baqgħet tittawwal ġewwa wara l-inċident taċ-ċnagan. Marianna Mizzi mietet fl-1979."*

20. Kwantu għar-ritratti tat-tieqa, li skont il-konvenuti suppost jevidenzjaw li t-tieqa saret mal-binja oriġinali, din il-Qorti ċertament mhix kwalifikata biex tagħmel konklużjonijiet tekniċi ta' din in-natura. (Fit-3 ta' Ġunju 2022 il-konvenuti appellanti ppreżentaw rikors quddiem din il-Qorti fejn talbuha tordna li jsir aċċess fil-lok fejn tinsab it-tieqa għaliex isostnu li għandu jirriżulta *ictu oculi* li t-tieqa nfetħet mal-binja oriġinali, li għandha madwar mitt sena. Permezz ta' digriet mogħti minn din il-Qorti fis-6 ta' Lulju 2022, din il-Qorti ċaħdet it-talba billi ***"ma tara l-ebda utilita` f'dan l-istadju tal-proċedura għall-aċċess meta lanqas sar aċċess mill-ewwel qorti.***")

21. Kwantu għax-xhieda tal-perit Louis Borg, huwa minnu li xehed li: *"It-tieqa evidenti illi kienet saret mal-binja oriġinali jiġifieri hija ovvja illi*

[32] Marianna Mizzi *nee* Farrugia, it-tieni mara ta' Carmelo Mizzi, tiġi oħt l-ewwel mara tiegħu, Katerina *nee* Farrugia, (iż-żewġt aħwa wlied Gioacchino Farrugia) għalhekk fl-affidavit tagħha Catherine Mizzi, oħt Joachim Mizzi, tirreferi għaliha bħala z-zija Marianna.

mhix xi tieqa li kienet infetħet." Mistoqsi jispjega x'kienu l-fatturi li wassluh għal din il-konklużjoni wieġeb li kieku sar intervent wara li nbniet il-binja kien ikun evidenti minn kif huma mpoġġijin il-knatan. Wieħed pero` ma jridx jinsa li tali perit huwa l-perit *ex parte* tal-konvenuti u li fil-pjanti tal-iżvilupp[33] relattivi għas-sit fejn jinsab il-garaxx, fil-"*proposed ground floor*", huwa nserixxa tieqa fl-istess pożizzjoni fejn tinsab it-tieqa in kwistjoni u ħdejha għamel is-segwenti rimarka: "*Servitude of window overlooking 3rd party garden*". Għalhekk ma tantx jista' jitqies bħala xhud indipendenti.

22. Il-perit tal-attur, Henry Attard, fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami bl-ebda mod ma xehed li t-tieqa saret mal-binja, għalkemm ovvjament huwa wkoll ma jistax jitqies bħala xhud indipendenti. Huwa xehed hekk dwar it-tieqa:

> *"Tidher li ma saritx ġdida, iwa, imma ma nistax ngħid meta saret."*

23. Kif jargumenta l-attur appellat fir-risposta tal-appell tiegħu, wieħed kien jistenna li l-konvenuti jitolbu l-ħatra ta' perit tekniku ġudizzjarju sabiex jesprimi l-fehmiet indipendenti tiegħu fuq tali materja teknika.

24. Kwantu għax-xhieda tal-konvenuta Maria Dolores Muscat u ta' Joseph Muscat, huwa minnu li xehdu li jiftakru l-garaxx bit-tieqa dejjem hemm, u li kien jintuża kemm minn missierhom u kemm mill-istess Joseph

---
[33] Re PA/4174/16, *vide* pjanta fol 130.

Muscat biex idaħħlu x-xarabank hemm, iżda wieħed irid japprezza li dawn ukoll m'humiex xhieda ndipdendenti. Maria Dolores Muscat hija parti fil-kawża u John Muscat huwa ħuha, u inoltre l-garaxx sejjer jiġi żviluppat f'dar sabiex tabita fih in-neputija tagħhom Rosianne Muscat li hija *single mother*. Skont il-"*proposed ground floor*"[34] indikata fuq il-pjanta relattiva għall-iżvilupp it-tieqa in kwistjoni tiġi fuq is-sink tal-kċina u għalhekk ovvjament hemm interess kbir biex din ma tingħalaqx.

25. Ikkonsidrat dan kollu, la jista' jitqies li l-konvenuti rnexxielhom jippruvaw sodisfaċentment li t-tieqa ilha hemm għexieren ta' snin ilu miż-żmien meta nbena l-garaxx / razzett; u lanqas ma jista' jitqies li l-konvenuti rnexxielhom jippruvaw sodisfaċentement li ilha miftuħa għal tletin (30) sena (dan qed jingħad għaliex għalkemm l-aħwa Mizzi xehdu li t-tieqa in kwistjoni nfetħet wara l-1979 ma jirriżultax meta wara l-1979 setgħet infetħet) għalkemm il-Qorti tkompli żżid illi dak li ser jiġi konsidrat fir-rigward tat-tieni aggravju jagħmel dan l-aggravju al kwantu superfluwu.

26. Għaldaqstant dan l-aggravju jirriżulta nfondat.

L-ewwel aggravju:

L-Artikolu 457(ċ) tal-Kodiċi Ċivili:

[34] Fol 130.

27. Fl-ewwel aggravju tagħhom il-konvenuti appellanti jsostnu li t-tieqa in kwistjoni kienet kreata b'servitu` naxxenti bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi skont l-**Artikolu 457(ċ) tal-Kodiċi Ċivili**. Dan jipprovdi li servituijiet kontinwi u apparenti (bħal twieqi) jitnisslu "*bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.*" (L-**Artikolu 467** imbagħad jispjega li *servitù tiġi stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi", meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù".)*

28. Il-konvenuti appellanti jagħmlu referenza għas-segwenti kuntratti, spjegati minnhom stess kif ġej:

16.09.1906 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Trapani, li permezz tiegħu **Gioacchino Farrugia u martu Antonia** akkwistaw mingħand Ubaldesca Camilleri taħt titolu ta' enfitewsi l-*luogo di case con giardinetta contigua*, *ossia* l-kuntratt li permezz tiegħu l-antecausa tal-partijiet kien akkwista kemm id-dar u l-ġardina, li llum il-ġurnata jiffurmaw il-ġnien in kwistjoni, ir-remissa, u d-dar li fiha jirrisjedi l-attur.[35]

07.01.1927 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Farrugia, li permezz

[35] Fil-kuntratt tal-1906 il-proprjeta` ġiet deskritta bħala "***il luogo di casa con giardinetta contigua della capacita` d' un mondello e due misure posto nel Siggiewi, Strada Reale, numero quattro (n.4) …"***

tiegħu **Gioacchino Farrugia** ttrasferixxa lil **Carmelo Mizzi** l-ġardina. [36]

31.07.1933 Kuntratt ta' permuta fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle, li permezz tiegħu **Emmanuele Mizzi** f'ismu u f'isem ħutu **Gioacchino u Antonia Mizzi** (it-tfal ta' **Carmelo Mizzi** mill-ewwel żwieġ tiegħu) flimkien ma' **Marianna Farrugia**, *ossia* t-tieni mara ta' Carmelo Mizzi u fl-istess (sic) it-tifla ta' Gioachim Farrugia, ittrasferixxa lil **Carmelo Muscat,** *ossia* n-nannu tal-konvenuti, ir-remissa bi tpartit ma' baqra.[37]

29. Isostnu li bejn l-1927 u l-1933, cioe` s-sena meta nannuhom Carmelo Muscat akkwista r-remissa, Carmelo Mizzi (jew uliedu) kien bena r-remissa / garaxx fuq il-ġardina li xtara fl-1927, u li sakemm il-ġardina ġiet trasferita lill-attur fl-2006 baqgħet dejjem f'idejn il-familja Mizzi filwaqt li r-remissa baqgħet f'idejn il-familja Muscat. Jaċċennaw għall-fatt li l-perit Louis Borg, mingħajr ma kien jaf bil-kuntratti in kwistjoni xehed li t-tieqa u r-remissa għandhom circa mitt (100) sena; it-teżi tagħhom għalhekk hija li t-tieqa saret meta r-remissa / garaxx u l-art illum tal-attur kienu ta' sid wieħed u li allura skont huma ġie pruvat li r-remissa / garaxx in kwistjoni jgawdi servitu` ta' tieqa fit-termini tal-Artikolu 457(ċ) u per konsegwenza kellhom jintlaqgħu t-tieni, it-tielet u r-raba'

[36] Fil-kuntratt tal-1927 il-proprjeta` ġiet deskritta bħala "***la giardina sita al Siggiewi, Strada Reale annessa alla casa sita al Siggiewi, Strada reale, numero cinque capace circa due mondelli…"***
[37] Fil-kuntratt tal-1933 il-proprjeta` hija deskritta bħala "***la remissa in casal Siggiewi, Strada Reale, numero sette (n.7)"*** Fil-provenjenza jingħad li **"*detta remissa forma parte del luogo di case in casal Siggiewi numero sei e sette…"***

eċċezzjonijiet tagħhom.

30. Kif osservat l-Ewwel Qorti, pero`, il-pretenzjoni tal-konvenuti li l-garaxx tagħhom igawdi dritt ta' servitu` hija bbażata fuq l-preskrizzjoni akkwiżittiva[38]. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom fil-fatt il-konvenuti jenfasizzaw li t-tieqa "*ilha mibnija għal aktar minn tmenin sena*", referenza ċara għall-Artikolu 457(b). La din l-ewwel eċċezzjoni, u wisq anqas it-tieni, it-tielet, u r-raba' eċċezzjonijiet ma huma qegħdin jirreferu għall-Artikolu 457(ċ) kif jippretendu l-konvenuti appellanti. Anke minn qari tat-traskrizzjoni tat-trattazzjoni orali li saret fit-3 ta' Novembru 2021 mid-difensur tal-konvenuti joħroġ ċar li t-teżi tagħhom li l-garaxx igawdi servitu` ta' tieqa hija abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Għalkemm id-difensur tal-konvenuti jsemmi li r-remissa xi darba kienet parti mill-ġnien, bl-ebda mod ma jaċċenna għall-Artikolu 457(ċ) tal-Kodiċi Ċivili, jew isemmi l-frażi "*destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi*", iżda jenfasizza li ddekorra ż-żmien ta' tletin sena ("*Mhux talli għaddew 30 sena, imma ħafna aktar…Mela ġibna l-prova ta' tletin sena…..):* konferma ta' kemm l-ewwel eċċezzjoni tirreferi għall-Artikolu 457(b), cioe` l-akkwist ta' servitu` abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

31. L-attur appellat fir-risposta tiegħu jargumenta li tant il-pretenzjoni tal-konvenuti li għandhom servitu` ta' tieqa ma kinitx ippernjata fuq l-

[38] *"….l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti m'humiex bażati fuq it-titolu iżda fuq il-preskrizzjoni"* (pg. 12 tas-sentenza).

Artikolu 457(ċ) li kien hu biss li esebixxa l-kuntratti li juru l-provenjenza tal-fondi. Dan huwa minnu parzjalment, għaliex il-konvenuti fil-fatt kienu esebew il-kuntratt tal-1933. Dan il-kuntratt, li kien ġie esebit mal-affidavit ta' John Muscat, ħu l-konvenuti, fil-fatt ġie esebit biex jintwera li nannuhom kien xtara l-garaxx dak iż-żmien. Fil-fatt kulma jgħid dwar dan il-kuntratt hu hekk:

> *"Dan il-garage ilu għand il-familja tiegħi aktar minn 80 sena. Dan kien inxtara min-nannu Carmelo Muscat permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Lulju 1933 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok JM3."*

32. Huwa minnu pero` li l-kuntratti l-oħra (dak tal-1906 u tal-1927) li jagħmlu referenza għalihom il-konvenuti appellanti biex isostnu dan l-aggravju tagħhom kien fil-fatt esebihom l-attur aktar tard fil-proċeduri. Dan kollu allura jkompli jikkonferma kemm il-pretenzjoni tal-konvenuti li għandhom servitu` ta' tieqa fit-termini tal-Artikolu 457(ċ) hija difiża li ħarġu biha għall-ewwel darba f'dan l-appell u mhux fir-risposta ġuramentata tagħhom.

33. Isegwi allura, kif ikompli jgħid l-attur appellat, li l-invokazzjoni tal-Artikolu 457(ċ) fl-istadju tal-appell tikkostitwixxi *noviter deductus* u għalhekk ma tista' qatt tifforma l-bażi ta' aggravju quddiem il-Qorti tal-Appell. Dan l-aggravju għalhekk huwa kompletament infondat.

34. Fi kwalunkwe każ mill-konsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti fir-

rigward tal-aggravju dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva jirriżulta li l-konvenuti naqsu milli jippruvaw sodisfaċentement li t-tieqa nfetħet għexieren ta' snin ilu, (skont huma bejn l-1927 u l-1933) u għalhekk anke kieku l-konvenuti kienu effettivament eċċipew l-Artikolu 457(ċ), tali difiża, anke għal din ir-raġuni biss, kienet tfalli.

<u>It-tieni aggravju:</u>

Jekk l-art li għal fuqha tħares it-tieqa kinitx żviluppata jew le

35. L-Ewwel Qorti rriteniet li jeżisti ostaklu legali kruċjali għall-konvenuti biex jitqies li ddekorriet il-preskrizzjoni favur tagħhom. Dan qalitu għaliex irriżultalha li sakemm l-attur irranġa l-art li akkwista fl-2006 u kkonvertiha fi ġnien, kienet art mhux żviluppata. Qieset ix-xhieda tal-attur fejn qal li apparti l-"*ġebel ġewwa din l-art kien hemm ħxejjex u pjanti u ħaxix selvaġġ*", u li t-tieqa in kwistjoni ġiet evidenti wara li l-ħaddiema neħħew il-ġebel u l-ħaxix ħażin. Qieset ukoll li l-konvenuti stess irrikonoxxew li ma kinitx żviluppata: Maria Dolores Muscat qalet li minn dejjem tafha bħala art mitluqa b'"*xewk u imbarazz*", filwaqt li John Muscat qal li meta kien iħares mit-tieqa kien jara "*xewk u ħaxix ħażin.*"

36. Il-konvenuti appellanti ħassewhom aggravati bil-fatt li l-Ewwel Qorti qieset l-art li għal fuqha kienet tħares it-tieqa (qabel ma ġiet ikkonvertita

mill-attur f'ġardina) bħala waħda mhux żviluppata. Jaċċennaw għall-kuntratt tas-16 ta' Settembru 1906 u jargumentaw li l-ġardina nbiegħet flimkien mal-korp ta' bini, u b'dan id-dar tal-attur u l-ġardina li fuqha sussegwentement inbniet ir-remissa kienu ħaġa waħda. Jargumentaw li għalhekk il-ġardina ma kinitx xi art għaliha waħedha imma art formanti parti minn korp ta' bini u għalhekk għandha titqies bħala art żviluppata. Jargumentaw li għalkemm kienet tħalliet żdingata fiż-żmien mill-ante-kawża tal-attur xorta ma jistax jitqies li ġiet żnaturata u saret art mhux żviluppata.

37. Jiġi enfasizzat pero` li qabel ma l-Ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet li għamlet dwar l-istat tal-art li għal fuqha kienet tħares it-tieqa in kwistjoni, kien diġa` rriżultalha li l-verżjoni tal-konvenuti li t-tieqa kienet ilha miftuħa għal għexieren ta' snin ma kinitx waħda verosimili. Anke din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-tielet aggravju waslet għall-istess konklużjoni, cioe` li l-konvenuti ma ppruvawx li t-tieqa kienet ilha miftuħa għal tletin sena għall-finijiet tal-Artikolu 457(b) tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk jekk l-art kinitx żviluppata jew le hija fiċ-ċirkostanzi rrilevanti.

38. Fi kwalunkwe każ din il-Qorti ma ssibx li dan l-aggravju huwa fondat. Anke jekk fl-1906 il-ġardina kienet tifforma parti mill-korp tal-bini li akkwista Gioacchino Farrugia, fl-1927 l-istess Gioacchino Farrugia biegħha separatament mill-bini lil Carmelo Mizzi. Għalkemm ġiet deskritta

bħala “*giardina annessa alla casa sita a Siggiewi*” ma kinitx qed tiġi trasferita wkoll tali “casa”, u għalhekk jidher li l-ġardina kienet ġiet trasferita bħala biċċa art separata. Għalhekk din il-Qorti ma tarax kif tista’ titqies bħala art żviluppata, u dan apparti l-istat ħażin li kienet tinsab fiha meta xtraha l-attur mingħand il-familja Mizzi. Għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonijiet li l-Ewwel Qorti għamlet dwar il-qagħda ta’ ftuħ ta’ twieqi jew rewwiħat f’ħajt li jaqsam il-proprjeta` minn oħra, meta tali twieqi jew rewwiħat jagħtu għal fuq art mhix żviluppata.

39. Għaldaqstant dan l-aggravju jirriżulta wkoll infondat.

<u>Deċide</u>

40. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti. It-tletin (30) jum li fihom l-Ewwel Qorti ordnat lill-konvenuti sabiex jimbarraw it-tieqa b’mod permanenti għandhom jiddekorru mid-data ta’ din is-sentenza.

41. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi huma a karigu tal-konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm