MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 1063/2005/1

Martin u Angela konjugi Valentino

v.

Michael u Carola konjugi Stivala

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fis-7 ta' Novembru 2005, li tghid hekk:
"Premess illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru tmintax (18) Triq San Duminku tas-Sliema;

“U premess illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond numru sebgha (7), Triq San Trofimu tas-Sliema, liema fond huwa antigwu [recte: l-attigwu] ghal dak tal-atturi;

“U premess illi dawn il-fondi huma mifruda b’hajt divizorju;

“U premess illi l-konvenuti recentement, ghamlu fetha ossija tieqa fil-hajt divizorju tal-proprjeta` tal-atturi (Dok. MV1);

“U premess illi din il-fetha, ossija tieqa saret minghajr il-kunsens tal-atturi, jew safejn jafu huma minghajr il-kunsens ta’ proprjetarji passati tal-fond appartenenti lilhom;

“U premess illi din il-fetha, ossija tieqa, tista’ mhux biss tohloq servitu` ghal fuq il-fond tal-atturi, izda hija ta’ pregudizzju ghall-interessi taghhom u di piu’ tnaqqas il-valur tal-fond taghhom;

“U premess illi fl-eventwalita` illi jkunu jridu jikkostruwixxu aktar sulari fuq il-fond taghhom ma jistghux jaghmlu dana minhabba l-imsemmija fetha, ossija tieqa;

“U premess illi l-konvenuti gew interpellati sabiex jaghlqu din l-imsemmija fetha, ossija tieqa izda baqghu inadempjenti;

“Ighidu ghalhekk il-konvenuti, ghaliex, ghar-ragunijiet fuq premessi, din il-Qorti m’ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:”

“1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti, jaghmlu x-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex jaghlqu l-imsemmija fetha, ossija tieqa li tinsab fil-hajt divizorju occorrendo taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi;

“2. U fin-nuqqas illi jottempraw rwiehom, tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjez tal-konvenuti jaghmlu dawk ix-xoghlijiet bzonnjuzi u necessarji sabiex tinghalaq il-fetha,

ossija tieqa fil-hajt divizorju, u dejjem taht is-supervizjoni ta' periti teknici.

"Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-ittri nterpellatorji datati 4 u 22 ta' Lulju 2005, u bil-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti tad-9 ta' Dicembru 2005, li in forza taghha ecepew illi:
"1. Illi preliminarjament Carola Stivala giet imharka inutilment u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex mhiex sid tal-fond in kwistjoni.

"2. Illi preliminarjament ukoll in-nullita` tac-citazzjoni billi ma hemmx talba sabiex tigi ddikjarata li t-tieqa infethet b'mod illegali.

"3. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu billi kien hemm tieqa fil-hajt divizorju ghal iktar minn tletin sena u ghalhekk l-atturi ma jistghux jitolbu li tinghalaq l-istess tieqa billi l-azzjoni taghhom hija preskritta ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

"4. Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru, 2007, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi pprovdiet hekk;
"Tilqa' l-ewwel eccezzjoni u tillibera lill-konvenuta Carola Stivala mill-osservanza tal-gudizzju, spejjez ghall-konvenut;

"Tichad it-tieni eccezzjoni u l-eccezzjoni tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva billi din ma gietx pruvata, spejjez ghal-konvenut;

"Tichad it-talba tal-atturi stante li gie pruvat li l-fetha jew tieqa infethet bil-kunsens tal-awturi tal-atturi.

“Spejjez ghall-atturi.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“F’dina l-kawza l-atturi qed jitolbu li ll-konvenuti jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex jaghlqu t-tieqa li huma fethu u li tinsab fil-hajt divizorju bejn il-propretajiet taghhom.

“Il-konvenuta Carola Stivala eccepiet li hija giet imharrka inutilment billi mhiex is-sid tal-fond in kwistjoni u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

“Dwar dina l-eccezzjoni l-konvenut xehed, u ma giex kontestat, li hu u l-mara tieghu ghandhom l-assi separati u li hu xtara il-post qabel ma zzewwgu u ghalhekk il-mara tieghu m’ghandha l-ebda sehem f’dan il-post. Ghalhekk fin-nuqqas ta’ prova kuntrarja, dina l-eccezzjoni qed tigi michuda. Stante Pero` li l-atturi ma kellhomx mezz biex ikunu jafu b’dina s-sitwazzjoni, huma m’ghandhomx jehlu spejjez rigward it-talba taghhom fil-konfront tal-konvenuta.

“Il-konvenuti eccepew ukoll in-nullita` tac-citazzjoni ghax qalu li ma hemmx talba biex jigi dikjarat li t-tieqa nfethet b’mod illegali. L-atturi jissottomettu li dan in-nuqqas ma jgib ebda konsegwenza jew xkiel ghal prosegwiment tal-azzjoni. Inoltre huma jghidu li l-kawzali fl-azzjoni hija mibnija fuq nuqqas ta’ kunsens u mhux fuq illegalita’ tas-servitu`.

“Fil-fatt min ezami tal-provi prodotti jirrizulta li effettivament l-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom fuq il-fatt li l-atturi fethu t-tieqa minghajr permess. Inoltre jigi rilevat li fuq il-faccata tac-citazzjoni hemm talba genérika biex il-Qorti taghmel “id-dikjarazzjonijiet necessarji”. Fil-kaz in ezami l-Qorti hi tal-fehma li ghalhekk ma kienx hemm bzonn ta' tali dikjarazzjoni, ghaliex ma kienx hemm bzonn li din ssir fic-citazzjoni taht forma ta' domanda. (Ara Vol XXX111-1-666; Vol XLC p 690; PA Bongailas vs Magro deciza 27/6 /95).

“Finalment il-konvenuti eccepew il-preskrizzjoni akkwizitiva ta’ 30 sena a bazi tal-artikolu 2143 tal-Kap 16 billi qed isostnu li kien hemm tieqa fil-hajt divizorju ghal aktar minn 30 sena.

“Din l-eccezzjoni se tigi trattata mal-mertu tal-kaz.

“Fatti

“Bhala fatti jirrizulta li l-atturi huma propretarji tal-fond 18 Triq San Duminku, Sliema, mentri l-konvenuti huma propretarji tal-fond 7 Triq San Trofimu, Sliema, liema fond jinsab attigwu ma’ dak tal-atturi. Dawn iz-zewg fondi huma mifruda b’hajt divizorju. Ftit ta’ snin ilu infethet tieqa fil-hajt divizorju bejn il-konvenuti u l-atturi li l-atturi qed isostnu li nfethet minghajr il-kunsens taghhom u billi dina t-tieqa tista’ mhux biss tohloq servitu` imma anke tnaqqas fil-valur tal-fond taghhom huma ghamlu dina l-kawza biex il-konvenuti jaghlqu dina t-tieqa.

“Provi

“Jirrizulta mill-provi prodotti li l-konvenut kien xtara l-post 7 Triq San Trofimu Sliema, u applika mal-Awtorita` biex jerga jibni l-post u jaghmel alterazzjonijiet fih. Hu kien qabbad lill Perit David Pace biex jara l-post u jaghmel l-applikazzjonijiet necessarji ghal permessi relattivi. Il-Perit Pace xehed li meta mar jispezzjona l-post fin 1988 sab tieqa ezistenti fil-hajt tal-appogg li taghti ghal fuq il-post 18 St Domnic Street, kif jirrizulta mill-pjanti li huwa kien hejja. Hu jghid li t-tieqa kienet ilha hemm zmien twil u certament aktar min tletin sena. Wara li hareg il-permess sar it-twaqqiegh tal-fond u nbena mill gdid u t-tieqa regghet inbniet fl-istess hajt tal-appogg.

“Xehed ukoll Dr. Victor Muscat li kien is-sid tal-post 18 St Domenic Street, qabel ma l-atturi xtrawh minghand Philippe Hamilton. Hu jghid li l-konvenut kellu tieqa li taghti ghal fuq il-bejt tieghu. Kien induna biha fil-1996 meta dahal fil-post. Hu jghid li l-post li xtara l-konvenut kien post antik hafna u kemm il-Perit tal-konvenut kif ukoll tieghu kienu qablu li peress it-tieqa kienet hemm qabel it-

twaqqih, il-konvenut kellu dritt li jerga jiftahha. Minhabba raguni ta' sigurta hu kien staqsa lill-konvenut biex din it-tieqa jiftahha x'imkien iehor u mhux mal-hajt divizorju u fil-fatt dina nfethet b'mod li taghti ghal fuq il-bitha tal-fond tieghu. (ara xhieda a fol 74). Il-konvenut fetah it-tieqa skond dan il-ftehim, biex thares fuq il-bitha u mhux fuq il-bejt.

"Dan il-ftehim gie konfermat mill-konvenut li jghid li meta xtara l-post it-tieqa in kwistjoni kienet taghti direttament ghal fuq il-bejt proprjeta' ta' magembu cjoe ta' Dr. Victor Muscat. Dan kien qallu jekk hu setghax jaghlaq it-tieqa u jiftahha fuq in-naha ta' wara. Hu accetta u fetah ohra *piu o meno* l-istess daqs. Meta fetah it-tieqa Dr. Muscat kien ghamel xi sentejn ohra joqghod hemmhekk fil-post tieghu mbaghad Dr. Muscat biegh il-post lill Mr. Hamilton u dan ghamel xi sena u nofs fil-post qabel bieghu lill atturi. Skond il-konvenut qabel ma' l-atturi ghamlu l-konvenju ma' Hamilton huma kienu jafu diga bl-esistenza ta' dina t-tieqa gdida li nfethet imma xorta wahda ghamlu l-kuntratt li bih xtraw il-post kif kien.

"L-atturi xehdu li t-tieqa li qed jilmentaw minnha nfethet recentement u jekk qabel kien hemm xi tieqa - haga li huma qed jikkontestaw - dina nfethet b'mod li rrendiet is-servitu aktar gravi. Huma jghidu li qabel ma kienx hemm tieqa fil-hajt divizorju imma tieqa li taghti ghal go shaft. Il-pjanta li huma raw u dik li giet approvata mill Mepa turi li ma hemm l-ebda tieqa fil-hajt divizorju. Dan ikkonfermah il-Perit Valentino prodotti mill-atturi li qal li ma kien hemm l-ebda tieqa f'Settembru 2002, lanqas tieqa bejn ix-xaft u l-proprjeta' tal-atturi u t-tieqa illi hemm illum ma hiex koperta bil-permess tal-Mepa.

"Konsiderazzjonijiet ta' dritt

"L-ghan tal-*actio negatoria,* li qed jezercitaw l-atturi, huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-fond tal-atturi mhux suggett ghal servitu` favur fond ta' haddiehor, u li jitnehha dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija hielsa minn kull servitu`. Din l-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa hieles. Ghalhekk hija azzjoni ta' ghamla petitorja u tista' titressaq

biss minn min hu sid tal-post u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Normalment fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitu` fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. Kulma ghandu jipprova l-attur f'kawza bhal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qieghed jigi pretiz is-servitu`, filwaqt li l-parti konvenuta trid turi li tassew jezisti s-servitu` minnha vantat.

"Kontestazzjoni tal-atturi

"L-atturi qed jissottomettu li l-fetha ossija tieqa saret mill-konvenuti recentement minghajr il-kunsens tal-atturi jew il-precedessuri taghhom fit-titolu.

"Il-Qorti ezaminat il-provi prodotti u jirrizultaha li t-tieqa li l-atturi qed jikkontestaw infethet ftit ta' snin ilu mill-konvenuti, izda jirrizulta wkoll li qabel dana, il-konvenuti diga kellhom tieqa simili fil-hajt divizorju mal-fond 18 St Domnic Street. Meta s-sit tal-konvenuti rega nbena mill-gdid it-tieqa rega' tpoggiet, Pero` f'post iehor bil-kunsens tas-sid tal-post 18 St Domnic Street, cjoe Dr. Victor Muscat. Fil-fatt l-awturi tal-atturi, cjoe kemm Dr. Victor Muscat kif ukoll Mr. Hamilton kienu jafu b'din it-tieqa u qatt ma oggezzjonaw ghaliha jew talbu li titnehha jew tinghalaq. Anzi t-tieqa tpoggiet fejn hi llum fuq talba ta' Dr. V. Muscat li ried jibdlilha postha minhabba nuqqas ta' sigurta'. Sakemm il-post kien ghand Dr. Muscat u ghand Mr. Hamilton, huma ma oggezzjonax mal-konvenuti. Kien biss meta l-atturi riedu jixtru l-post, li huma gieghlu lill Hamilton jikteb lill konvenut biex jaghlaq it-tieqa. Qabel dan, Hamilton kien accetta l-istat ta' fatt kif kien.

"Jirrizulta li qabel ma' l-atturi ghamlu l-konvenju ma' Hamilton huma kienu jafu diga bl-esistenza ta' dina t-tieqa gdida li nfethet imma xorta wahda ghamlu l-kuntratt li bih xtraw il-post kif kien.

"Ghalhekk jirrizulta pruvat li fil-fond tal-konvenut kien ilu snin igawdi servitu ta' apertura fuq il-hajt divizorju mas-sit tal-atturi u dan gie rikonoxxut mill-awturi tal-atturi.

“L-atturi qed jissottomettu wkoll li l-konvenuti ma pproducewx provi konkludenti dwar fejn kienet it-tieqa fil-fond antik.

“Huwa veru li mill-provi prodotti hemm konfuzjoni dwar fejn suppost kienet qeda t-tieqa fil-pjanti li gew ezibiti. Inoltre x-xhieda kif ukoll il-periti mhux qed jaqblu fuq l-esistenza u fejn kienet dina l-apertura qabel ma saret il-fteha l-gdida recentement.

“Jaghmel sens l-argument tal-konvenut li kieku it-tieqa kienet fil-proprjeta’ ta’ Dr. Muscat, hu ma kellux ghalfejn jitlob lill konvenut biex ma jergax jiftah it-tieqa fejn kienet u jitolbu jiftahha x’imkien iehor.

“Izda indipendentement minn fejn kienet qabel dina l-fetha, gie pruvat li l-fetha l-gdida saret bil-kunsens tal-awturi ta’ atturi li rrikonoxxew l-esistenza u d-dritt tal-konvenuti ghas servitu`.

“L-atturi jirritjenu li l-esistenza tal-fetha antika tirrisali l-aktar ghas sena 1996 (ara xhieda Dr. V. Muscat) ghalhekk l-ebda dritt ma setgha gie akkwistat bil-preskrizzjoni trentennali mill-konvenuti. Il-Qorti taqbel li ma jirrizultax b’mod definitiv meta kienet infethet it-tieqa fuq il-fond tal-atturi originarjament ghalkemm jidher li kienet antika. (ara xhieda tal-Perit David Pace). Dana wahdu Pero` ma jirrendux il-provi imressqa mill-konvenuti cari, univoci u lanqas decizivi ghalhekk ma jistghux iservu ta’ bazi tal-pretiza servitu`.

“L-atturi jsostnu li anke jekk il-konvenuti kellhom jedd li jifthu t-tieqa, din t-tieqa li nfethet recentement hija aktar gravuza minn dik li seta kien hemm qabel, stante li hija akbar, u differenti fil-konfigurazzjoni taghha.

“L-atturi ma jistghux jghidu kif kienet it-tieqa l-antika billi meta huma kienu se jixtru l-post kien hemm it-tieqa li nfethet recentement. Il-konvenut Pero` kien jaf kif kienet it-tieqa u dan xehed li hu fetah it-tieqa l-gdida *piu o meno* l-istess bhal l-ohra ta’ qabel, ghalkemm ma ftakarx ezattament il-kejl preciz taghha.

“Il-konvenut isostni li l-fatt li t-tieqa qadima nghalqet u infethet wahda gdida ma jfissirx li hemm xi molestja gravi. Il-fatt li kien hemm bidla fid-daqs jew fil-posizzjoni tat-tieqa ma jfissirx li s-servitu giet resa aktar gravi. Kif inghad fis-sentenza App A. Sullivan et vs Anthony Borda deciza fis-6 ta’ Dicembru 1994 “una volta stabilita l-esistenza tas-servitu, ma hemm xejn x’josta ghall-propjetarji tal-fond servjenti u tal-fond servut, li jaslu fi ftehim dwar il-modalitajiet kif ghandha tigi ezercitata s-servitu minn zmien ghal zmien”.

“Fil-kaz in ezami l-apertura baqghet isservi ghall-istess skop li ghaliha giet originarjament krejata u l-fatt li giet ta’ daqs ftit akbar minn qabel ma jgibx li s-servitu giet aggravata bla bzonn. Dan kollu Pero` sar bil-kunsens tal-awturi tal-atturi.

“Il-ligi fl-artikolu 474 tal-Kap. 16 tipprovvdi fuq kif jigu ezercitati s-servitujiet u li kemm is-sid tal-fond servjenti kif ukoll is-sid tal-fond servut jistghu f’certi kazijiet jitolbu t-tibdil fl-ezercizzju tas-servitu jekk jigi pruvat li dan mhux pregudizzjevoli ghall-fond servjenti u ma jiggravahx.

“L-artikolu 474. (1) jipprovvidi li s-sid tal-fond serventi ma jista’ jaghmel xejn li jista’ jnaqqas l-uzu tas-servitù jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta’ xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista’ jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitù parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet giet stabbilita fil-bidu. (2) Izda, jekk l-ezercizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun giet iddestinata jsir ta’ xkiel akbar ghas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista’ minhabba dan l-ezercizzju jaghmel xoghlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu, hu jista’ joffri lil sid il-fond dominanti parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha.

“Fil-kaz in ezami kien hemm ftehim bejn il-konvenut u l-awtur tal-atturi Dr. Victor Muscat biex dan jigi akkomodat u s-servitu tigi ezercitata mill-konvenut f’parti ohra mill-

fond. Dan kollu sar minghajr ma jidher li kien ta' xkiel akbar ghas-sid tal-fond serventi.

"Il-ligi mkien ma tipprovvdi li dan it-tibdil fl-ezercizzju tas-servitu jrid isir permezz ta' att pubbliku *ad validitatem,* hlief fil-kaz ta' kreazzjoni ta' servitu permezz ta' titolu."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha filwaqt li tikkonferma, fejn laqghet l-ewwel eccezzjoni u lliberat lill-konvenuta Carola Stivala mill-osservanza tal-gudizzju; tikkonferma, ghalkemm ma tirrizultax fil-parti deciziva tas-sentenza appellata izda mill-korp tas-sentenza, fejn cahdet l-eccezzjoni dwar in-nullita`; tikkonferma fejn cahdet it-tieni eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni akkwizitattiva; u thassar u tirrevoka in parti s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili per Onor Geoffrey Valenzia datata 5 ta' Ottubru 2007, fl-ismijiet **Martin u Angela konjugi Valentino v. Carola konjugi Stivala** fejn cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat (b'mod, ghalhekk, li tilqa' dawk it-talbiet).

Rat ir-risposta tal-konvenuti tat-23 ta' Mejju 2008 li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, iddikjaraw li s-sentenza tal-Qorti hija gusta u timmerita konfema;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2009;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza il-partijiet joqghodu tas-Sliema u ghandhom proprjeta` li hija attigwa ghal xulxin, mifruda b'hajt divizorju. L-atturi jridu li fetha ossija tieqa li l-konvenuti jew l-awturi taghhom fethu fil-hajt divizorju tinghalaq mill-istess konvenuti peress li tista' twassal ghall-holqien ta' servitu`. Il-konvenuti jghidu li t-tieqa kienet infethet bil-kunsens tal-awturi tal-atturi u t-tieqa ilha hemm aktar minn tletin sena.

L-ewwel Qorti sabet li, fil-fatt, t-tieqa ilha tezisti fil-hajt, ghalkemm waqt xi xoghlijiet li l-konvenuti wettqu fil-fond taghhom, ghal xi zmien nehhew it-tieqa u fethu tieqa gdida piu` o meno l-istess bhal l-ohra ta' qabel.  L-ewwel Qorti, pero`, ma sabetx li l-konvenuti wrew li t-tieqa kienet ilha miftuha ghal tletin sena, peress li rrizulta biss li l-fetha l-antika tirrisali l-aktar ghas-sena 1996. L-ewwel Qorti, ghalhekk, cahdet il-pretensjoni tal-konvenuti li ghandhom dritt ghat-tgawdija tal-fetha bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, pero`, cahdet it-talba tal-atturi ghall-gheluq tal-fetha peress li gie pruvat li l-fetha jew tieqa infethet bil-kunsens tal-awturi tal-atturi.

Minn din is-sentenza appellaw l-atturi u talbu r-revoka tas-sentenza in kwantu biss giet michuda t-talba taghhom.

Din il-Qorti tosserva, fl-ewwel lok, li l-konvenuti ma ressqu ebda appell (l'hekk imsejjah *di comodo*) kontra s-sentenza tal-ewwel Qorti fejn din cahditilhom l-eccezzjoni bazata fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva, u kwindi dik ic-cahda issa ghaddiet in gudikat, u din il-Qorti trid taccetta bhala fatt (haga li del resto tirrizulta mill-provi) li l-ezistenza tat-tieqa in kwistjoni ma tirrisalix ghaz-zmien qabel l-1996.

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 <u>personali</u>, 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 jakwista 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.

Fid-dawl ta' dawn il-principji legali, l-atturi ghandhom kull dritt jitolbu li l-fetha ossija tieqa li hemm fil-hajt divizorju tinghalaq. Kif intwera din il-fetha ma jirrizultax li nfethet aktar minn disa' snin qabel il-ftuh ta' din il-kawza, u fin-nuqqas ta' prova ta' xi titolu iehor, il-gar ghandu dritt jinsisti li tinghalaq qabel ma' l-istess fetha trabbi l-gust bil-mghodija ta' zmien ulterjuri.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tilqa’ l-istess, tirriforma s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti billi tirrevokaha fejn cahdet it-talbiet tal-atturi, u fil-waqt li tikkonfermaha fil-bqija (anke ghaliex ma sar ebda appell mill-istess) tghaddi biex tilqa’ t-talbiet tal-atturi u ghall-fini tal-ewwel talba, tiffissa terminu ta’ tletin (30) jum mil-lum li fih il-konvenut Michael Stivala ghandu jaghlaq l-istess fetha ossija tieqa, liema xoghol irid isir taht is-sorveljanza u direzzjoni tal-AIC Gaston Camilleri, li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop; tilqa’ wkoll it-tieni talba kif dedotta.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prim istanza u tal-perit tekniku li gie mahtur biex jissorvelja x-xoghol, ghandhom jithallsu mill-konvenut appellat Michael Stivala.

< Sentenza Finali >

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