FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 2 ta' Marzu, 2017

Kawża Nru 45

Rik. Nru. 242/08JRM

Martin Paul u Maria Conċetta miżżewġin **VELLA**

vs

Chris u Carmen miżżewġin **MICALLEF**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-11 ta' Marzu, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li l-Qorti ssib (i) li l-imħarrkin ma għandhom l-ebda jedd jew titolu fuq il-ħajt li jifred il-bitħa tad-dar tagħhom li tinsab f'numru sitta u sittin (66) (qabel kellha n-numru 62), Triq il-Ħarifa, Mosta, mill-fond ta' terzi bl-isem ta' "*Sayonara*" f'numru tnejn u sittin (62), Triq ir-Rebbiegħa, Mosta; (ii) li ssib li l-imħarrkin ma għandhom l-ebda jedd jgħollu l-imsemmi ħajt li jifred; (iii) tħassar *contrario imperio* d-degriet mogħti minn din il-Qorti fl-4 ta' Marzu, 2008 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet premessi (Rik. Nru. 154/08AL) li bih ċaħdet it-talba tagħhom għall-ħruġ tal-imsemmi Mandat u tikkonferma minflok id-

degriet (provviżorju) mogħti minn dik il-Qorti fil-5 ta' Frar, 2008; u (iv) tordna lill-imħarrkin biex, jekk meħtieġ taħt il-ħarsien ta' perit minnha maħtur, iħottu kull binja li setgħu b'mod abbużiv għamlu biex jgħollu l-imsemmi ħajt li jifred. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Marzu, 2008, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fit-3 ta' April, 2008, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni saret qabel waqtha (intempestiva) għaliex l-atturi ma kinux għadhom ħallsu l-ispejjeż tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni kif ordnat fid-degriet taċ-ċaħda tat-talba mogħti fl-4 ta' Marzu, 2008; li l-azzjoni mhijiex sħiħa għaliex Albert Galdies, wieħed mis-sidien tal-imsemmi ħajt ma ssejjaħx fil-kawża. Laqgħu wkoll fil-mertu billi qalu li, kif għandu jintwera waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex għal kollox nieqsa mis-sewwa kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt. Żiedu jgħidu li huma s-sidien tal-meżżanin li jinsab f'numru 68 fi Triq il-Ħarifa, Mosta, u li jmiss mal-post tal-atturi, li huma kisbu bl-arja u l-pertinenzi tiegħu kollha bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tal-25 ta' Frar, 1989, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt. Huma talbu u kisbu l-ħruġ ta' permess mill-awtorita' kompetenti biex jiżviluppaw l-arja tal-post miksub minnhom, li kienu jitolbu l-estensjoni tal-ħitan tal-appoġġ u li għalhekk il-bini ma kien bl-ebda mod fuq ħajt li ma għandhomx minnu wkoll, billi kemm huma u kif ukoll terzi li ma' ħwejjiġhom imiss il-ħajt li jifred għandhom sehem mill-istess ħajt. Kemm hu hekk, jgħidu li kisbu l-kunsens ta' wieħed mis-sidien tal-imsemmi ħajt li jifred, Albert Galdies, biex ikunu jistgħu jgħollu fuq il-ħajt bil-bini l-ġdid tagħhom. Temmew jgħidu li l-liġi tagħti li kull wieħed mis-sidien ta' ħajt li jifred ġid minn ieħor li jista' jgħolli l-istess ħajt b'nefqa għalih u "in kwantu l-eċċess tal-minimu stabbilit fil-liġi";

Rat il-verbal tas-smigħ tat-8 ta' Lulju, 2009[1], li biha l-avukat tal-imħarrkin iddikjara li huma kienu qegħdin iċedu l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom; u dik magħmula mill-avukat difensur tal-atturi li biha kienu qegħdin iċedu t-tielet talba attriċi;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Lulju, 2009, li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' l-provi tal-partijiet dwar it-talbiet u l-eċċezzjonijiet li kien fadal;

[1] Paġ. 63 tal-proċess

Rat ix-xhieda mogħtija mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju, flimkien mal-provi dokumentali mressqa minnhom;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fit-23 ta' Settembru, 2016[2], li biha huma ċedew it-talbiet l-oħrajn attriċi fil-mertu, imma żammew sħaħ il-pretensjonijiet tagħhom taħt il-kap tal-ispejjeż;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi waqt is-smigħ tal-21 ta' Frar, 2017[3], flimkien mad-dokument mehmuż miegħu;

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-avukati tal-partijiet dwar il-kwestjoni tal-kap tal-ispejjeż;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Frar, 2017, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar il-kap tal-ispejjeż;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' servitu' marbuta ma' xogħlijiet maħsuba li jsiru fuq ħajt li jifred ġid minn ġid ieħor. L-atturi jgħidu li l-ħajt li jifred il-bitħa tagħhom mill-post tal-imħarrkin u minn ġid ta' ħaddieħor huwa tagħhom. Billi saru jafu li l-imħarrkin kienu sejrin jinqdew bl-istess ħajt biex jgħollu l-binja tagħhom, huma talbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni biex iżommu lill-imħarrkin milli jibqgħu għaddejjin b'dak li kellhom f'moħħhom. Għalhekk, l-atturi jridu li l-Qorti ssib li huma l-atturi waħedhom li huma sidien dak il-ħajt, u li l-imħarrkin ma għandhom l-ebda jedd jgħolluh u li, jekk kemm-il darba, l-imħarrkin laħqu għamlu xi titligħ bħal dak, il-Qorti għandha tordnalhom biex ineħħu kollox fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalhom;

Illi l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni saret qabel waqtha (intempestiva) għaliex l-atturi ma kinux għadhom ħallsu l-ispejjeż tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni kif ordnat fid-degriet taċ-ċaħda tat-talba mogħti fl-4 ta' Marzu, 2008; li l-azzjoni mhijiex sħiħa għaliex Albert Galdies, wieħed mis-sidien tal-imsemmi ħajt ma ssejjaħx fil-kawża. Laqgħu wkoll fil-mertu billi qalu li, kif għandu jintwera waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex

---
[2] Paġ. 169 tal-proċess
[3] Paġġ. 172 – 6 tal-proċess

għal kollox nieqsa mis-sewwa kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt. Żiedu jgħidu li huma s-sidien tal-meżżanin li jinsab f'numru 68 fi Triq il-Ħarifa, Mosta, u li jmiss mal-post tal-atturi, li huma kisbu bl-arja u l-pertinenzi tiegħu kollha bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tal-25 ta' Frar, 1989, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt. Huma talbu u kisbu l-ħruġ ta' permess mill-awtorita' kompetenti biex jiżviluppaw l-arja tal-post miksub minnhom, li kienu jitolbu l-estensjoni tal-ħitan tal-appoġġ u li għalhekk il-bini ma kien bl-ebda mod fuq ħajt li ma għandhomx minnu wkoll, billi kemm huma u kif ukoll terzi li ma' ħwejjiġhom imiss il-ħajt li jifred għandhom sehem mill-istess ħajt. Kemm hu hekk, jgħidu li kisbu l-kunsens ta' wieħed mis-sidien tal-imsemmi ħajt li jifred, Albert Galdies, biex ikunu jistgħu jgħollu fuq il-ħajt bil-bini l-ġdid tagħhom. Temmew jgħidu li l-liġi tagħti li kull wieħed mis-sidien ta' ħajt li jifred ġid minn ieħor li jista' jgħolli l-istess ħajt b'nefqa għalih u "in kwantu l-eċċess tal-minimu stabbilit fil-liġi";

Illi waqt l-ewwel smigħ tal-kawża, l-atturi ċedew l-ewwel talba tagħhom u l-imħarrkin ċedew l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom;

Illi f'Settembru tal-2016, l-atturi ċedew il-bqija tat-talbiet tagħhom imma żammew sħaħ il-pretensjonijiet tagħhom fuq il-kap tal-ispejjeż;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar il-kap tal-ispejjeż;

Illi mill-<u>fatti rilevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li l-atturi huma sidien tat-terran li jinsab fil-Mosta, fi Triq il-Ħarifa, f'numru 66 (li qabel kien iġib in-numru 62 u l-isem "*Casa Micallef*"), liema post huma kisbuh matul iż-żwieġ mingħand il-miżżewġin Derek u Barbara miżżewġin Anthony bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' Ġunju, 1988[4], fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut. Il-post huwa terran;

Illi l-imħarrek Chris Micallef kien is-sid tal-post numru erbgħa u sittin (64) (illum iġġib in-numru tmienja u sittin[5]), Triq il-Ħarifa, Mosta, li huwa kiseb mingħand Anthony u Vivienne miżżewġin Vassallo, bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tal-25 ta' Frar, 1989, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt[6]. Dak iż-żmien, il-post kien mibni fuq livell wieħed bħala meżżanin, imma nxtara bl-arja tiegħu. Il-post tal-imħarrkin jiġi fuq il-post tal-atturi[7];

---

[4] Dok "A", f'paġġ. 5 sa 12 u 89 sa 96 tal-proċess
[5] Xhieda tal-imħarrek f'paġ. 131 tal-proċess
[6] Dok "Ċ", f'paġġ. 13 sa 29 u 97 sa 109 tal-proċess
[7] Xhieda tal-attriċi fil-kontro-eżami f'paġ. 80 tal-proċess

Illi l-ħajt jiġi fil-bitħa man-naħa ta' wara tad-dar tal-atturi u wkoll mal-ġnien ta' ġid (villa) ta' wieħed Albert Galdies li jinsab fi Triq ir-Rebbiegħa[8];

Illi f'Ottubru tal-2007, l-imħarrek ressaq talba quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar[9] biex jinbena l-ewwel sular fuq il-bini li kien hemm u biex jitgħolla l-ħajt li jifred il-post mill-post tal-atturi. Minkejja li l-atturi oġġezzjonaw għat-talba[10], it-talba tal-imħarrkin intlaqgħet fil-31 ta' Jannar, 2008, u l-permess għall-iżvilupp mitlub inħareġ fis-7 ta' Frar, 2008[11];

Illi ftit tal-jiem wara, l-atturi talbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrkin biex jinżammu milli b'xi mod isir xogħol fuq il-ħajt li jifred. It-talba ma ntlaqgħetx b'degriet tal-4 ta' Marzu, 2008[12];

Illi l-kawża nfetħet fil-11 ta' Marzu, 2008;

Illi matul iż-żmien li kienet miexja l-kawża, l-imħarrkin komplew bix-xogħlijiet li dwarhom inħareġ il-permess u temmewhom[13], u dan kollu sar taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett imqabbad minnhom[14];

Illi fis-27 ta' Frar 2014, l-imħarrkin biegħu il-post tagħhom lil Thomas Jacob Camilleri u lil Marilyn Massa flimkien u solidalment bejniethom b'att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttiġieġ. Bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Maria Aquilina tas-7 ta' Ottubru, 2014[15], l-atturi u l-imsemmija Camilleri u Massa qablu li l-ħajt li kien tgħolla bix-xogħlijiet magħmulin mill-imħarrkin m'ogħla sitt (6) filati kellu jitniżżel u li dan ikun rifless ukoll f'kull kuntratt ta' trasferiment li Camilleri u Massa jew min jikseb it-titolu mingħandhom jidħlu għalih fil-ġejjieni meta jinbiegħ il-post tagħhom. Fl-imsemmi kuntratt, il-partijiet ftehmu wkoll dwar il-ħolqien ta' servitu' oħrajn u kif kellhom jirregolawhom;

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet legali</u> li jifdal li jsiru f'din il-kawża jitolbu d-deċiżjoni ta' din il-Qorti dwar min imissu jħallas l-ispejjeż tal-kawża. Minħabba n-natura tal-azzjoni, il-Qorti xorta waħda kellha tqis u tifli l-atti kollha tal-kawża biex, fil-qafas tal-ġrajjiet li seħħew hi u miexja l-kawża, tista' tasal għad-deċiżjoni ta' dan il-kap li nżamm ħaj mill-atturi. Il-Qorti

[8] Ara Dok "P", f'paġ. 58 tal-proċess
[9] 6183/07 Dok "B", f'paġ. 30 tal-proċess
[10] Dok "DC", f'paġ. 75 tal-proċess
[11] Dok "IR", f'paġġ. 67 sa 74 tal-proċess
[12] Rik. Inib. 154/08AL
[13] Xhieda tal-imħarrek f'paġ. 133 u 135 tal-proċess
[14] Xhieda tal-A.I.Ċ. Andrew Ellul f'paġġ. 142 – 3 tal-proċess
[15] Dok f'paġġ. 173 – 6 tal-proċess

tagħmilha ċara li kienet tistenna li tkun mgħarrfa b'dak li għamlu l-partijiet wara li kienu ressqu l-każ tagħhom u li, għal raġunijiet ċari, kienu jaffettwaw il-pożizzjoni tagħhom fil-kawża u kif ukoll il-kwestjoni tal-integrita' tal-ġudizzju;

Illi, qabel xejn, irid jingħad li, bħala prinċipju, l-artikolu 906(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti l-jedd lil kull waħda mill-partijiet li, f'kull waqt tal-kawża sal-għoti tas-sentenza, tirrinunzja b'Nota għall-atti li hija tkun ressqet f'dik il-kawża. Il-liġi trid[16], madankollu, li meta jiġri hekk, il-parti li tirrinunzja għall-atti tħallas l-ispejjeż tal-kawża u ma tistax tibda kawża oħra dwar l-istess ħaġa qabel ma tkun ħallset dawk l-ispejjeż lill-parti l-oħra. Sakemm ir-rinunzja tkun waħda mingħajr kundizzjonijiet, il-parti l-oħra ma tistax tirrifjutaha[17];

Illi ċ-ċessjoni ta' kawża hija waħda mill-għamliet ta' rinunzja għall-atti[18], u tibda sseħħ hekk kif issir fil-forma li tippreskrivi l-liġi u, ladarba tkun saret, ma tistax titħassar jew tinġibed lura[19] minħabba li r-rinunzja toqtol – sal-limiti li fiha tkun saret – il-mixi 'l quddiem tal-proċess ġudizzjarju[20];

Illi r-riżervi magħmula f'Nota ta' ċessjoni jew rinunzja (bħal, per eżempju, "biex l-esponenti jirregola ruħu aħjar" jew "bla preġudizzju għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti") ma jagħmlux tali rinunzja waħda kundizzjonata[21], u l-parti l-oħra ma tistax tirroftaha. Ingħad li r-"*ratio*" ta' dan l-ordinament magħżul mil-liġi tagħna hu li hekk kif jiddependi mill-attur jistitwix il-ġudizzju jew le, hekk ukoll minnu stess jiddependi jekk iridx ikomplih jew iwaqqfu f'kull waqt tal-kawża[22];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha l-atturi ċedew il-mertu, imma b'kundizzjoni. Żammew sħiħa l-pretensjoni tagħhom dwar il-kap tal-ispejjeż. Dan wassal lill-Qorti biex ikollha b'xi mod tqis iċ-ċirkostanzi li ssemmew aktar qabel biex tiddetermina jekk kemm-il darba l-eżawriment tal-kwestjoni fil-mertu iridux iwieġbu għalih l-imħarrkin, jew jekk jgħoddx għall-atturi l-prinċipju msemmi aktar qabel li min iċedi l-atti jrid iħallas ukoll l-ispejjeż;

Illi l-Qorti tqis li huwa minnu li l-atturi huma s-sidien tal-post li jinsab fil-livell tal-art u li l-bitħa li tiġi fuq in-naħa ta' wara tal-post tagħhom hija tagħhom waħedhom. Tqis għalhekk li l-ħajt li jifred id-dar tagħhom mill-

---

16 Art. 907(2) tal-Kap 12
17 Art. 908 tal-Kap 12
18 P.A. RCP **28.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Sebastian Brincat et vs Antonio Mifsud et***
19 P.A. AM **23.1.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Artijiet vs Paul Apap noe*** (mhix pubblikata)
20 P.A. RCP **29.11.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***HSBC Bank (Malta) Limited vs Teg Industries Ltd.***
21 App. Ċiv. **5.4.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Mirasole*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.137)**
22 App. Ċiv. **8.5.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Aġius et*** (Kollez. Vol: **LI.i.584**)

ġid ta' Albert Galdies (jew l-aventi kawża minnu) jagħmel mill-istess dar. Mill-provi mressqa (mhux l-anqas minn ittra li l-istess atturi kienu bagħtu lill-Awtorita' tal-Ippjanar f'Novembru tal-2007) kienu huma li stqarru li l-ħajt mhuwiex tagħhom waħedhom, imma li kienu komproprjetarji mal-imsemmi Galdies[23];

Illi ħareġ mill-provi li l-imsemmi Albert Galdies kien iddikjara li kien qiegħed jagħti l-kunsens tiegħu biex l-imħarrkin jgħollu fuq l-imsemmi ħajt "basta pero' li dan ix-xogħol jista' jsir bil-permess u skond il-liġi, u dment li l-ħajt jittella' taħt id-direzzjoni ta' Perit u skond is-sengħa u l-arti tal-kostruzzjoni"[24]. Mill-provi mressqa, ħareġ li x-xogħol kollu li għamlu l-imħarrkin sakemm kienu għadhom sidien tal-post tagħhom ħares dawn il-kundizzjonijiet;

Illi l-Qorti tqis ukoll li dak il-permess ma kienx jolqot il-jeddijiet li l-atturi seta' kellhom dwar dak il-ħajt. Imma ladarba Galdies kien ukoll sid tal-ħajt, l-għemil tal-imħarrkin ma kienx għal kollox barra mil-limiti tal-liġi. Daqstant ieħor, wara li l-Qorti kienet ċaħdet it-talba tal-atturi għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jistax jingħad li l-imħarrkin mexxew b'disprezz lejn xi ordni ta' Qorti jew li, mad-daqqa t'għajn kienu qegħdin jiksru l-liġi;

Illi l-Qorti tqis ukoll ta' siwi l-fatt li l-atturi daħlu fil-ftehim ma' min xtara l-post mingħand l-imħarrkin u, minkejja li kienu jafu bil-kwestjonijiet pendenti f'din il-kawża, ma semmewha bl-ebda mod f'dak il-kuntratt. Għall-kuntrarju, jidher li l-kundizzjoni li ċ-"ċint tal-appoġġ" jitneħħa b'sitt filati mill-ħajt li jifred kienet waħda li għaliha l-atturi "ħallsu" billi qablu li l-komparenti aventi kawża mill-imħarrkin jiftħu tieqa u joħolqu servitu' perpetwa li tagħti wkoll fuq il-bitħa tal-post tal-atturi. Li kieku l-atturi tabilħaqq riedu jasserixxu l-jedd tagħhom fuq il-ħajt li jifred, kien messhom asserewh ukoll f'dak il-kuntratt. Min-naħa l-oħra, sewwa qal l-għaref difensur tal-imħarrkin waqt it-trattazzjoni dwar min imissu jerfa' l-kap tal-ispejjeż, li l-ftehim magħmul bejn l-atturi u Camilleri u Massa kien ftehim "*inter alios*" għall-imħarrkin, billi ma kinux imdaħħlin fih u sar xhur wara li huma kienu biegħu l-post lil Camilleri u Massa;

Illi fl-aħħarnett, bi tħaddim tar-regoli fuq imsemmija, kien jaqa' fuq l-atturi li juru li r-raġuni li wasslithom biex iċedu l-mertu tal-azzjoni tagħhom kienet ġejja mill-parti mħarrka u dan b'xi ħaġa li saret jew ġrat fil-mori tal-kawża. Jekk il-bidla fiċ-ċirkostanzi toħroġ minn xi għemil jew fatt li tikkontribwixxi għalih il-parti attriċi nnifisha, bħala regola ma jistax jibqa'

[23] Ara Dok "DC", f'paġ. 75 tal-proċess
[24] Affidavit tiegħu Dok "AG", f'paġ. 129 tal-proċess

jingħad li l-eżawriment tal-mertu jkun seħħ għaliex il-parti mħarrka tkun ottemperat ruħha mal-pretensjonijiet attriċi. Kif deher sewwa mill-fatti f'dan il-każ, mhux talli l-imħarrkin ma ottemperawx irwieħhom mal-pretensjonijiet tal-atturi, talli l-arranġament segwit mill-atturi mal-aventi kawża tal-imħarrkin sar bla ma l-imħarrkin kienu mdaħħlin jew imqar mgħarrfin x'ġara;

Illi fuq dawn il-kostatazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li l-kap tal-ispejjeż irid jitħallas minn min irrinunzja għall-atti, jiġifieri l-atturi;

Għal dan ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tastjeni milli tqis aktar it-talbiet attriċi fil-mertu, fid-dawl taċ- ċessjonijiet magħmulin minnhom matul is-smigħ tal-kawża u bin-nota tagħhom tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Settembru, 2016; u

Tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-istess atturi.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

2 ta' Marzu, 2017

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

2 ta' Marzu, 2017