MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2017

Rikors Maħluf Numru 36/15LM

Joseph Sapienza (K.I. 476849M), Angela Sapienza (K.I. 136849M), Michael Zammit (K.I. 501354M), Maria Zammit (K.I. 465657M), John Anastasi (K.I. 469551M), ilkoll f'isimhom proprju u fl-isem "School of Practical Philosophy" *ġià* magħrufa bħala "The Study Group"

vs.

Randall Mikkelsen (K.I. 0031348A) u Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen (K.I. 466760M) u wara l-mewt ta' Randall Mikkelsen, b'digriet tal-20 ta' Frar 2017 l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen minflok il-parti l-mejta Randall Mikkelsen

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-15 ta' Jannar, 2015 mill-atturi **Joseph Sapienza, Angela Sapienza, Michael Zammit, Maria Zammit, John Anastasi, ilkoll f'isimhom proprju u fl-isem "School of Practical Philosophy" ġià**

magħrufa bħala "The Study Group" (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf mill-perit Joseph Sapienza, li jgħid kif ġej:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 101, Triq San Kristofru, Valletta. Dok A[1] *huwa kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-proprjetà mill-atturi fil-25 ta' Ġunju, 1979 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona (hemm annessa ukoll riżoluzzjoni dwar bdil tal-isem tal-iskola). Dan il-fond imiss dahar ma' dahar u għandu ħajt komuni mal-flat numru sebgħa (7) li hu il-flat ta' fuq nett li qiegħed fil-blokk numru mija u ħamsa (105) fi Triq San Kristofru, Valletta – dan il-flat jappartjeni lill-konvenuti. Dok B*[2] *huma ir-riċerki li jindikaw l-appartenenza ta' dan il-flat lill-konvenuti.*

Illi il-fond tal-atturi u dak fuq indikat tal-konvenut, għandhom ħajt li hu komuni;

Illi f'dan il-ħajt komuni, il-konvenuti wara l-1 ta' Mejju, 2013, temmew xogħlijiet li permezz tagħhom fetħu tieqa u imbarrawha bil-ħadid (Dok C[3] *huwa ritratt ta' din it-tieqa wara li qiegħdu il-ħadid) u bdew jaħdmu fuq il-ftuħ ta' tieqa oħra - Dok D*[4] *jindika kif kienet ser tinfetaħ it-tieni tieqa;*

Illi b'dan il-mod il-konvenuti ippruvaw jgħabbu il-proprjetà tal-atturi b'servitù u dan mingħajr il-kunsens tal-istess atturi;

Illi il-ftuħ ta' din it-tieqa imur kontra l-liġi u jilledi id-drittijiet tal-atturi stante li jikser id-dettami tal-art. 419(a) tal-Kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta;

Illi l-intenzjoni tal-konvenuti kienet li jiftħu aktar minn tieqa waħda fil-ħajt komuni.

Illi sa minn meta l-atturi xtraw id-dar 101 fi Triq San Kristofru fl-1979 sas-sena l-oħra il-membri antiki tal-istess skola jistgħu jikkonfermaw bil-ġurament tagħhom li fil-ħajt komuni ta' din id-dar ma kien hemm ebda tieqa miftuħa u li huma ma għalqu ebda tieqa li setgħet qatt kienet miftuħa f'din id-dar; u dan ukoll proprju għaliex fil-fatt huma jafu li qatt ma kien hemm tali tieqa miftuħa u dan sa mis-sena 1979. Qed jiġu annessi Dok E, Dok F, Dok G, Dok H, Dok I, Dok J, Dok K[5] *li huma l-affidavits ta' Prof. Michael Zammit, Maria Zammit, Doris Vella, Alfred Difesa, Catherine Difesa, David Degaetano u Bernardette Degaetano. Għalhekk l-atturi qed jippreżentaw ix-xhieda tagħhom bil-mezz tal-Affidavit skont il-liġi.*

---

[1] *A fol.* 4 sa 7.
[2] *A fol.* 8 sa 15, li jinkludi il-kuntratt tax-xiri tal-appartament tal-konvenuti datat 29 ta' Jannar, 2007.
[3] *A fol.* 16.
[4] *A fol.* 17.
[5] Rispettivament *a fol.* 18, 19, 20, 21, 22, 23 u 24.

Għaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara li l-konvenuti, kontra il-liġi u mingħajr permess tal-atturi fetħu tieqa fil-ħajt komuni bejn il-fondi 101 u il-flat numru 7 li hu il-flat ta' fuq fil-blokk 105 fi Triq San Kristofru, Valletta.*

2. *Tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex a spejjeż tagħhom fi żmien qasir u perentorju fissat minn din il-Qorti u occorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit appuntat mill-Qorti, jirripristinaw kollox għall-istat attwali tiegħu u partikolarment jerġgħu jagħlqu it-tieqa li fetħu fil-ħajt komuni u dan a spejjeż tagħhom;*

3. *Fin-nuqqas li jagħmlu dan fiż-żmien mogħti, tawtorizza lill-atturi biex jagħmlu ix-xogħol huma a spejjeż tal-konvenuti u jekk hemm bżonn taħt superviżjoni u ordni tal-istess Perit appuntat mill-Qorti u jekk meħtieġ bl-għajnuna tal-Pulizija u, jew marixxalli tal-Qorti.*

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra datata 9 ta' Mejju, 2013; Il-konvenuti inġunti biex jidhru għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Randall Mikkelsen u Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti") li ġiet ippreżentata fis-27 ta' Marzu, 2015, u maħlufa minn Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen, li biha eċċepew:

1. *Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li it-tieqa kienet teżisti sas-sena 1984 tant illi dan jista' jiġi kkonfermat minn George u Lucy Ward inkwilini tal-fond 105, Flat 7, St Christopher Street, Valletta.*

2. *Illi George and Lucy Ward għexu fil-fond in kwistjoni mill-inqas bejn l-1964 sa l-1990 u din it-tieqa kienet ġjà miftuħa meta l-konjuġi Ward daħlu fl-inkwilinat.*

3. *Illi l-kamra in kwistjoni meta kienet lokata lil George u Lucy Ward kienet użata bħala l-kċina tagħhom u l-unika arja li l-kċina kellha kienet minn din it-tieqa in kwistjoni li tagħti għal fuq il-bejt tal-atturi. Sussegwentement din il-kċina ġiet konvertita f'kamra tas-sodda.*

4. *Illi l-esponenti akkwistaw il-fond mingħand Anthony Caruana, Mary Iris Caruana, Bernardette Angeli, Therese Zammit, Marie Tabone, Mary Rose Sansone u Lilian Caruana u dan b'kuntratt tad-29 ta' Jannar, 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u esebit bħala dokument RM1.*[6]

5. *Illi jirriżulta mill-konfigurazzjoni tal-istess ħajt illi din it-tieqa dejjem kienet eżistenti u għalhekk din it-tieqa ma tilledix id-drittijiet tal-atturi stante li kienet tippriezisti* (recte) *l-akkwist tagħhom.*

6. *Illi mhux minnu illi l-konvenuti riedu jiftħu aktar minn tieqa waħda fil-ħajt komuni imma fetħu biss dak li kien diġà miftuħ sia qabel l-akkwist tagħhom u sia qabel l-akkwist tal-atturi.*

7. *Illi għalhekk it-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

8. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Rat id-digriet tagħha tal-20 ta' Frar 2017, fejn minħabba li fil-mori tal-kawża miet l-konvenut Randall Mikkelsen, assumiet l-atti l-atti minfloku il-konvenuta l-oħra, Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta").

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fl-udjenza tal-14 ta' Ġunju, 2017. F'dik l-udjenza l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

[6] *A fol.* 37 sa 41.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-qofol tal-kwistjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża hija fuq jekk kinitx teżisti servitù ta' tieqa fil-ħajt diviżorju bejn il-fond tal-atturi, 101, Triq San Kristofru, il-Belt Valletta u l-appartament tal-konvenuta numru 7, Blk. 105, Triq San Kristofru jew jekk din it-tieqa nfetħitx bi ksur tal-artikolu 419(a) tal-Kodiċi Ċivili. L-atturi jikkontendu li t-tieqa li tagħti għal fuq il-bejt tagħhom, infetħet abbużivament fil-ħajt diviżorju taż-żewġ proprjetajiet, u qegħdin jitolbu li din it-tieqa tingħalaq. Min-naħa tagħha l-konvenuta tikkontendi li din it-tieqa kienet teżisti sal-1984 u wara li kienet ingħalqet, il-konvenuti fetħu biss dak li kien diġà miftuħ kemm qabel l-akkwist tagħhom u kemm qabel l-akkwist tal-atturi.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-Rikors Maħluf tagħhom l-atturi esebew ritratt meħud fil-15 ta' Mejju, 2013[7], li juri t-tieqa inkwistjoni, li skont dak lil jingħad fl-istess Rikors Maħluf, infetħet wara l-1 ta' Mejju, 2013, kif ukoll ritratt ieħor[8] meħud ukoll fil-15 ta' Mejju, 2013, li juri li fl-istess ħajt diviżorju kien beda jiġi maqtugħ il-ġebel tal-kantun biex jifforma parti minn tieqa oħra.

[7] *A fol.* 16.
[8] *A fol.* 17.

Il-**perit Joseph Sapienza**, wieħed mill-attur, xehed[9] li l-atturi xtraw id-dar 101, Triq San Kristofru, il-Belt fl-1979.[10] Qabel ma xtraw din id-dar, kienu marru diversi drabi jarawha u jgħid li t-tieqa mertu ta' din il-kawża assolutament ma kinitx hemm. Il-perit Sapienza spjega li induna li kienet infetħet it-tieqa fl-1 ta' Mejju, 2013, meta l-iskola kienet magħluqa minħabba li kienet btala pubblika, u mar jiċċekja jekk kienx mar xi ħadd għal-lezzjoni tas-sitta u nofs ta' filgħaxija li seta' ma kienx avżat li dakinhar ma kinux ser jiftħu. Il-perit Sapienza jgħid illi dakinhar meta kien l-iskola, induna li kien hemm xi ħadd fuq il-bejt tagħhom jaħdem biċ-*chainsaw* u sab lil Randall Mikkelsen jiċċesja fil-ħajt biex jiftaħ tieqa[11] u waqqfu. L-attur Joseph Sapienza jgħid dik is-sena kien ilu ftit ma jitla' fuq il-bejt u dakinhar induna li kienet diġà infetħet tieqa oħra fl-istess ħajt diviżorju fejn qabel fl-antik jidher li kien hemm xi darba tieqa, però skont ix-xhud din dejjem kienet imbarrata u mkaħħla bil-ġebel. Il-perit Joseph Sapienza jgħid li l-ġebel kien inqala' u ġiet iffurmata tieqa li ġiet imbarrata bil-ħadid minn barra. Sapienza jgħid li kien sar jaf li din it-tieqa kienet saret fiż-żmien tal-Milied tal-2012 għax kienu ammettew dan il-konvenuti stess f'kawża ta' spoll li kienet saret mill-atturi kontra l-konvenuti.

Il-perit Sapienza jinnega li dik it-tieqa ġiet magħluqa fl-1984 u jgħid li minn meta huma akkwistaw il-post tagħhom fl-1979, il-fetħa dejjem kienet imbarrata bil-ġebel. Huwa jispjega li meta xtraw il-post, anki fejn jidher li xi darba kien hemm tieqa bi blata fuq, il-ħajt kien kollu *weathered.* Il-perit Sapienza jgħid illi mill-bogħod lanqas tinduna li xi darba fl-antik kien hemm tieqa. Il-perit Sapienza jsemmi wkoll li reċentement kien tkellem ma' ċertu Philip Spiteri li joqgħod eżatt taħt l-iskola u ftakar li dan kien ikollu jitla' mill-

[9] *A fol.* 65 sa 69 u 87 u 88.
[10] *A fol.* 4 sa 7 - kuntratt tal-akkwist datat 25.06.1979.
[11] Ritratt *a fol.* 17.

bejt tagħhom livell mat-tieqa inkwistjoni biex jirranġa l-*aerial* tat-televiżjoni jew biex jieħu ħsieb it-tank tal-ilma ta' fuq il-bejt. Spiteri qallu li minn kemm kien ilu jgħix taħthom mill-1982, qatt ma kien ra tieqa li tagħti għal fuq il-bejt tagħhom.

In kontroeżami[12] l-perit Sapienza jinsisti li it-tieqa li kien hemm xi draba fl-antik, kienet qabel ma xtraw il-post huma fil-1979, għax bħala perit induna li l-ġebel li kien qed jimbarraha kien ferm antik ukoll. Mistoqsi fuq ix-xhieda li tat Christine Ward, il-perit Sapienza jgħid li din stess ammettiet li meta fetħuha, kienet tieqa żgħira, rewwieħa u reġgħet ingħalqet mill-ewwel skont dik ix-xhud. L-attur jgħid li fl-1979 kien jidher li kien hemm blata ta' tieqa, però bil-patina tal-ġebel tindika li kienet ilha magħluqa għal ħafna żmien. Il-perit Sapienza jgħid li dik li nfetħet issa mhux sempliċi rewwieħa, iżda tieqa normali ta' erba' filati b'wisgħa ta' xi tliet piedi u nofs. Il-perit Sapienza jgħid li t-tieqa l-antika li kien hemm darba kienet ta' madwar l-istess daqs għax kulma kellu jagħmel Randall Nikkelsen, kien li jneħħi biss il-ġebel li kienu ilhom jimbarrawha.

Xehed **Alfred Difesa**,[13] li fl-1979 kien involut fix-xiri tad-dar tal-atturi u kien wieħed mix-xerrejja. Ix-xhud jgħid li huwa kien ra id-dar tliet darbiet mal-aġent qabel rawha sħabu l-oħrajn tal-iskola u jikkonferma li dak iż-żmien ma kien hemm ebda tieqa fil-ħajt diviżorju. Ix-xhud stqarr li kieku fid-dar kien hemm tieqa tagħti għal fuqhom, ma kinux jixtruha. Alfred Difesa jiftakar li d-dar kienu xtarawha mingħand xi ħadd jismu Falzon u fil-post fejn illum hemm it-tieqa, dak iż-żmien hemmhekk kien hemm in-nies jgħixu imma ma kellhomx

[12] *A fol.* 67 u 68 u 166 sa 169.
[13] Affidavit *a fol.* 21 u xehed *viva-voce a fol.* 48 sa 50.

tieqa. Difesa jgħid illi fuq il-bejt ftit 'l isfel minn fejn illum hemm it-tieqa huma kien jagħmlu xi lezzjonijiet u jimmeditaw. Ix-xhud jgħid li hekk kif xtraw il-post u bdew jirranġawh, saħansitra kienu jgħixu fil-post xi nies minn tagħhom.

Il-Prof. Michael Zammit, wieħed mill-atturi[14], jgħid li mill-ewwel beda jgħix fid-dar fl-1979 u baqa' hemmhekk sal-1985 sakemm iżżewweġ. Wara, għalkemm ma baqax jgħix hemmhekk, kien baqa' jiffrekwenta d-dar tliet darbiet fil-ġimgħa u kien juża l-bejt ta' spiss. Michael Zammit jikkonferma li mill-1979 'il quddiem qatt ma kien hemm tieqa ħlief meta nfetħet madwar l-2013. Ix-xhud illi huwa membru tal-iskola, meta kien jgħix hemmhekk kien ta' spiss jitla' jaqra fuq il-bejt. Hu spjega li l-iskola hi skola tal-filosofija prattika, ċjoè dak li jitgħallmu japplikawh fil-ħajja ta' kuljum. Kienu jieħdu ħsieb il-bejt huma stess u ħafna mix-xogħol ta' manutenzjoni kien isir b'mod volontarju minnhom stess u mill-istudenti. Michael Zammit jgħid li għadu sal-lum jiffrekwenta l-post, sa xi sitt darbiet fil-ġimgħa. Mistoqsi dwar dak li qed jingħad mill-konvenuta li t-tieqa ngħalqet fl-aħħar xahrejn tal-1984, ix-xhud jinnegaha dan. In kontroeżami x-xhud jgħid[15] li meta kien jgħix hemmhekk huwa kellu l-kamra eżatt taħt il-bejt fejn illum infetħet it-tieqa. Hu kien jitla' ta' spiss fuq il-bejt, speċjalment fis-sajf. Dan ix-xhud jgħid li qatt ma ta każ li fejn illum hemm it-tieqa kien hemm blata ta' tieqa antika, però jirriafferma li meta l-atturi daħlu fil-post fl-1979 ma kien hemm ebda tieqa. Qal li kien juża ż-żewġt ibjut, kemm il-baxx u kemm fejn hemm it-tieqa li wieħed jista' jaċċessah billi kien hemm tarġa u tiġi fuq ċint għal fuq dak il-bejt. Michael Zammit ma jiftakarx il-kunjom tal-familja li kienet tgħix fil-post l-ieħor, imma

[14] Affidavit *a fol.*18 u xehed *viva-voce a fol.*59 sa 61.
[15] *A fol.* 175 sa 178.

jinnega li dawn fetħu xi tieqa bejn l-1979 u l-1985 meta huwa kien jgħix fil-fond akkwistat mill-atturi.

Xehdet ukoll l-attriċi **Maria Zammit**[16], mart il-Prof. Michael Zammit, li bdiet tmur fid-dar inkwistjoni meta nxtrat fl-1979 u għadha sal-lum tmur l-iskola regolarment u tgħid li kien biss reċentement li nfetħet tieqa fil-ħajt komuni. Ix-xhud tgħid li ilha membru tal-iskola mill-1975 u kienet tqatta' ħafna ħin hemmhekk anki fil-*weekends,* kemm qabel u wara li żżewġet u anki wara li kellha t-tfal. Ix-xhud ikkonfermat li qabel ma żżewġet fl-1985, Michael Zammit kien jgħix f'dik id-dar. Maria Zammit tgħid li fuq il-bejt isiru klassijiet tal-filosofija u ma jistax ikun li jkollok nies jittawwlu fuqek minn tieqa. Kif indunaw bit-tieqa, l-atturi fetħu kawża ta' spoll.

In kontroeżami[17] x-xhud ikkonfermat li huma jiltaqgħu għal-lezzjonijiet fil-bejt t'isfel, dak li jiġi taħt il-bejt fejn infetħet it-tieqa, però tgħid illi mill-bejt t'isfel it-tieqa tidher kollha. Mistoqsija kif allura ma indunawx li nfetħet tieqa għal sentejn sħaħ, Maria Zammit tirribatti li huma indunaw mhux wara sentejn imma wara ftit ġimgħat meta probabbilment huma kienu magħluqin bir-*recess* tat-*term* akkademiku. Ikkonfrontata mill-kontroparti li t-tieqa kienet infetħet f'Novembru tal-2013 u huma indunaw f'Mejju tal-2014, Maria Zammit tgħid li ma damux daqshekk biex jindunaw. Ix-xhud tgħid ukoll li fix-xitwa ma jagħmlux klassijiet fuq il-bejt, però hija xorta kienet titla'. Maria Zammit tgħid li qabel ma nfetħet it-tieqa, veru li kien hemm forma li setgħet tfisser li xi darba kien hemm tieqa, però meta xtraw il-post, għax hi kienet ilha membru

[16] Affidavit *a fol.* 19 u xehdet *viva-voce a fol.* 62 sa 64.
[17] *A fol.* 170 sa 174.

tal-assoċjazzjoni mill-1975, il-ħajt diviżorju kien kollu bil-lega ta' ġebel antik, inkluż fejn illum hemm it-tieqa.

Fix-xhieda tagħha l-attriċi **Angela Sapienza**, mart il-perit Joseph Sapienza, tgħid[18] illi meta ħadu d-dar tal-Belt, ma kien hemm ebda tieqa fejn reċentement il-konvenuti fetħu t-tieqa inkwistjoni. Hi kienet titla' fuq il-bejt u anki tonxor il-paljazzi. **Catherine Difesa**, mart Alfred Difesa, xehdet[19] li kienet membru tal-iskola meta nxtrat id-dar u kienet involuta fl-iskola erbgħa u għoxrin siegħa kuljum u sebat ijiem fil-ġimgħa. Ix-xhud tgħid li sakemm kienet involuta ma kienx hemm it-tieqa inkwistjoni, imma minn xi ħdax-il sena 'l hawn ma baqgħetx tiffrekwenta daqshekk l-iskola. Xehdet ukoll **Doris Vella**[20] li kienet taddendi l-iskola tal-Belt mill-1979 u tgħid li hija ma kienet tara ebda tieqa fil-ħajt diviżorju fid-drabi li telgħet fuq il-bejt. Ix-xhud **David Degaetano**[21], li ukoll kien jattendi l-iskola mill-1979, jgħid li qatt ma kien ra twieqi fil-ħajt diviżorju. Dan ix-xhud jgħid li għadu sal-lum involut fl-iskola u jikkonferma li t-tieqa nfetħet madwar l-2014. Hu wkoll kien jieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-bejt fejn isiru klassijiet tal-filosofija u tal-meditazzjoni u jgħid li qabel l-2014 it-tieqa ma kinitx hemm. Xehdet ukoll **Bernardette Degaetano**[22], mart David Degaetano, li tgħid li kellha x'taqsam mal-iskola mill-1975 u meta akkwistaw il-post tal-Belt kienet tkun hemm il-ħin kollu. Din ix-xhud ikkonfermat li ma kienx hemm it-tieqa minn mindu xtraw id-dar fl-1979. Tgħid ukoll li kienu jaħdmu ħafna fuq il-bejt u kieku t-tieqa kienet hemm, żgur li kienu jindunaw. Ix-xhud tgħid li kien biss riċentement li nfetħet tieqa.

[18] *A fol.* 75 sa 77.
[19] Affidavit *a fol.* 22 u xehdet *viva-voce a fol.* 51 u 52.
[20] *A fol.* 20.
[21] Affidavit *a fol.* 23 u xehed *viva-voce a fol.* 53 u 54.
[22] Affidavit *a fol.* 24 u xehdet *viva-voce a fol.* 56 sa 58.

Xehed ukoll **John Rodo**[23] ex-student tal-iskola, li kien ilu jiffrekwenta l-iskola mill-1975 sa madwar l-2006. Ix-xhud jgħid li meta ħadu l-post il-Belt, ma kien hemm ebda tieqa li tagħti għal fuq il-bejt tad-dar tagħhom u hekk baqgħet is-sitwazzjoni sakemm spiċċa minn hemmhekk. In kontroeżami x-xhud ikkonferma li sakemm dam jiffrekwenta l-iskola tal-Belt, huwa ma ra ebda tieqa u qatt ma ta każ jekk kienx hemm xi forma fil-ħajt tal-appoġġ li tindika li xi darba kien hemm tieqa.

Xehed ukoll **Andrew Cilia**[24] li kien attiv fl-iskola bħala teżorier tal-grupp u kien jagħmel ukoll xogħol ta' manutenzjoni. Ix-xhud kien beda jinvolvi ruħu mill-1983 u dam sal-2002. F'dak il-perjodu minn meta ħadu l-post tal-Belt sal-2002, ix-xhud jikkonferma li qatt ma kien hemm tieqa fil-ħajt tal-appoġġ. Xehed ukoll **Ray Magro**[25] membru ieħor tal-iskola mill-1977 sal-1992, li kkonferma wkoll li ma kienet teżisti ebda tieqa fil-ħajt tal-appoġġ. Mistoqsi in kontroeżami dwar l-aċċess li kellhom għal fuq il-bejt, ix-xhud jgħid li kienu jitilgħu ta' spiss fuq il-bejt, iżda peress li hu ilu li ma baqax involut fl-iskola, jiftakar li kien hemm żewġ bjut, però ma jiktakarx kif kienu jitilgħu. Dan ix-xhud jiftakar li taħthom kien hemm wieħed jirranġa r-roti. Xehed ukoll **Philip Spiteri**[26], proprju l-mekkanik li għandu garaxx taħt il-fond tal-atturi, li qal li kif iżżewweġ fil-1982 mar jgħix taħt id-dar li wara saret skola tal-filosofija. Muri r-ritratt tat-tieqa inkwistjoni, ix-xhud jgħid li fl-1982 din it-tieqa ma kinitx teżisti u sar jaf bit-tieqa meta tela' fuq il-bejt fl-2015. In kontroeżami dan ix-xhud jgħid li lanqas qabel fl-2013 u fl-2014 ma jiftakar li kien hemm tieqa. Spiteri

[23] *A fol.* 78 u 79 u kontroeżami jinsab *a fol.* 79 sa 81.
[24] *A fol.* 82 u 83.
[25] *A fol.* 84 u 85 u kontroeżami *a fol.* 85 u 86.
[26] *A fol.* 94 sa 96 u kontroeżami *a fol.* 96 sa 98.

jgħid li qabel biex jitla' fuq il-bejt kien juża l-garigor tal-atturi, imma llum peress li xtara d-dar ta' maġenbu, għandu aċċess għalih.

L-atturi ppreżentaw ukoll affidavit tal-konvenuta **Claire Mikkelsen**[27] li kienet ippreżentat fil-kawża tal-ispoll[28] fejn jingħad li meta hi u żewġha kienu xtraw l-appartament tagħhom, kamra minnhom li kienu ser jagħmluha bħala kamra tas-sodda għat-tifla tagħhom, skoprew li xi darba kellha tieqa li kienet ġiet imbarrata. Claire Mikkelsen qalet li riedu jiftħu din it-tieqa u minkejja li din kienet tagħti għal fuq l-bejt tal-i*School of Practical Philosophy*, huma ħasbu li peress li dan bejt ma kienx jintuża wisq mill-atturi, dawn ma kinux se jopponu jekk jiftħuha. Hija saret taf li qabilhom fl-appartament kienu jgħixu George u Lucy Ward u meta kellmithom dawn qalulha li huma kienu għalqu t-tieqa fl-1984 biex dik il-kamra juzawha bħala kamra tas-sodda għat-tifla tagħhom minflok kċina kif kienet qabel. Peress li kienet ħadet parir mill-avukat tagħha Edward Debono li t-tieqa setgħet terġa' tiftaħha jekk ma kinitx ilha magħluqa aktar minn tletin sena, il-konvenuta qalet li t-tieqa fetħuha f'Ottubru 2012 u l-apertura li ġiet maħduma minn Karmenu u Victor Mamo, tqiegħdet fil-post f'Jannar tal-2013. Il-konvenuta kkonfermat li kienu bi ħsiebhom jiftħu tieqa oħra u fl-1 ta' Mejju, 2013 ir-raġel tagħha mar minn fuq it-turretta tal-iskola biex jagħmel ix-xogħlijiet. Ix-xhud qalet li l-perit Sapienza kien tah ħasla lil żewġha meta sabu fuq il-bejt tal-atturi. Ix-xhud qalet li fir-rigward tal-ewwel tieqa r-raġel tagħha kien spjega lil Sapienza li huma kienu għamlu l-ħadid biex ma jkunx hemm aċċess u t-tieqa kienu għamluha biss għad-dawl. Ix-xhud

[27] *A fol.* 103 sa 105.
[28] Rik. 500/13JA.

kompliet tispjega li t-tieqa li reġgħu fetħu kienu fetuħa aktar minn sitt xhur qabel l-atturi ppreżentaw il-kawża tal-ispoll.[29]

Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen, il-konvenuta, xehdet[30] li hi u r-raġel tagħha xtraw l-appartament tagħhom b'kuntratt tad-29 ta' Jannar, 2007. Ir-raġel tagħha llum huwa mejjet u hi l-unika eredi tiegħu. L-appartament inxtara mill-konvenuti fl-2007 imma huma kienu taw l-użu tal-post b'xejn lil ċertu Giovanna Camilleri u meta din Camilleri ħarġet mill-fond fl-2009, hi u r-raġel bdew jirranġaw il-post u f'kamra minnhom sabu tieqa imblukkata u esebiet ritratti ta' kif it-tieqa kienet magħluqa bil-ġebel, kemm minn barra u kemm minn ġewwa.[31] Ir-raġel tagħha fetaħ tieqa bl-istess daqs li jidher li kellha qabel. Kienu damu bit-tieqa miftuħa xi seba' xhur sakemm kellmuhom fuqha l-atturi. Il-konvenuta tgħid illi ħadet parir li setgħet tiftaħ tieqa li tkun ingħalqet mhux aktar minn tletin sena, anki jekk tkun tagħti għal fuq in-nies. Peress li George u Lucy Ward li kien jgħixu fil-fond qabel ma ġie akkwistat mill-konvenuti, kienu qalulha li huma kienu għalqu t-tieqa fl-1984, għalhekk il-konvenuta ssostni li huma setgħu jergħu jiftħuha t-tieqa. Il-konvenuta tgħid illi l-konjuġi Ward kienu kkonfermaw magħha li l-qisien tat-tieqa kif għamluha l-konvenut kienu bħall-qisien oriġinali tat-tieqa. Il-konvenuta ppreżentat affidavit ta' George Ward[32], li kkonferma li Ward għalaq it-tieqa fl-aħħar xahrejn tal-1984 u kkonferma wkoll li fl-2013 kien mar fl-appartament tal-konvenuti u kkonferma li Mikkelsen reġa' fetaħ it-tieqa li hu kien imblokka. Il-konvenuta tgħid ukoll li llum George Ward ibati bid-dimenzja.

---

[29] Fil-fatt l-atturi tilfu l-kawża fl-ismijiet **Joseph Sapienza *et vs.* Randall Mikkelsen,** P.A., 11.12.2015, proprju minħabba li kien għadda it-terminu ta' xahrejn stipulat fl-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili biex tiġi ippreżentata kawża ta' spoll.

[30] Xhieda *viva voce, a fol.* 148 sa 154.

[31] *A fol.* 160 sa 162.

[32] *A fol.* 164.

In kontroeżami[33] l-konvenuta tikkonferma li r-raġel tagħha kien beda biex jqatta' t-tieni tieqa fl-1 ta' Mejju, 2013 minn fuq il-bejt tal-atturi u stqarret li hu mill-Kanada u ma kienx jaf li ma tistax taqbeż fi proprjetà ta' ħaddieħor. Il-konvenuta kkonfermat li meta fetħu l-ewwel tieqa, ma kinux talbu l-permess tal-atturi għax kienet ħadet parir legali li setgħet tagħmel dan peress li t-tieqa ta' qabel ma kinitx ilha magħluqa tletin sena.

Meta xehed **George Ward**[34], dan stqarr li kien jgħix mill-1964 sal-1991 mal-mara u t-tifla fl-appartament li sussegwentement ġie mixtri mill-konvenuti. Muri r-ritratt tat-tieqa *a fol.* 16 tal-proċess, ix-xhud jgħid li t-tieqa li kien fetaħ hu kienet ħafna iżgħar, xi pied kwadru. Jiftakar li fetaħha fl-1964 u għalaqha fl-1978. Mistoqsi jikkonferma li fil-fond inkwistjoni kien hemm tieqa, hu jgħid li dan kien ventilatur aktar milli tieqa għax kienet fetħa żgħira u ddeċiedew li jagħlquh meta kienet ser tiżżewweġ it-tifla tagħhom fl-1978. In kontroeżami[35] ix-xhud jgħid li l-post kien mikri fit-tul mingħand ċerta Josette Caruana. Meta daħal fil-post fil-1964 ma kienx hemm tieqa u hu fetaħ ventilatur jew tieqa żgħira ta' pied kwadru u dan bil-permess ta' sid il-kera u tas-sid tal-fond l-ieħor, li kien ċertu Tabone. Ix-xhud jgħid illi dan il-ventilatur kien 'il fuq minn għoli ta' bniedem, tant li ma kontx tista' tittawwal minnu u sar bħala ventilatur minħabba li l-kamra kienet qed tintuża bħala kċina u taħt il-ventilatur kien hemm il-*cooker.*

Maria Rosaria *sive* Lucy Ward xehdet[36] li hi u l-familja tagħha għexu fl-appartament illum tal-konvenuta, mill-1964 sal-1991. Ix-xhud tgħid li t-tieqa

[33] *A fol.* 155 sa 159.
[34] *A fol.* 109 sa 111.
[35] *A fol.* 111 sa 113.
[36] *A fol.* 114 sa 116.

kienu fetħuha minħabba l-arja għall-kċina u dan xi għaxar snin wara li daħlu fil-postu u għalquha meta żżewġet t-tifla fl-1985. It-tieqa kienet għoli ta' bniedem u ma stajtx tħares minnha. In kontroeżami[37] x-xhud tgħid li din it-tieqa kienet fil-għoli li ma tistax tittawwal minnha u minnha kienet tara biss il-ħoġor tat-tieqa. Ix-xhud tgħid li t-tieqa kienet damet bejn sentejn u tliet snin miftuħa. Ix-xhud tikkonferma li t-tieqa kienet żgħira ħafna.

Christine Ward, bint iż-żewġ xhieda preċedenti, xehdet[38] li meta hi u l-ġenituri tagħha kienu marru joqogħdu fl-appartament tal-Belt, hi kellha tliet snin u nofs u baqgħet tgħix hemmhekk sa sitt snin wara li żżewġet, meta kellha 31 sena. Tgħid li fil-kċina sakemm qabel ma żżewġet ma kienx hemm twieqi u meta żżewġet, ommha ħadet permess mingħand Mr u Mrs Tabone li kienu qabel fil-post fejn illum hemm l-iskola u fetħet tieqa żgħira li kien fiha żewġ kantuni. Ix-xhud tgħid li hemmhekk ma stajtx tiftaħ twieqi minħabba r-riħ qawwi li kien ikun hemm. It-tieqa damet miftuħa biss xi sena sal-1985 minħabba r-riħ li kien jaħkimha u t-trab li kien jidħol minnha. Il-fetħa kienet żgħira ħafna u ma tistax tara minnha u kienet fuq il-*cooker.* In kontroeżami[39] x-xhud ikkonfermat li din kienet rewwieħa għal fuq il-*cooker.* Missierha qabbad ħabib tiegħu jiftaħha u wara sena għalaqha r-raġel tagħha għax kien bennej.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

F'din il-kawża l-Qorti għandha quddiema żewġ verżjonijiet kontrastanti fejn minn banda l-atturi qegħdin jikkontendu li minn kemm kien ilhom li xtraw il-

[37] *A fol.* 116 u 117.
[38] *A fol.* 139 sa 144.
[39] *A fol.* 145 sa 147.

post tal-Belt fl-1979, ma kien hemm ebda tieqa li tagħti għal fuq il-bejt tagħhom u din infetħet abbużivament fil-ħajt diviżorju bejn l-2012 u l-2013. Mill-banda l-oħra l-konvenuta tgħid li din it-tieqa kienet diġà teżisti fil-passat u kienet baqgħet miftuħa sal-1984, meta l-atturi kienu diġà akkwistaw il-post tal-Belt u ladarba fl-aħħar tal-2012 kienu għadhom m'għaddewx tletin sena, ippretendiet li kellha dritt li terġa' tiftaħha kif kienet qabel.

Rinfaċċjata b'dawn il-verżjonijiet konfliġġenti u dijamettrikament opposti għal xulxin, il-Qorti trid ta' bilfors tirrikorri għal indizji oħra, bħal konsistenza fix-xhieda, verosomiljanza għar-realtà, indizzji korroborattivi minn terzi persuni u anki preponderanza tal-probbabiltajiet li jistgħu jnisslu ċertezza morali fil-ġudikant. Il-kriterju determinanti mhuwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx dak li jkun ġie spjegat lilu, iżda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja.[40] Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili huwa dak li biżżejjed li jkun inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq bilanċ ta' probabilitajiet.[41] Mhux l-ewwel darba li Qorti tkun rinfaċċjata b'verżjonijiet opposti għal xulxin, anzi meta każ ikun kontestat fuq il-provi u mhux fuq l-interpretazzjoni tal-liġi, x'aktarx li huwa proprju dan li jiġri, ċjoè li jkun hemm verżjonijiet konfliġġenti.

Illi kif kien ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Farrugia *vs.* Rokku Farrugia**[42]:

[40] **Borg *vs.* Bartolo,** App. Inf., 25.06.1980.
[41] Ara wkoll **Caruana *vs.* Laurenti**, P.A., 08.04.1994; **Borg *vs. Manager* tal-Intrapriża tal-Ħalib**, P.A., 17.07.1981; **Vassallo *vs.* Pace (**Vol.LXX.II.144) u **Zammit *vs.* Petrococchino,** App. Kumm., 25.02.1952.
[42] Onor. Imħallef Maurice Caruana Curran P.A., 24.11.1966.

> "Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola tal-*in dubio pro reo*. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjonijiet tiegħu u għall-passjoni, huma ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha. Meta l-każ ikun hekk, il-Qorti m'għandhiex taqa' ċomb fuq l-iskappatoja tad-dubbju, imma għandha teżamina bl-akbar reqqa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabbilità u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawża ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant ... Anzi, f'każijiet bħal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn verżjoni u oħra, aktar tidher il-possibbilità ta' qerq da parti ta' xi wieħed mill-kontendenti."

Bl-istess mod, il-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Gunju, 2003, fil-kawża fl-ismijiet **Middle Sea Insurance p.l.c. *noe vs.* Victor Sammut** irreteniet illi:

> "F'każ ta' konflittwalità l-Qorti trid tadopera aktar attenzjoni biex proprju taċċerta ruħha jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet possibbli għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq l-bilanċ tal-probabilitajiet, tal-preponderanza u tal-verosimiljanza tal-provi." Għalhekk fil-konflitt ta' verżjonijiet li jesisti f'din il-kawża għandu jiġi eżaminat liema waħda mit-teżijiet konfliġġenti hi l-aktar attendibbli. Għandu jiġi eżaminat jekk xi waħda mill-verżjonijiet hi sostnuta mill-provi prodotti. Jekk jeżistu tali provi konsegwentement ikun hemm sostenn qawwi u definittiv lil xi waħda mill-verżjonijiet li allura jista' jingħad li hi korroborata. Għandu jiġi eżaminat ukoll jekk jeżistix xi fatt li jwassal għall-konklużjoni liema verżjoni tirrispekkja r-realtà tal-fatti, u kwindi għandha tiġi aċċettata bħala dik veritiera u attendibbli."[43]

[43] Ara wkoll **Dr. Elizabeth Vella M.D. *vs.* Bieb Bieb Limited *et.***, P.A., 09.12.2011.

Illi fil-fatt fis-sentenza **Brigitte Vella *pro et noe vs.* Richard Vella**[44] ġie ritenut li:

> "Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u ikollha taqa' fuq ir-regola "*in dubio pro reo*". Il-konflitt tal-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjoni tiegħu u għall-passjoni, huwa ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha, imma meta dan il-kunflitt ma jkunx ġej minn sempliċi differenza ta' opinjoni fuq affarijiet li jippermettu ċertu grad ta' tolleranza u li għalihom sewwa ingħad "*tot homines tot sentetiae*", u lanqas ma jkun ġej minn versjonijiet differenti "*bona fide*" fuq inċidenti li jiġru u jintemmu malajr u għallarrieda eż. identità, veloċità ta' veikoli, u ċirkostanzi oħra subitanei li fuqhom skont l-esperjenza komuni, is-sensi jistgħu jitqarqu, imma għall-kuntrarju dan il-konflitt ikun jirrigwarda fatti u abitudinijiet li jkunu setgħu ġew osservati f'perjodu twil ta' snin bħal f'dan il-każ, allura isir ċar li wieħed mill-kontendenti jkun ħalla l-interess u l-passjoni tiegħu jegħlbuh u b'hekk jabbuża mill-proċess ġustizzja. Meta l-każ ikun hekk il-Qorti m'għandhiex taqa' ċomb fuq l-iskappotoja tad-dubju, imma għandha teżamina bl-ikbar reqqa jekk xi waħda mill-verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji ta' kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u versosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke jekk fuq bilanċ tal-probabilità u preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant".

Din il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tonna *vs.* Philip Azzopardi**[45] fejn ingħad illi:

> "In materja ta' provi, r-regoli l-aktar prevalenti fl-ordinament ġuridiku tagħna jidhru li huma dawn:
>
> a) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piż tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ġġib il-prova tal-eżistenza tiegħu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu *(actori*

[44] Q.A., 05.10.2001.
[45] App. Inf., 12.04.2007.

incumbit probatio), sija fuq il-konvenut għas-sostenn tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta l-pretiża tal-attur *(reus in excipiendo fit actor)* – Ara **Vol. XLVI, P.i, p.5**.

b) Fil-kors tal-kawża dan il-piż jista' joxxilla minn parti għall-oħra, għax, kif jingħad, 'jista jkun ġie stabbilit fatt li juri *prima facie* li t-teżi tal-attur hija sostenuta – Ara **Vol. XXXVII, P.i, p.577**;

ċ) Il-ġudikant adit mill-meritu tal-każ hu tenut jiddeċiedi *iuxta allegata et probata*, u dan jimporta illi d-deċiżjoni tiegħu tiġi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jiġifieri, minn dawk iċ-ċirkustanzi tal-fatti dedotti abbażi tad-domanda jew tal-eċċezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piż tal-provi ssir bażi tar-regola legali tal-ġudizzju in kwantu timponi fuq il-ġudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru għax mhux ippruvat;

d) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-prinċipju tal-konvinċiment liberu tal-ġudikant. Lilu hu mogħti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-riżultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaża l-konvinċiment tiegħu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji għall-formazzjoni tal-konvinċiment tiegħu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tiegħu hi soġġetta għal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jrid li fis-sentenza tingħata motivazzjoni raġonata li tikkonsenti l-kontroll tal-ħsieb loġiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-loġika u r-razzjonalità, kif ukoll koerenti mal-elementi utilizzati allura skont ġurisprudenza konkordi, ma tiġix disturbata minn Qorti ta' reviżjoni – Ara b'eżempju **Ramchand Kilumal *noe vs.* Jessie Blanco** – App. 30 ta' Ġunju, 1912, Kollez. Vol. XXIV. P.i, p.104."

Applikati dawn il-prinċipji ġuridiċi li jitnisslu mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna għall-fattispeċi tal-kawża odjerna, il-Qorti tqis illi l-verżjoni tal-atturi hi l-aktar waħda kredibbli. Dan mhux biss għax il-verżjoni tal-atturi hija kkonfortata b'għadd konsiderevoli ta' xhieda li għadhom jew kienu jagħmlu parti mill-iskola tal-atturi. Dan il-fatt minnu nnifsu jista' ma jkunx biżżejjed, għax xhud wieħed biss, jekk ikun kredibbli, jista' jaqleb ix-xhieda kollha

kuntrarja. Iżda fil-każ odjern, fuq l-istess skorta tal-ġurisprudenza suċċitata, hemm ħafna indizji oħrajn li jikkorraboraw il-verżjoni tal-atturi u li jwaqqgħu kompletament il-kredibilità tal-konvenuta.

Fir-Risposta Maħlufa tagħha l-konvenuta tinnega li hi u żewġha qatt kellhom l-intenzjoni li jiftħu tieqa oħra fil-ħajt komuni.[46] Però dan jirriżulta li ma kienx minnu mhux biss minn affidavit tal-konvenuta esebit mill-atturi[47], iżda dan ammettitu l-konvenuta stess in kontroeżami quddiem din il-Qorti.[48]

Tqis illi l-konvenuta bbażat l-eċċezzjonijiet tagħha fuq dak li ngħad lilha mill-inkwilini li kien hemm qabel bejn l-1964 u l-1991 fl-appartament illum proprjetà tagħha. Il-konvenuta esebiet dikjarazzjoni ta' wieħed mill-inkwilini, George Ward.[49] Din id-dikjarazzjoni fil-parti rilevanti tgħid is-segwenti:

> *" 14th May 2014*
>
> *......*
>
> *2. There was a window in the North facing room, on the wall to the right of the balcony, overlooking the* turretta *at the top of the property which used to belong to Mr. Tabone.*
>
> *3. In the last two months of the year 1984, when our daughter was preparing to marry, we changed the apartment around and closed the said window in order to use that room as a bedroom.*
>
> *4. I visited the apartment number 7 at 105, St. Christopher Street, Valletta last year that is the year 2013 and confirm that the window which I had blocked was re-opened by Mr. Mikkelsen."*

---

[46] Is-sitt eċċezzjoni fir-Risposta Maħlufa.
[47] Ara affidavit *a fol.* 104, paragrafi 17 sa 19.
[48] Ara kontoeżami *a fol.* 155.
[49] *A fol.* 164.

Madankollu meta xehed quddiem din il-Qorti, George Ward qal illi dak li effettivament kien fetaħ huwa ma kinitx tieqa iżda ventilatur ta’ pied kwadru li ma stajtx tara minnu, ’l fuq mill-*cooker* li kellhom fil-kċina. Filwaqt li tabilħaqq hemm ċerti sfumaturi u dettalji differenti fix-xhieda tal-membri tal-familja Ward, u dan hu naturali wara li għaddew tant snin mindu seħħew il-fatti, dak li żgur jirriżulta bħala element komuni fix-xhieda ta’ George Ward, ta’ Maria Rosaria *sive* Lucy Ward u ta’ binthom Christine Ward, huwa li fil-ħajt diviżorju inkwistjoni mhux tieqa kien hemm imma ventilatur, ossija rewwieħa fil-ħajt tal-kċina tagħhom fuq il-*cooker*, għolja aktar mit-tul ta’ bniedem, tant li ma tistax tittawwal minnha. Chrisine Ward tgħid din il-fetħa kellha titneħħa wara sena minħabba r-riħ qawwi li kien jaħkem minn dik in-naħa. Ommha u missierha jindikaw li l-fetħa damet iżjed miftuħa, però li hu ċert li din kienet rewwieħa li nfetħet bil-permess tas-sidien preċedenti tal-fond li llum huwa proprjetà l-atturi, u li kienet ta’ daqs żgħir, għamla ta’ kaxxa żgħira, u ta’ daqs ta’ xi pied kwadru. Il-konjuġi Ward u binthom imeru lill-konvenuta u jiċħdu li meta daħlu fil-fond inkwistjoni fl-1964 diġà kien hemm tieqa.

Illi mill-provi in atti jirriżulta wkoll li xi darba fl-antik kien hemm fetħa fil-ħajt diviżorju in vista ta’ blata li hemm u l-forma tal-ġebel. Fix-xhieda tiegħu l-attur il-perit Joseph Sapienza jgħid li l-blata u l-ġebel taħtha kienu jidhru antiki ħafna. Xhieda oħra prodotti mill-atturi jiddeskrivu li l-blata u l-ġebel ta’ taħtha kellhom patina antika bħall-bqija tal-ħajt diviżorju. Bil-ġurament tagħhom l-atturi jistqarru u jikkonfermaw għal kemm-il darba li t-tieqa ma kinitx miftuħa meta huma akkwistaw il-fond fl-1979. Ċertament tieqa għolja erbgħa filati u wiegħsa tliet piedi, mhijiex xi ħaġa li l-atturi ma kinux se jinnutaw meta ġew biex jixtru l-post tagħhom. Il-Qorti tinsab konvinta li t-teżi tal-konvenuta li sal-1984 kien hemm tieqa daqs dik li fetħu fl-2012 jew fl-2013, assolutament ma

treġġix. Din l-eċċezzjoni tqajmet mill-konvenuta nnifisha u kien jinkombi fuqha l-oneru li tipprovaha skont il-liġi fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, li min jallega jrid jipprova hu dak li jallega, ossija *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, kif wara kollox jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kap. 12. Tqis illi din l-eċċezzjoni ġiet kompletament imxejna bix-xhieda tal-membri tal-familja Ward prodotti mill-konvenuta stess.

Tqis fl-aħħar nett illi l-uniku dubju li jinsorġi mill-provi in atti, huwa dwar meta effettivament kienet saret ir-rewwieħa mill-konjuġi Ward u meta ġiet magħluqa, għax l-atturi u x-xhieda kollha li tellgħu jistgħu effettivament ma kinux indunaw b'tali rewwieħa. Madankollu tneħħitx jew le din ir-rewwieħa fl-1984 jew ferm qabel meta l-atturi kienu għadhom ma xtrawx il-fond, ftit li xejn jagħmel differenza għall-mertu ta' din il-kawża għax rewwieħa qatt ma tista' trabbi ġust.

Min-naħa l-oħra l-avukat tal-konvenuta, Dr Edward Debono, fit-trattazzjoni finali tiegħu jagħti importanza lil din ir-rewwieħa għax jissottometti li jekk allura kien hemm rewwieħa, li ma tistax biha takkwista qatt dritt ta' servitù, jgħid illi skont il-ġurisprudenza kostanti, din tista' tibqa' hemm fil-ħajt diviżorju sakemm l-atturi ikollhom ħtieġa li jibnu fuq il-bejt. Apparti li fattwalment dan mhux korrett għax it-tieqa, li hija l-mertu tal-kawża, m'għandha x'taqsam xejn mar-rewwieħa li seta' kien hemm fil-passat, il-ġurisprudenza nostrali tagħmilha ċara li din it-tolleranza hi aċċettabbli fuq art mhux fabbrikabbli u mhux fl-abitat.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Saviour Gauci *noe* *vs.* Robert Zammit *noe***[50] din il-materja ġiet mistħarġa b'mod studjat:

> "Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna illi tieqa fuq art mhux żviluppata ta' ħaddieħor ma toħloq qatt servitù għax titqies li tħalliet miftuħa b'mera tolleranza (ara '**Vella *et* *vs.* Gatt *et*'** – Prim'Awla tal-Qorti Ċivili - 12 ta' April 2002). Hekk ukoll kien ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Ottubru, 2005 fil-kawża '**Micallef *vs.* Spiteri'**: skont il-ġurisprudenza, hu permess li persuna tiftaħ rewwieħa jew tieqa f'ħajt diviżorju, u dan mingħajr ma taqa' f'dispett lejn il-liġi. Dan hu permess, però, meta it-tieqa u r-rewwieħa jagħtu għal fuq art mhux żviluppata ta' ħaddieħor, u dan ġie konċess peress li tali aperturi li jkunu miftuħa fuq art mhux żvillupata, ma jkunx ta' preġjudizzju għas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuħa b'mera tolleranza" u "jekk il-viċin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi għaliex bihom iħoss soġġezzjoni, għandu d-dritt li jitlob l-għeluq tagħhom; infatti jekk l-aperturi qegħdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-viċin ma jridx iżjed jittollera, il-Qorti ma tagħtihx protezzjoni, għaliex allura t-tolleranza tispiċċa fin-natura tagħha u ssir dritt tal-parti l-oħra" (ara – '**Vella *vs.* Buttigieg**' – Qorti tal-Appell - 15 ta' Diċembru 1941)."

Fis-sentenza studjata fl-ismijiet **Angelo Micallef *et vs.* Maria Antonia Farrugia *et***[51] ingħad illi:

> "Għalkemm m'huwiex permess il-ftuħ ta' twieqi f'ħajt diviżorju, il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li wieħed jiftaħ rewwieħa li qatt ma tista' tikkostitwixxi servitù (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' servitù, irrispettivament tan-numru ta' snin li jgħaddu minn meta ssir".

[50] Q.A., 13.01.2006.
[51] Q. Mag. Għawdex (Ġur. Sup), 30.07.2010.

Din is-sentenza tkompli tgħid:

"(a) Għalkemm minn din it-toqba jidħol id-dawl u persuna tista' tittawwal frontalment minnha, però b'daqshekk m'huwiex biżżejjed sabiex tikkonkludi li t-trapass ta' żmien jagħti lok għal servitù *lumen* jew ta' prospett. Id-dawl jista' jidħol minn kull toqba li hemm f'ħajt, pero dan m'huwiex biżżejjed għall-akkwist ta' din is-servitù bil-preskrizzjoni triġenerarja. Kif osserva l-Imħallef Maurice Caruana Curran fil-kawża **Francesco Borg *vs.* Giuseppa D'Anastasi *et*** deċiża fl-14 ta' Awwissu, 1967, l-ewwel prova għall-eżistenza ta' *servitus luminus* hi l-esistenza ta' ".... apertura li mid-daqs, posizzjoni u għamla tagħha tista tipperswadi li hija tieqa. Bla tieqa, għalhekk, ma jistgħax ikun hemm *servitus luminus."*.

(b) M'huwiex biżżejjed li persuna tkun tista' tittawwal mill-fetħa, imma trid tkun tista' teżerċita prospett. Ħaġa li f'dan il-każ ma jistax iseħħ għaliex il-ħxuna tal-ħajt divizorju u d-daqs tat-toqba ma jippermettux li l-persuna tara lateralment u x'hemm taħt.

(ċ) Sabiex wieħed ikun jista' jakkwista servitù bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, min-naħa tal-fond tal-atturi hemm bżonn li s-sid ikun qiegħed f'posizzjoni li jkun jaf li t-toqba tikkwalifika bħala tieqa. Fil-fehma tal-qorti meta mill-fond tal-atturi tara l-fetħa in kwistjoni, ma tistax tasal għal konklużjoni li dik hi tieqa.

(d) Id-daqs ċkejken tal-fetħa, apparenza tal-fetħa minn barra u l-posizzjoni tagħha jimmilita kontra li hi tieqa. Il-fetħa m'hijiex at *eye level*, iżda persuna ta' tul medju trid titbaxxa sabiex tittawwal minnha.

(e) Għalkemm il-ġurisprudenza tagħmel biss distinzjoni bejn rewwieħa u twieqi, is-sens komun igħidlek li jista' jkollok fetħa li ma tikkwalifikax la bħala rewwieħa u lanqas tieqa. Fir-realtà rewwieħa hi ventilatur li l-għan tagħha hu li tippermetti l-arja biex tidħol fil-kamra.

..... *omissis* ..... Madankollu ġialadarba it-toqob qegħdin hemm b'tolleranza, l-atturi għandhom kull jedd li jitolbu li jingħalqu (f'dan il-kuntest ara r-raġunament li għamlet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Borg *vs.* D'Anastasi *et*** li hu korrett u li din il-qorti ser tapplika.)."

Fil-każ odjern ir-rewwieħa li jirriżulta li kienet għamlet inqas minn sena miftuħa u eventwalment kienet ingħalqet, effettivament ma tagħmilx differenza kemm damet miftuħa, għax qatt ma tista' toħloq xi dritt ta' servitù.

Illi mhuwiex ikkontestat illi bejn l-2012 u l-2013 l-konvenuti fetħu t-tieqa inkwistjoni, kif del resto jirriżulta mir-ritratti esebiti in atti. Huwa irrilevanti però li din it-tieqa ġiet imbarrata mill-konvenuti bir-*railings* tal-ħadid fuq in-naħa ta' barra. L-artikolu 419(a) tal-Kap. 16 ma jagħmilx eċċezzjoni fuq twieqi fl-abitat li jsiru fil-ħajt komuni mingħajr il-kunsens tal-ġar. Ma hemmx dubju li din it-tieqa infetħet bejn l-2012 u l-2013, u dan fi kliem il-konvenuta nnifisha, mingħajr il-kunsens tal-atturi sidien komproprjetarji tal-ħajt diviżorju Tqis għaldaqstant li ma hemm ebda raġuni valida fil-liġi għaliex m'għandhomx jintlaqgħu t-talbiet tal-atturi.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara illi l-konvenuta Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen, kontra l-liġi u mingħajr permess tal-atturi, fetħet tieqa fil-ħajt komuni bejn il-fondi 101 u l-*flat* numru 7 fil-blokk 105 fi Triq San Kristofru, il-Belt Valletta;**

2. **Tordna u tikkundanna lill-konvenuta Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen biex a spejjeż tagħha, fi żmien ġimagħtejn mil-lum, tagħlaq b'mod permanenti bil-ġebel tal-kantun it-tieqa li l-konvenuti kienu fetħu fl-imsemmi ħajt komuni biex min-naħa tal-fond tal-atturi dan jidher bħala ħajt sħiħ;**

3. **Fin-nuqqas li l-konvenuta tagħmel dan fiż-żmien mogħti lilha, tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħol huma a spejjeż tal-konvenuta, u f'każ ta' xi reżistenza da parti tal-konvenuta, l-atturi huma awtorizzati li jitolbu għall-assistenza ta' marixxall tal-Qorti jew tal-Pulizija Eżekuttiva, a spejjeż tal-konvenuta, biex ikun jista' jitkompla x-xogħol ordnat mill-Qorti.**

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra tad-9 ta' Mejju, 2013, kontra l-konvenuta Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen.

Moqrija.