Passaġġ komuni;
Artikolu 410 tal-Kodiċi Ċivili
Użu li ma jtellifx lill-kumpussessuri l-oħra

QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Settembru, 2021

Numru 3

Rikors Numru 99/19 TA

Filippa (K.I. 244854M) u Emanuel

(K.I. 0095249M) konjuġi Muscat

vs

George Zammit (K.I.389461M)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-Atturi konjuġi Muscat ppreżentat fl-1 ta' Frar 2019 u maħluf fil-31 ta' Jannar 2019 mill-attriċi Filippa Muscat li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

"1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tar-razzett sitwit f'Numru 5, Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ, u dana kif jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist hawn anness u mmarkat bħala **Dok A**;

2. Illi tali razzett huwa aċċessibbli minnn passaġġ uniku li jagħti għal Triq it-Troll Ħaż-Żebbuġ, liema passaġġ huwa mmarkat il-kulur isfar fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist, speċifikatament il-pjanta mmarkata "J";

3. Illi l-istess kuntratt ta' akkwist jistipula ċarament illi t-trasferiment mertu ta' tali kuntratt sar bil-kundizzjoni illi l-passaġġ mmarkat bil-kulur isfar jinżamm f'kull żmien liberu u mhux ostakolat;

4. Illi l-konvenut George Zammit, illi jiġi hu r-rikorrenti Filippa Muscat, huwa proprjetarju ta' Numru 4, Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ u inoltre l-istess konvenut unilateralment iddeċieda illi jiftaħ apertura, speċifikament grada wiesgħa illi tagħti għall-proprjeta` tiegħu, fuq il-parti komuni illi twassal għall-propjeta' tar-rikorrenti (Dok B), u dana ksur ċar tal-kuntratt ta' akkwist fuq riferit;

5. Illi għalhekk id-drittijiet tar-rikorrent ġew leżi bi ksur tal-artikolu 491 tal-Kapitolu 16 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta u r-rikorrenti wkoll soffrew preġudizzju matul is-snin konsistenti fil-fatt illi tali ftuħ ta' grada kienet qiegħda ixejjen it-tgawdija u l-użu tal-proprjeta` komuni tagħhom, flimkien mal-proprjeta` privata tagħhom stante illi l-aċċess għal tali proprjeta` privata tar-rikorrenti, ossia r-razzett, hu llum ostakolat u mxekkel u ċioe mhux liberu;

6. Illi kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża, tali ftuħ tal-grada fuq imsemmija sar mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti u dan bi ksur tal-Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili tal-Kapitlu 16 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi minkejja illi l-konvenut ġie interpellat kemm-il darba sabiex jagħlaq tali grada, huwa baqa inadempjenti u għalhekk ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla ħlief dik illi jiftħu l-kawża odjerna.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq premessi, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-passaġġ aċċessibbli minn Triq it-Troll Ħaż-Żebbuġ u illi wasal għar-razzett bin-numru 5, Triq it-Troll, Żebbuġ u illi huwa mmarkat bil-kulur isfar fil-pjanta dokument A, għandu jinżamm f'kull żmien liberu u mhux ostakolat;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-grada li nfetħet mill-konvenut infetħet b'aġir abbużiv u llegali u inoltre bi ksur tal-kuntratt ta' akkwist in kwestjoni;

3. Tikkundanna u tordna lill-istess konvenut ineħħi l-grada u jagħlaq tali fetħa a spejjeż tal-konvenut fi żmien qasir u perentorju okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi;

4. Tawtorizza lir-rikorrenti jeżegwixxu x-xogħolijiet neċessarji sabiex ineħħu tali grada u jagħlqu tali fetħa a spejjeż tal-konvenut fin-nuqqas illi l-istess konvenut jagħmel ix-xogħolijiet meħtieġa fit-terminu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti a tenur tat-tielet talba;

5. Salv eċċezzjoni oħra.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenut George Zammit ippreżentata u maħlufa fit-18 ta' Marzu 2019 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi, in linea preliminari, ir-rikorrenti Emanuel Musat għandu jipprova l-interess ġuridiku tiegħu li jippromwovi din il-kawża, u fin-nuqqas, fil-konfront tiegħu, l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi, bla preġudizzju għall-premess u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom;

3. Illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom jippruvaw b'liema mod il-ftuħ ta' grada qed jostakola l-passaġġ miżmum in komuni bejn ir-rikorrenti Filippa Muscat, l-esponenti u ħuthom l-oħrajn, jew inkella l-aċċess għal proprjeta` privata tar-rikorrenti Filippa Muscat;

4. Illi ma huwiex minnu, bħala fatt, illi bil-grada mertu ta' din il-kawża, l-esponenti ostakola jew b'xi mod xekkel lir-rikorrenti mill-aċċess jew mit-tgawdija tal-passaġġ in komuni jew inkella l-aċċess għal proprjeta` privata tar-rikorrenti Filippa Muscat;

5. Illi għalhekk ma kien hemm l-ebda ksur tal-kundizzjonijiet kuntrattwali da parti ta' l-esponenti;

6. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikoli 491 u 493 tal-Kodiċi Ċivili in kwantu ta' użu u tibdil ta' ħaġa miżmuma in komun ma japplikawx għal każ odjern;

7. Illi fil-fatt, l-apertura ilha miftuħa sa minn qabel ma sar il-kuntatt ta' donazzjoni u diviżjoni tas-16 ta' Lulju 2003 u dana fiż-żmien meta l-propjetajiet kollha msemmija fl-istess kuntratt kienu jappartjenu unikament lill-ġenituri tar-rikorenti Filippa Muscat u tal-esponenti, u

għalhekk ma jistax jingħad illi din l-apertura saret mill-esponenti u lanqas li nfetħet b'mod abbusiv u illegali;

8. Illi għalhekk ir-rikorrenti Filippa Muscat fl-att tas-16 ta' Lulju 2003 akkwistat is-sehem indiviż tagħha mir-razzett flimkien mal-passaġġ in komun ma' l-aħwa l-oħrajn bl-apertura ġia eżistenti;

9. Illi l-apertura ossia grada kienet u għadha użata skond id-destinazzjoni oriġinali tagħha u ċioe hekk kif stabbilita mis-sidien preċedenti u hekk kif destinata minnhom u ilha tiġi hekk utilizzata għal numru ta' snin sa minn qabel il-kuntratt fuq imsemmi;

10. Illi, inoltre, la fiż-żmien tal-kuntratt imsemmi u lanqas wara r-rikorrenti ma kellhom opposizzjoni għal fetħa anche jekk ir-rikorenti ex-admissis jiddikjaraw illi din il-fetħa ilha hemm għal bosta snin;

11. Illi fil-fatt il-kawża ma hi xejn ħlief tentattiv da parti tar-rikorrenti Filippa Muscat li tipprova timpika ma' l-esponenti, u dana minħabba pendenzi oħra ta' bejnha u bejn l-esponenti;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-24 ta' Mejju 2021 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Il-kawża tikkonċerna apertura bi grada/xatba li nfetħet f'ħajt li jifred għalqa minn passaġġ. Din l-għalqa u dan il-passaġġ kif hekk diviżi jinstabu f'art magħrufa bħala "Ir-Razzett tat-Troll" fi Triq it-Troll Ħaż-Żebbuġ. L-art

imsemmija kienet ġiet oriġinarjament akkwistata minn Emanuel Zammit matul iż-żwieġ tiegħu ma Helen neè Debattista. Dawn huma l-ġenituri tal-attriċi Filippa u l-intimat ħuha George Zammit.

2. Mal-mewt ta' missierhom, l-attriċi u l-intimat aħwa Zammit saru koproprjetarji ta' din l-art flimkien ma' ommhom Helen u l-erbgħa ħuthom l-oħra Antonia, Alfred, John Mary u Joseph.

3. Permezz ta' l-ewwel parti tal-att datat sittax (16) ta' Lulju elfejn u tlieta (2003) (a' fol 6) kif korrett bl-att datat 28 ta' Novembru 2019 (Dok MF a' fol 77), l-omm Helen neè Debattista qasmet sehemha kollu minn din l-art f'sitt partijiet ugwali u ttrasferit kull parti minn dan sehemha a' favur kull wieħed mis-sitt uliedha aħwa Żammit (ara kuntratt a' fol 7 sa 11). Bis-saħħa tat-tieni parti tal-istess att, l-ulied aħwa Zammit qasmu din l-art f'sitt porzjonijiet hemm deskritti u identifikati bil-pjanti hemm annessi. Kull porzjoni ġiet ghalhekk assenjata a' favur kull wieħed mill-aħwa b'titolu ta' diviżjoni (ara kuntratt a' fol 12 et seq).

4. L-għalqa in kwistjoni tifforma parti mill-porzjoni numru 4 identifikata fil-pjanta Dok H li ġiet assenjata favur l-intimat. Din l-għalqa hija għalhekk proprjetá tal-istess intimat (ara a' fol 21).

5. Ai fini ta' kompletezza jingħad li l-Attriċi ġiet messitha l-ħames porzjoni kif identifikata fil-pjanta Dok J (fol 20) filwaqt li l-ewwel porzjoni identifikata fil-pjanta Dok. B (fol 24) ġiet assenjata favur Antonia, it-tieni

porzjoni identifikata fil-pjanta Dok D (fol 23) ġiet assenjata favur Joseph, it-tielet porzjoni kif identifikata fil-pjanta Dok. F (fol 22) ġiet assenjata favur Alfred, u s-sitt porzjoni kif identifikata fil-pjanta Dok L (fol 27) ġiet assenjata favur John Mary.

6. Il-passaġġ in kwistjoni ma ġiex diviż iżda, skont il-kundizzjoni espressa fil-klawżola 4 tal-att imsemmi, baqa' proprjetá komuni tas-sitt aħwa Zammit li obbligaw ruħhom sabiex dejjem iżommuh liberu u inostakolat. Il-passaġġ imsemmi huwa identifikat bl-isfar fil-pjanti kollha ġja msemmija (ara klawżola 4 a' fol 15).

7. B'din l-azzjoni, l-Attriċi flimkien ma żewġha trid li ħuha George Zammit jagħlaq l-apertura bi grada/xatba li huwa għamel fil-ħajt li jifred l-għalqa proprjetá tiegħu minn ma ġenb parti tal-passaġġ imsemmi (ara l-apertura bi grada/xatba mmarkata bl-ittra 'X' fir-ritratt markat bħala Dok B a' fol 28). Dan għaliex skont l-Attriċi l-ħajt inkwistjoni, li jaqsam il-proprjetá tal-Konvenut mill-passaġġ, "*jifforma parti mill-passaġġ u ċioe mill-proprjetá komuni*" u għalhekk vinkolat bl-obbligazzjoni espressa fil-klawżola 4 tal-att imsemmi (ara affidavit attriċi a' fol 37 para 5).

8. Minħabba din ir-raġuni l-Attriċi qed tikkonkludi li ħuha l-intimat fetaħ tali apertura bi ksur tar-raba' klawżola kuntrattwali su ċitata, bi ksur tal-artikoli 491 u 493 tal-Kodiċi Ċivili, u bl-intenzjoni li jippreġudika serjament l-uniku aċċess għall-proprjetá tagħha "*għax preżentament biex jidħol fil-proprjetá tiegħu huwa jrid jgħaddi minn quddiem[ha] u dan meta huwa kellu*

u għad għandu fetħiet u modi oħra sabiex jaċċessa l-istess proprjetá" (ara premessi 4, 5 u 6 a' fol 1 u 2 u affidavit a' fol 37 para 6, 8 u 10).

9. Mill-provi jemerġi li din l-apertura saret numru ta' snin qabel ma nfetħet din il-kawża (ara affidavit tar-raġel tal-Attriċi, l-attur Manwel Muscat a' fol 73 faċċata 2 u 74).

__**Punti ta' Liġi**__

10. L-atturi jagħmluha ċara fil-ħames u s-sitt premessa tar-rikors ġuramentat li l-azzjoni minnhom esperita hija dik skont artikolu 491 u 493 tal-Kodiċi Ċivili. Dawn iż-żewġ artikoli rispettivament jipprovdu hekk:

"Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta –

(a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kifstabbilita bl-użu;

(b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom."

U

"Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa inkomun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekkjidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd."

11. Dejjem fil-kuntest ta' din il-Kawża din il-Qorti taqbel mal-prinċipju kif spjegat mill-Baudry-Lacantinerie li l-kompossessuri "*non possono*

possedere la cosa ciascuno per l`intero”, hekk ukoll ma jistgħux jostakolaw il-liberu godiment tal-ħaġa li jgawdu l-kompossessuri l-oħra (**Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile”, voce Della Prescrizione, para. 206**). Irid ukoll jiġi osservat li ġaladaba l-Attriċi għandha sehem indivis fi propjeta’ dak li għandha quddiemha din il-Qorti m`hijiex kwistjoni ta` servitu’ fuq il-ħaġa komuni imma pjuttost drittijiet li jidderivaw minn stat ta` komproprjeta. Il-partijiet qegħdin jisservew bil-passaġġ mhux “*jure servitutis*” iżda “*jure dominii.*” Għalhekk f’dawn iċ-ċirkostanzi ma humiex applikabbli l-prinċipji dwar servitu’ ta’ passaġġ.

12. Fis-**Sentenza fl-ismijiet Grech -vs- Cremona, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta’ Marzu, 1985**, dawn il-Qrati jkomplu jgħallmu li a tenur tal-liġi, ebda kompropjetarju ma’ jista’ jagħmel alterazzjonijiet fil-fond mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, u jekk anke wieħed mill-komproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tiegħu, jista’ jaġixxi kontra dak il-komproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet jew xogħolijiet fil-ħaġa komuni mingħajr biss il-ħtieġa li l-komproprjetarji l-oħra jiddaħħlu fil-kawża.

13. Għalkemm il-liġi tipprojbixxi b’mod ġenerali li jsiru alterazzjonijiet jew xogħolijiet fl-oġġett in komuni, l-ġurisprudenza nostrali ttaffi ftit din ir-restrizzjoni. Għalhekk fis-**Sentenza fl-ismijiet Chircop -vs- Xuereb et, deċiża fis-16 ta’ Mejju, 1961**, filwaqt li segwiet ġurisprudenza antecedenti intqal hekk “*bil-projbizzjoni msemmija fl-artikolu 530 (illum 493) tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza*

li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li sempliciment iservu ghall-ahjar godiment tal-haga." Għalhekk fil-każ ta' persuna li kienet tpoġġi xi kaxxi f'passaġġ ossia kurridur b'wisgħa ta' ħames piedi, dawn il-Qrati sabu, li t-tqegħid ta' ringiela waħda ta' kaxxi ma hiex waħda minn dawk ic-cirkostanzi li jipprojbixxi l-artikolu 493 tal-Kodici Civili (ara **Sentenza tat-2 ta' Ottubru, 2002 fl-ismijiet Salvu Fenech pro et -vs- Carmelo Farrugia PrimAwla Qorti Civili per Imħallef Albert Magri**).

Konsiderazzjonijiet

14. Il-Qorti għandha qabel tistabilixxi jekk il-grada inkwistjoni saritx mill-konvenut b'mod abbużiv u illegali u inoltre bi ksur tal-kuntratt inkwistjoni u dan kif jirritjenu l-Atturi fit-tieni talba tagħhom għaliex l-ewwel talba tista' biss titqies fid-dawl tat-tieni talba. F'dan ir-rigward, għaliex propju qed jingħad mill-Atturi li din il-grada u fetħa mingħajr il-kunsens tal-kopropjetarji l-oħrajn, irid ikun stabbilit jekk din il-grada u fetħa sarux qabel jew wara li sar il-kuntratt.

15. Dwar x'jikkonsisti aġir illegali u abbusiv fil-konfront ta' sid inkwantu jkun qed jiġi kontestat titolu, dawn il-Qrati dejjem sostnew li din il-frażi tfisser li l-konvenut sa mill-bidu ma kellux jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum. Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett tagħha, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex

tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża (Ara **Kollez. Vol: LXXVIII.iii.306**).

16. Il-Qorti ma tarax għaliex ma għandhiex tapplika dan it-tagħlim u raġunament għal din il-Kawża. Għalkemm il-Kawża hija stricto iure stradata fuq l-Istitut tal-Kompropjeta', fis-suċċint wieħed jista' jikkontempla l-pretensjoni tal-Atturi fis-sens li l-Att ta' qasma bejn il-kompropjetarji ma jikkonferixxi ebda dritt lill-konvenut, għalhekk titolu legali, biex wettaq dak li qed jilmentaw minnu l-istess Atturi. Dan ifisser li din il-Qorti trid tiddermina jekk l-Atturi jew l-Awturi tagħhom kienux taw il-kunsens biex il-konvenut seta' jwaqqa' ħajt u jagħmel il-grada mertu ta' dawn il-proċeduri.

17. Dwar dan il-punt, il-partijiet jieħdu posizzjoni differenti. Anzi joffru versjonijiet għal kollox konfliġġenti. Għalhekk huwa dmir ta' din il-Qorti li tevalwa l-provi kollha u tasal għall-konklużjoni dwar liema waħda mill-versjonijiet hija l-aktar kredibbli, verosimili u attendibbli. Kif tagħmel hekk ikollha tistrieħ fuqha daqs li kieku hija s-sewwa assoluta.

18. F'ċirkostanza bħal din, din il-Qorti hija konfortata minn lista twila ta' Sentenzi fosthom dik fl-ismijiet **Moira Galea -vs-Michael Zerafa, Appell, 6 ta' Ottubru 2000, Qorti tal-Appell** fejn intqal li "….. jassumu rilevanza spiss determinanti b'provi cirkostanzjali, materjali u fattwali li jaghtu piz korroborattiv lill-versjoni u mhux lill-ohra u li allura jirrendu verzjoni aktar kredibbli u attendibbli mill-ohra. Elementi ta' prova dawn, li proprju ghaliex

newtri, oggettivi u mill-fonti indipendenti, spiss iwasslu l-gudikant biex jirrisolvi l-vertenza indipendentement mill-versjonijiet konfliggenti tal-partijiet….” .

19. Il-Qorti għalhekk eżaminat sewwa l-versjonijiet differenti tal-partijiet. Mingħajr tlaqliq, il-Qorti waslet għall-konklużjoni temmen il-versjoni tal-Konvenut, li hu fetaħ il-ħajt u għamel din il-grada qabel u mhux wara li sar il-kuntratt ta' qasma. Qabel xejn ix-xhieda tal-Atturi hija waħda xi ftit konfuża u ġieli kontradittorja. Hekk bħal meta l-Attriċi sostniet li dan il-passaġġ huwa propjeta' tagħha sakemm irrejalizzat li kienet qed tkun konfuża (ara xhieda tal-attriċi fis-seduta tal-15 ta' Ottubru a' fol 53 at seq). Hekk ukoll żewġha Manwel Muscat meta xehed fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2020 li saħansitra, meta konfrontat b'dak li qal fl-affidavit, beda jikkontradixxi lilu innifsu.

20. Mentri x-xhieda tal-konvenut kienet waħda ċara u konsistenti. Bħala prova ressaq 'l ommu Helen Aquilina li fl-affidavit tagħha kkorroborat il-versjoni tal-Konvenut meta qalet espressament "*Inzid nghid ukoll illi qabel ma saret id-donazzjoni , jien kont tajt permess lit-tifel tieghu, George Zammit biex jiftah xatba ghal fuq it-trejqa. Din ix-xatba kien fetahha bil-kuntententizza u l-barka tieghi, ghaliex f'dak iz-zmien peress li l-propjeta' kienet ghadha ghandi, xejn ma seta jsir minghajr il-kuntentizza tieghi*."(ara fol 109 u 108). Dan ikkonfermatu wkoll, forsi mhux daqstant bi preċiżjoni, in kontro eżami fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2020.

21. Il-Qorti ħadet ukoll in konsiderazzjoni l-fatt, li din il-Kawża ġiet presentata kważi 15-il sena wara l-kuntratt ta' qasma, meta din il-grada kienet diġa' tesisti. Li kellha tagħmel l-Attriċi, jekk tassew ma riditx il-grada, kien li tinsisti fuq il-kuntratt tal-qasma li din tingħalaq. Mhux biss ma għamlitx hekk, talli meta fit-28 ta' Novembru 2019 proprju resqet għall-att korrettorju tal-qasma oriġinali fl-atti tan-Nutar Mariella Mizzi, għal darba oħra ma semmiet xejn (a' fol 81). Aġir li jirraża r-ratifika tal-obbligazzjoni.

22. Ġaladarba din il-Qorti waslet għall-konklużjoni li din il-grada kienet infetħet bil-kunsens tal-awtriċi tal-Attriċi tajjeb li jingħad, li dawn il-Qrati dejjem sostnew, li komproprjetarju jista' jibqa' fit-tgawdija esklużiva tal-ħaġa in komun, almenu sal-qasma, jekk hu jkun fit-tgawdija esklużiva ta' l-oġġett minn qabel ma tinħoloq il-komproprjetà. (ara **Sentenza mogħtija fid-9 t'Ottubru 2003 fl-ismijiet Emmanuela Farrugia et versus Nazzareno Fenech u kif ukoll ukoll Kollez. Vol. XXXII.II.523, XXXV.I.15 u XXXVII.II.612**).

23. Dato ma non concesso li l-Konvenut wettaq dak li qed l-Attriċi mingħajr il-kunsens tal-kopropjetarji, din il-Qorti xorta tqis dak li għamel il-Konvenut ma jaqax fil-komminazzjoni tal-liġi. Ma hu ser ittellef lil ħadd mit-tgawdija tal-passaġġ. Di piu' d-destinazzjoni legali tal-passaġġ inkwistjoni kien maħsub li jservi ta' aċċess għall-propjeta' ta' kull wieħed mill-kompropjetarji. Di fatti anke l-istess Attriċi wettqet diversi fetħiet fil-passaġġ kommun li huma pjuttost sinjifikanti (ara ritratti a' fol 64 sa 66).

Kompropjetarju ieħor ukoll fetaħ bieb għal fuq dan il-passaġġ. B'dana kollu, l-Attriċi jidhrilha li l-Konvenut ma jistax jagħmel l-istess.

24. Il-Qorti kellha opportunita' li taċċedi fuq il-post. Ikkonstatat li dan huwa passaġġ pjuttost wiesgħa u xxamplat. L-Attriċi trid li jkollha wisgħa fejn tkun tista' tipparkeġġja l-vetturi tagħha. Fil-fehma tal-Qorti, il-wisgħa li joffri dan il-passaġġ jakkomoda sewwa l-interessi tal-partijiet kollha mingħajr ħtieġa żejda li dak li jkun jipparkja wara x-xatba tal-ieħor, kif għamlet f'okkażjoni minnhom l-Attriċi (ara a' fol 100).

Fl-aħħar nett il-Qorti tirrileva s-segwenti. Jekk għall-argument l-Attriċi qed tifhem li l-ħajt fejn hemm il-grada tal-Konvenut huma komuni l-Atturi ma ressqu l-ebda prova li huma sidien tal-ħajt in kwistjoni. Huma sempliċiment ġibdu preżunzjoni li l-ħajt inkwistjoni li jaqsam il-proprjetá tal-Konvenut mill-passaġġ "*jifforma parti mill-passaġġ u ċioe mill-proprjetá komuni*" (affidavit attriċi a' fol 37 para 5).

25. Din il-preżunzjoni la hi b'xi mod aċċennata fil-kuntratt tas-16 ta' Lulju 2003 u lanqas stabbilita mil-liġi. Kif ritenut mill-**Qorti tal-Appell fis-Sentenza John Micallef et vs Francis Fava et datata 25 ta' Settembru 2006**, "*Il-Kodici Civili ma jghid xejn dwar ta' min jitqies li hu hajt divizorju li jaqsam art minn passagg. ... L-Artikolu 410 tal-Kodici Civili jipprovdi hekk: "(1) Il-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova ohra li turi l-kuntrarju. (2) Jekk il-hajt jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, li qeghdin wahda f'invell aktar gholi*

minn dak ta' l-ohra, il-bicca tal-hajt li, meta jittiehed b'qies il-fond aktar baxx, taqbez il-gholi rispettivament imsemmi fl-artikolu 408 titqies li hija ta' sid il-fond aktar gholi". Dawn huma prezunzjonijiet 'juris tantum'; "dak li ghandu favur tieghu prezunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt" (Artikolu 1234 tal-Kodici Civili). Fil-fehma tal-Qorti fil-kaz odjern ma hix applikabbli l-presunzjoni tal-Artikolu 410 in kwantu l-hajt qieghed jaqsam ghelieqi minn passagg.... Minn qari tal-ligi ma jirrizultax li tezisti xi prezunzjoni favur min ghandu uzu ta' passagg li ghandu hajt divizorju jew ta' ritenzjoni li jaqsam il-passagg mill-proprjeta` ta' terzi." Bl-istess mod, lanqas ma jirriżulta, minn qari tal-liġi msemmija, li teżisti xi preżunzjoni li tqies dan il-ħajt bħala formanti parti mill-passaġġ u mhux mill-għalqa jew li tqies l-istess ħajt bħala proprjetá komuni tas-sidien tal-għalqa u tal-passaġġ.

26. Għaldaqstant it-talbiet attriċi ser ikunu kollha miċħuda.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Spejjeż a karigu tal-Atturi.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**