QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Ottubru, 2021.

Numru 10

Rikors numru 36/07/2 PC

Brian Mizzi

v.

Mary Anne Aquilina flimkien ma' wliedha Doreen Aquilina u Renance Vella

Preliminari:

1. Din il-kawża, ippreżentata fit-30 ta' Marzu 2007, tirrigwarda passaġġ li l-attur isostni li huwa proprjeta` assoluta tiegħu, ħieles minn kwalunkwe servitu` ta' aċċess jew aperturi favur il-fond (kontigwu) tal-konvenuti u għalhekk fl-ewwel lok talab dikjarazzjoni f'dan is-sens. Jilmenta bil-fatt li meta l-konvenuti bnew ħajt diviżorju mill-ġdid ma

għamluhx fuq il-linja korretta u inoltre qegħdu struttura tal-konkos fl-imsemmi passaġġ u b'hekk ġie li użurpaw parti mill-art tiegħu; jilmenta wkoll bil-fatt li ħallew xi fetħa għal fuq il-passaġġ. Għalhekk talab li l-konvenuti jiġu ordnati jirrettifikaw is-sitwazzjoni. Talab ukoll biex jiġu ordnati jħallsuh somma likwidata mill-qorti fir-rigward tad-danni li allegatament ikkaġunaw fil-proprjeta` tiegħu waqt li kienu qed jagħmlu x-xogħlijiet.

2. Permezz tas-sentenza mogħtija minnha fis-26 ta' April 2016, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, laqgħet it-talbiet attriċi u bħala danni (relatati mal-bir) illikwidat is-somma ta' €500 *arbitrio boni viri.*

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk fis-16 ta' Mejju 2016 interponew l-appell odjern, fejn talbuha tħassar is-sentenza, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom, u tiċħad it-talbiet kollha tal-attur (ħlief għall-ewwel waħda – i.e. li jiġi dikjarat li l-passaġġ in kwistjoni huwa proprjeta` assoluta tal-attur – li dwarha m'hemmx kontestazzjoni, u wkoll fejn ma laqgħetx it-talba tal-attur biex tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż tal-mandat ta' inibizzjoni nru 16/2007). Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata:

"Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-attur, li permezz tiegħu, wara li ppremetta:

1. Illi permezz ta' kuntratt tal-ħmistax (15) ta' Lulju elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991) atti tan-Nutar Michael Refalo, l-attur xtara u akkwista fond numru erbgħa (4) u llum bl-isem "Razzett Orchidea", fi Triq il-Kanun, Għasri, Għawdex, b'art annessa miegħu, inkluż passaġġ fuq ir-riħ tal-punent tiegħu;

2. Illi l-konvenuti huma proprjetari tal-fond kontigwu għall-passaġġ proprjeta' tar-rikorrenti mir-riħ tal-punent;

3. Ili rċentement, il-konvenuti bdew jagħmlu xogħol ta' tħaffir u żvilupp fil-proprjeta' tagħhom;

4. Illi kif se jiġi ppruvat iktar fid-dettal fil-kors tal-kawża, l-bini magħmul mill-konvenuti, taħt diversi aspetti ma hux konformi mal-Liġi u sar bi preġudizzju għall-jeddijiet tal-attur;

5. Illi huma ffurmaw apertura ossia bieb li mill-proprjeta' tagħhom jagħti għal fuq il-passaġġ proprjeta' ta' l-attur mingħajr il-kunsens ta' l-attur u mingħajr xi titolu ieħor li jiġġustifika tali jedd;

6. Illi inoltre huma qalgħu l-ħajt diviżorju eżistenti bejn il-proprejta' tagħhom u l-passaġġ imsemmi mingħajr il-kunsens ta' l-attur u bnew ħajt ieħor minflok b'mod u manjiera li m'għamluxfil-linja diviżorja ta' bejn il-propjetatjiet iżda, bnewh kważi nterament fil-proprjeta' ta' l-attur bil-konsegwenza li ggwadanjaw spazju fil-proprjeta' tagħhom u użurpaw parti mill-proprjeta' ta' l-attur;

7. Illi inoltre l-konvenuti ffurmaw struttura tal-konkos fil-passaġġ imsemmi proprjeta' ta' l-attur, u dan mingħajr il-kunsens ta' l-attur;

8. Illi inoltre fil-kors tax-xogħol ta' skavazzjoni fil-proprjeta' tagħhom, il-konvenuti ikkaġunaw ħsara fil-proprjeta' ta' l-attur, inkluż billi faqgħu u eliminaw kompletament bir li kien hemm eżistenti fil-proprjeta' tiegħu;

9. Illi inoltre issa l-konvenuti qed jippretendu li l-proprjeta' tagħhom għandha dritt ta' passaġġ minn fuq il-passaġġ ta' l-attur;

10. Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti ta' l-attur, il-konvenuti naqsu li jirregolarizzaw l-bini minnhom kostruwit u milli jieqfu mill-pretensjonijiet tagħhom.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-passaġġ li jmiss mill-Lvant mal-proprjeta' tal-konvenuti huwa proprjeta' assoluta ta' l-attur Brian Mizzi;

2. Tiddikjara li dan il-passaġġ huwa ħieles u liberu minn kwalunkwe

servitu' ta' passaġġ jew servitu' ta' aperturi a favur tal-proprjeta' tal-konvenuti fi Triq il-Kanun, Għasri, Għawdex;

3. Konsegwentement tinibixxi lill-konvenuti milli jeżerċitaw aċċess għall-proprjeta' tagħhom mill-passaġġ in kwistjoni kif ukoll milli jiftħu bibien, twieqi u aperturi oħra kwalsiasi li jagħtu għall-istess passaġġ;

4. Tiddikjara wkoll li l-fetħa li tħalliet tagħti mill-proprjeta' tal-konvenuti għal fuq dik ta' l-attru saret abbużivament u bi ksur tal-jeddijiet ta' l-attur;

5. Tiddikjara wkol li l-ħajt diviżorju li nbena mill-konvenuti ma nbeniex fil-linja korretta u dan bil-konsegwenza li ġiet użurpata parti mill-proprjeta' ta' l-attur;

6. Tiddikjara wkoll li l-istruttura tal-konkons mibnija mill-konvenuti filpassaġġ tużurpa l-proprjeta' tal-attur;

7. Konsegwentement ukoll tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom ffissat minn din l-Onorabbli Qorti u a spejjeż tagħhom huma jirrettifikaw il-bini magħmul minnhom u dan billi

(i) iħottu l-part tal-ħajt diviżorju li nbena minnhom f'pożizzjoni żbaljata u minflok jibnuħ fil-punt korrett; u

(ii) ineħħu l-istruttura tal-konkos li ġiet mibnija mill-konvenut fil-passaġġ proprjeta' ta' l-attur; u

(iii) jgħalqu u jimblukkaw b'mod permanenti l-aperturi li ffurmaw u jagħtu għal fuq il-passaġġ in kwistjoni;

8. Tordna wkoll li jekk iż-żmien prefiss jgħaddi inutilment, l-attur jiġi awtorizzat jagħmel l-istess xogħolijiet hu a spejjeż ta' l-istess konvenuti u taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jiġi nominat għall-istess fini;

9. Tiddikjara li waqt ix-xogħolijiet magħmula mill-konvenuti fil-propjreta' tagħhom, ikkawżaw ħsara fil-proprjeta' ta' l-attur u danni lill-istess attur;

10. Tillikwida l-istess danni sofferti mill-attur;

11. Tikkundana lill-konvenuti jħallsu lill-attur is-somma hekk likwidata minn din il-Qorti;

12. Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 16/2007 fl-ismijiet u bl-inġunzjoni tal-konvneuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġu mħarrka.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi x-xogħolijiet kollha ntrapriżi mill-eċċipjenti fil-proprjeta' tagħhom sitwata fi Triq il-Kanun Għasri ġew hekk magħmula fir-rispett pjen tad-drittijiet kollha pertinenti lill-eċċipjenti skont il-liġi;

2. Illi kwalsiasi drittijiet proprjetarji li jista' jkollu l-attur fuq il-fond tiegħu (u li hu f'din l-istanza jrid japprova li għandu fil-grad rikjest mill-Liġi in materia ta' *actio rei vendicatoria)* għandhom jiġu eżerċitati fir-rispett tad-drittijiet pertinenti lill-eċċipjenti;

3. Illi jsegwi li ma għandux ikun hemm ebda kundanna fil-konfront ta' l-eċċipjenti kif mitlub fis-seba u tmien talba attriċi;

4. Ilil jsegwi wkoll illi l-eċċipjenti ma kienu responsabbli għal ebda danni allegatament sofferti mill-atturi u m'hemmx għalhekk lok ta' ebda likwidazzjoni u kundanna relattiva kif mitluba mill-atturi;

5. Illi t-talba għal ħlas tal-ispejjeż tal-mandat ta' inibizzjoni hija mproponibbli fuq bażi ta' *res judicata* peress illi dawn l-ispejjeż ġew difinittivament akkollati lill-attur fid-Digriet tas-16 ta' Marzu 2007 mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' Ottubru 2011 li bih l-A.I.C. Valerio Schembri ġie nominat bħala perit tekniku f'din il-kawża sabiex, kif talab l-attur: "*abbazi tal-pjanti annessi ma' l-akkwist tieghu u tal-predecessuri fit-titolu tieghu, kif ukoll dokumenti ohra, jistabilixxi jekk il-passagg in kwistjoni huwiex inkluz fil-proprjeta' ta' l-esponenti, kif ukoll jekk saritx l-uzurpazzjoni li l-attur qed jikkontendi li saret tal-proprjeta' tieghu."*[1]

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Frar 2012 fejn, fuq talba tal-perit tekniku, innominat lis-surveyor Eddie Mercieca sabiex jassistieh fl-inkarigu tiegħu.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, ippresentata fl-20 ta' Marzu 2014 u minnu maħlufa fis-16 ta' April 2014.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Frar 2016 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Nota ta' sottomissjonijiet tal-attur.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti.

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur għamel diversi talbiet, u ċioe':

[1] Ara rikors tal-attur tas-26.05.2011, a fol. 286 tal-process.

(i) ir-rivendika ta’ strixxa art f’passaġġ li jallega li hu proprjeta’ tiegħu u li jsostni li ġiet użurpata mill-konvenuti meta reġgħu bnew ħajt diviżorju li jifred għalqa tagħhom minn dan il-passaġġ;

(ii) it-tneħħija ta’ pedamenti tal-konkos li saru mill-istess konvenuti meta kienu qed jirrikostruwixxu l-istess ħajt ġewwa dan il-passaġġ;

(iii) dikjarazzjoni li l-proprjeta’ tal-konvenuti ma tgawdi ebda dritt ta’ aċċess minn fuq dan il-passaġġ, u konsegwentement l-egħluq ta’ fetħa li ħallew fl-istess ħajt il-konvenuti meta bnew dan il-ħajt mill-ġdid; u

(iv) kumpens għat-tkissir ta’ bir li kellu l-bokka tiegħu f’dan il-passaġġ, u li seħħ fil-kors tat-thammil tal-pedamenti għal dan il-ħajt.

Il-konvenuti kkontestaw dawn it-talbiet billi ċaħdu li għamlu xi xogħolijiet li bihom effettwaw xi drittijiet jew għamlu xi ħsara fil-proprjeta’ tal-attur, li kellu jipprova t-titolu tiegħu fuq l-istess art fejn saru dawn ix-xogħolijiet.

L-ewwel ħaġa li trid tiġi għalhekk stabilita hija jekk hux minnu li l-passaġġ in kwistjoni jappartjeni lill-attur. Irriżulta li l-attur xtara l-proprjeta’ tiegħu fl-inħawi tal-Għasri, Għawdex, permezz ta’ kuntratt in atti Nutar Dottor Michael Refalo tal-15 ta’ Lulju 1991, fejn din ġiet deskritta bħala: *“the tenement in Għasri, Gozo, Cannon Street, marked number four (4) with land annexed thereto measuring about two thousand four hundred and fifty eight square metres 2458 m2), and the whole bounded on the south by the street, north and east by property of the Augustinian Fathers or their successors in title free and unencumbered with all its rights and appurtenances, with vacant possession and better shown on a plan attached to a deed in my records of the fourteenth (14th day) of August one thousand nine hundred and eighty seven (1987).*[2] Il-pjanta annessa mal-kuntratt li għaliha saret referenza f’dan il-kuntratt,[3] ġiet eżaminata mill-perit tekniku nominat minn din il-Qorti, li kkonkluda fir-relazzjoni tiegħu li:

> *“Abbazi tad-dokumenti in atti, il-passagg mertu tal-kawza **huwa nkluz fil-proprjeta’ li akkwista l-attur** permezz tal-kuntratt datat 15 ta’ Lulju 1991 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo.”* [4]

Il-predeċessuri fit-titolu tal-attur, Fausto Amiconi[5], u qablu l-avukat Dottor Victor Bajada u Joseph Cassar,[6] kienu wkoll inkludew dan il-passaġġg fil-proprjeta’ akkwistata minnhom, u għalhekk fi kwalunkwe kaz tapplika hawnhekk il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali, ibbażata fuq titolu tajjeb u l-buona fede, a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kap.16.

---

[2] Ara kopja tal-kuntratt, esebita bħala Dok.A a fol.6 -7 tal-process.
[3] Ara kopja tagħha a fol.30 tal-proċess.
[4] A fol.346 tal-proċess.
[5] Ara kopja tal-kuntratt tal-15.09.1987, Dok.PS a fol.26 -27 tal-proċess.
[6] Ara kopja tal-kuntratt tagħhom tal-14.08.1987, Dok.BM231101 a fol. 359 – 360, u pjanti annessi a fol.361, 362.

Da parti tagħhom, il-konvenuti jikkontendu li għandhom dritt ta' aċċess minn fuq dan il-passaġġ biex jidħlu fl-għalqa li tiġi wara d-dar tagħhom fin-naħa l-oħra tal-istess passaġġ. Jgħidu li għalkemm id-dar tagħhom tmiss mat-triq, u għalhekk strettament ma hemmx interkjużura, xorta waħda m'għandhomx aċċess minnha għal din l-għalqa, u dan minħabba diżlivell ta' tlettax il-filata bejn id-dar u l-għalqa.[7] Jsostnu li kien għalhekk li, meta ġew biex jerġgħu jibnu l-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tagħhom u dan il-passaġġ, ħallew il-fetha li minnha qed jilmenta l-attur, u li din saret fejn qabel kien hemm selħa fil-ħajt tas-sejjieħ l-antik.[8] Imma l-konvenuti ma kienu kapaċi jressqu ebda xhieda biex jikkorroboraw din il-verżjoni tagħhom.

Minn naħa l-oħra il-provi prodotti jindikaw proprju l-kuntrarju, u ċioe' li la kien hemm xi dritt ta' passaġġ akkwistat bil-preskrizzjoni trentennali, u wisq inqas xi fetħa mill-għalqa tal-konvenuti għal fuq dan il-passaġġ:

1. **Joseph Mintoff** li għandu raba' retrostanti dik tal-konvenuti, u jutilizza dan il-passaġġ biex jaċċeddi għalieh, ikkonferma li hu biss jgħaddi minn hemm, u qatt ma ra la l-konvenuti u lanqas liz-zija tagħhom li kienet toqgħod fil-fond illum tal-konvenuti jitelgħu għall-għalqa tagħhom minn dan il-passaġġ;[9]

2. **John Mercieca** li wkoll jaħdem ir-raba fi snin alternativi ma' Mintoff, jgħid li m'hemm ħadd iżjed li għandu dritt jgħaddi mill-passaġġ biex jidħol għar-raba tiegħu fl-inħawi.[10]

3. **Paul Scicluna**, general manager tal-kumpaniji tal-attur f'Għawdex, u li kien inkarigat mix-xogħolijet ta' ristrutturazzjoni tad-dar tal-attur, tul is-snin li dawn damu għaddejjin, qatt ma nserta l-ħadd tiela' mill-passaġġ, ħlief lil Joseph Mintoff;[11]

4. L-istess qal l-attur **Brian Mizzi** li laħaq lil Carmela Camilleri, z-zija tal-konvenuti, għadha toqgħod fil-post fuq in-naħa l-oħra tal-passaġġ. Ġieli waqaf ikellimha u din qatt ma semmietlu ebda pretensjoni dwar il-passaġġ;[12]

5. **Brian Grima**, *handyman* mal-attur kien jiffrekwenta l-fond tal-attur sakemm kienu għaddejjin ix-xogħolijiet. Lil Carmela Camilleri kien jaraha, imma din qatt ma daħlet fil-passaġġ;[13]

6. **Giovanni Attard**, bennej li ħadem fil-post tal-attur, u anke għamel rikostruzzjoni ta' parti mill-ħajt diviżorju li jifred il-passaġġ mill-għalqa tal-konvenuti, ma jiftakar l-ebda selħa fil-ħajt tas-sejjieħ li kien hemm

[7] Ara affidavit ta' Maryanne Aquiliana a fol.249 - 251, u ta' Renance Vella a fol. 252 – 254.
[8] Preċiżament fejn hu mmarkat bl-ittra "C" fuq il-pjanta "DC3 a fol.90 tal-proċess u ritratti Dokti.PS 13 u 14 a fol.40. (Il-fetha hija delineata bl-aħmar fuq dawn ir-ritratti).
[9] Ara affidavit tiegħu a fol. 51 – 52.
[10] Ara affidavit a fol. 55 – 56.
[11] Ara affidavit tiegħu a fol.20 – 25 tal-proċess.
[12] Ara affidavit tiegħu a fol.17 – 19 tal-proċess.
[13] Ara affidavit a fol. 47 – 48.

qabel ma l-konvenuti biddluh b'wieħed tal-kantun;[14]

7. Ir-ritratti esebiti li juru kif kien il-passaġġ qabel mal-konvenuti biddlu l-ħajt diviżorju, ma jindikaw ebda selħa f'dan il-ħajt;[15]

8. Il-perit **David Cassar** mill-Awtorita' ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar, ikkonferma li meta l-konvenuti applikaw biex jagħmlu alterazzjonijiet fil-fond tagħhom, ma ndikaw ebda fetħa fil-ħajt diviżorju li riedu jirrikostruwixxu bejn l-art tagħhom u l-passaġġ.[16]

Fir-rigward imbagħad tal-allegazzjoni li saret użurpazzjoni tal-art tal-attur meta l-konvenuti reġgħu bnew il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta' tagħhom mill-passaġġ, il-perit tekniku kkonkluda illi:

> *"Mill-provi in atti u s-surveys li saru in situ, jirrizulta car u manifest illi l-uzurpazzjoni li l-attur qed jikkontendi li saret fil-passagg mertu tal-kawza tezisti in kwantu minn A sa B fuq Dok.VS 0103 (a fol. 350) ghal dak li jirrigwarda l-hajt divizorju."* [17]

Din il-parti tal-ħajt għandha għalhekk titreġġa' lura għal fejn kien il-ħajt oriġinali.

Il-perit tekniku konferma wkoll li l-istrutturi tal-konkos li għamlu l-konvenuti fil-kors tar-rikostruzzjoni tal-ħajt diviżorju, jinvadu l-passaġġ in kwistjoni.[18]

Jibqa' biss il-ħsara kkaġunata f'bir li hemm fil-passaġġ. Ma hux ikkontesat li tassew kien hemm bir li għandu l-bokka tiegħu f'dan il-passaġġ, u li dan ġie danneġġjat waqt ix-xogħolijiet li kienu qed isiru fil-ħajt diviżorju.[19] Dan ġie wkoll konfermat mill-A.I.C. Emanuel Vella, li kien responsabbli mix-xogħolijet tal-konvenuti, meta qal:

> *"Il-bir bilfors spicca ghax kien sar it-tahmil u l-iskavar gie go l-bir li huwa taht il-passagg."*[20]

Ma saritx stima ta' din il-ħsara, u l-Qorti qegħdha għalhekk tiffissa *arbitrio boni viri* s-somma ta' ħames mitt euro (€500) bħala kumpens għal din il-ħsara.

Għaldaqstant tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u:

[14] Ara affidavit tiegħu a fol.49 -50.
[15] Ara ritratti Dokti PS 2 u PS 3 a fol.32, Dok.PS 7 a fol. 34 a ,Dok.GG 1 a fol.146 (il-konvenuti jgħidu li l-selħa kienet fejn immarkat bl-ittra "X" fuq dan ir-ritratt.
[16] Ara xhieda tiegħu a fol.76 -78, u a fol. 108 -112; ara wkoll il-pjanta a fol.90, fejn hu mmarkat bl-ittra "C".
[17] Ara rapport peritali a fol. 346.
[18] Ibid.; ara wkoll ritratt Dok.PS 15 a fol.41.
[19] Ara affidavit tal-attur a fol.18.
[20] Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 134.

1. Tiddikjara li l-passaġġ li jmiss mil-lvant mal-proprjeta' tal-konvenuti huwa proprjeta' assoluta tal-attur Brian Mizzi;

2. Tiddikjara li dan il-passaġġ huwa ħieles u liberu minn kwalunkwe servitu' ta' passaġġ jew servitu' ta' aperturi a favur tal-proprjeta' tal-konvenuti fi Triq Kanun, Għasri, Għawdex;

3. Konsegwentement tinibixxi lill-konvenuti milli jeżerċitaw aċċess għall-proprjeta' tagħhom mill-passaġġ in kwistjoni, kif ukoll milli jiftħu bibien, twieqi u aperturi oħra kwalsiasi li jagħtu għall-istess passaġġ;

4. Tiddikjara li l-fetħa li tħalliet tagħti mill-proprjeta' tal-konvenuti għal fuq dik tal-attur saret abbużivament u bi ksur tal-jeddijiet tal-attur;

5. Tiddikjara li l-ħajt diviżorju li nbena mill-konvenuti ma nbeniex fil-linja korretta, u dan bil-konsegwenza li ġiet użurpata parti mill-proprjeta' tal-attur;

6. Tiddikjara wkoll li l-istruttura tal-konkos mibnija mill-konvenuti fil-passaġġ tużurpa l-proprjeta' tal-attur;

7. Konsegwentement ukoll tikkundanna lill-konvenuti sabiex żmien erba' xhur mil-lum u a spejjeż tagħhom, jirrettifikaw il-bini magħmul minnhom u dan billi (i) iħottu l-parti tal-ħajt diviżorju li nbena minnhom f'posizzjoni żbaljata u minflok jibnuh fil-punt korrett, u dan kif indikat mill-perit tekniku l-A.I.C. Valerio Schembri fir-relazzjoni tiegħu f'din il-kawża, u (ii) ineħħu l-istruttura tal-konkos li ġiet mibnija minhom fil-passaġġ proprjeta' tal-attur, u (iii) jagħlqu u jimblukkaw b'mod permanenti l-apertura li ffurmaw fl-isetss ħajt diviżorju u li tagħti għal fuq il-passaġġ in kwistjoni;

8. Tordna wkoll li jekk iż-żmien prefiss jgħaddi inutilment, l-attur huwa awtorizzat jagħmel l-istess xogħolijiet hu u a spejjeż tal-konvenuti, taħt id-direzzjoni tal-A.I.C. Valerio Schembri li qed jerġa' jiġi nominat għal dan il-fini;

9. Tiddikjara li waqt ix-xogħolijiet magħmula mill-konvenuti, saret ħsara fil-proprjeta' tal-attur u danni lill-istess attur, u dana billi inkiser bir li għandu l-bokka tiegħu fil-passaġġ imsemmi;

10. Tillikwida d-danni kkaġunati fis-somma ta' ħames mitt euro (€500);

11. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti, imma mhux dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 16/2007, billi dawn ġia ġew allokati lill-attur.[21]"

[21] Ara kopja tad-digriet ta' din il-Qorti (diversament ippresjeduta) tal-15.03.2007 fl-atti ta' dan il-Mandat, Dok PS 18 a fol. 14 – 46.

Rikors tal-Appell tal-konvenuti (16.05.2016):

4. L-aggravji tal-konvenuti jikkonsistu fis-segwenti:

L-ewwel aggravju:

(i) Fl-ewwel lok jippreċiżaw li l-*farmhouse* hi proprjeta` tal-konvenuta Mary Anne Aquilina filwaqt li l-għalqa hija proprjeta` tat-tliet konvenuti, u ma humhiex ħaġa waħda kif assumiet l-ewwel Qorti. Fil-fatt jenfasizzaw li l-għalqa tinsab madwar sular taħt ir-rih tal-*farmhouse.* Fir-rikors tal-appell esebew ritratti Dok MS2 u Dok MS3 li juru l-*farmhouse* mill-ġenb u minn wara u jenfasizzaw li ħlief għar-rewwieħa fil-għoli ma kienet teżisti l-ebda apertura oħra fil-ħajt bejn il-farmhouse u l-għalqa. Isostnu li l-għalqa m'għandha aċċess minn imkien ħlief mill-isqaq in kwistjoni, u li *dato ma non concesso* li hemm bieb bejn il-*farmhouse* u l-għalqa, il-*farmhouse*, kif spjegat hija ta' konvenuta waħda biss u mhux tat-tlieta li huma.

Fir-rigward tal-proprjeta` tal-attur jaċċennaw għall-fatt li huwa esebixxa l-kuntratt tal-akkwist tiegħu tal-15 ta' Lulju 1991, dak ta' Fausto Amiconi tal-15 ta' Settembru 1987, u dak tal-Avukat Victor Bajada tal-14 ta' Awwissu 1987, pero` jaċċennaw għall-fatt li kuntratt ta' akkwist ta' Louis

Saliba tal-14 ta' Awwissu 1987, fejn il-Patrijiet Agostinjani (is-sidien oriġinali) kienu għamlu riserva ċara fuq il-kuntratt li l-isqaq fuq il-punent *"jista' jkun soġġett għall-passaġġ ta' terzi"* ma ġiex esebit. Għalhekk huma stess ippreżentaw tali kuntratt **Dok MS1** mar-rikors tal-appell.

Kwantu għall-fatt li l-ewwel Qorti rriżultalha (fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar jekk il-konvenuti akkwistawx servitu` ta' mogħdija bil-preskrizzjoni akkwiżittiva) li ma kinux jgħaddu mill-passaġġ in kwistjoni, jiġġustifikaw dan il-fatt billi jgħidu li ladarba l-art ma kinitx tinħadem ma kellhomx għaliex jgħaddu. Jilmentaw ukoll li għalkemm l-ewwel Qorti rriferiet għal-diversi xhieda li ressaq l-attur dwar li ma kienet teżisti l-ebda fetħa mill-isqaq għall-għalqa tal-konvenuti, hija ma tat l-ebda piż lix-xhieda tal-perit Vella li kien il-perit li kejjel l-isqaq u l-ħajt, meta dan kien ċar fix-xhieda tiegħu li fil-ħajt tal-għalqa limitrofi l-isqaq kien hemm fetħa li minnha wieħed seta` jinżel fl-għalqa tal-konvenuti.

(ii) **It-tieni aggravju**:

Jilmentaw li l-ewwel Qorti straħet fuq il-konklużjonijiet tal-perit tekniku meta dan għamel eżerċizzju fi żmien meta l-ħajt kien diġa` mibni u għalhekk il-konklużjonijiet huma msejsa fuq assunzjonijiet aktar milli fuq fatti tal-pożizzjoni fejn kien mibni l-ħajt tas-sejjieħ oriġinali. Jenfasizzaw li kif kien mibni l-ħajt oriġinali joħroġ mill-iskizz u kejl li kien ħa l-perit Vella

ma' Paul Scicluna esebit in atti. Jenfasizzaw li l-perit Vella kien ċar fix-xhieda tiegħu li l-ħajt kien inbena fl-istess pożizzjoni. Jikkummentaw li jekk hemm xi pulzieri li jinsabu 'l barra, id-differenza tista' tiġi rettifikata bl-invjar, mingħajr il-ħtieġa li l-ħajt jinħatt u jinbena mill-ġdid. Jagħmlu aċċenn għar-ritratt **Dok MS4**, esebit ukoll mar-rikors fejn il-ħajt tal-kantun jinsab bi dritt ħajt tas-sejjieħ li jifred raba' oħra mill-isqaq.

Dwar il-konkos li sar fil-passaġġ, jispjegaw li dan sar biex jgħatti kanal tal-ilma li hemm fil-passaġġ biex ma jimteliex bit-trabijiet u jimblokka l-kors tal-ilma tax-xita u l-għalqa tagħhom tispiċċa mgħarrqa bl-ilma li jgħaddi mill-isqaq.

(iii) <u>It-tielet aggravju</u>

Finalment jargumentaw li l-attur ma ressaq l-ebda prova li l-bir huwa tiegħu. Jispjegaw li dan kien jinsab fid-daħla tal-għalqa tagħhom, u jaċċennaw għall-fatt li fil-kuntratti li ġew prodotti ma hemm l-ebda referenza għall-bir. Iżidu jgħidu li l-attur ma ressaq l-ebda prova dwar il-konsistenza tal-ħsara.

<u>Risposta tal-Appell tal-attur (27.06.2016):</u>

5. Il-konvenut wieġeb biex jgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

<u>Rikors tal-attur għall-isfilz:</u>

6. Kontestwalment mar-risposta tal-appell tiegħu, l-attur ippreżenta rikors għall-isfilz tad-dokumenti **Dok MS1 sa MS4** li ppreżentaw il-konvenuti mar-rikors tal-appell tagħhom. Permezz ta' digriet mogħti fis-27 ta' Ottubru 2016 din il-Qorti (diversament preseduta) **ċaħdet it-talba għall-isfilz tal-imsemmija dokumenti:**

> *"Rat l-artikolu 145 tal-Kap 12 li jipprovdi li mar-rikors <u>għandhom</u> jinġiebu d-dokumenti li jkunu jsaħħu t-talbiet u għalhekk tiċħad it-talba salv kull provvediment ieħor li jidhrilha li għandha tieħu l-Qorti wara li tisma' t-trattazzjoni fil-mertu tal-appell."*

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

<u>L-ewwel aggravju</u>:

Dwar l-allegat dritt ta' mogħdija tal-konvenuti appellanti minn fuq il-passaġġ tal-attur (inkluż dwar l-allegata fetħa fil-ħajt diviżorju l-antik)

7. Għalkemm il-konvenuti appellanti mhux qed jikkontestaw li l-passaġġ in kwistjoni huwa fil-fatt proprjeta` tal-attur, qegħdin jenfasizzaw il-fatt li f'wieħed mill-kuntratti tal-awturi fit-titolu tiegħu (ċioe` dak tal-14 ta' Awwissu 1987 li permezz tiegħu Louis Saliba xtara mingħand il-patrijiet Agostinjani, kuntratt li ġie esebit mar-rikors tal-appell **Dok MS1**) hemm deskritt li l-passaġġ "*jista' jkun soġġett għall-passaġġ ta' terzi*". Għal

intendiment aħjar tal-provvenjenza tal-proprjeta` tal-attur din il-Qorti jidhrilha li huwa utli li telenka in suċċint id-diversi kuntratti (inkluż l-imsemmi **Dok MS1**) b'mod kronoloġiku.

<u>14.08.1987</u> Kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius[22] li permezz tiegħu l-**<u>Patrijiet Agostinjani</u>** biegħu lil **<u>Louis Saliba</u>** is-segwenti proprjeta` għall-prezz ta' Lm7,000:

> *"biċċa art bi kmamar rurali fiha, f'Għawdex, l-Għasri, fi Triq il-Kanun ta' kejl circa tlett elef, disa' mija u tlieta u sittin (**3963)** metri kwadri u tmiss min-nofsinhar mat-triq, mill-lvant u tramuntana ma' beni tal-bejjiegħ u bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha….*
> *…*
> *Illi l-istess proprjeta` tinkludi l-isqaq li hemm fuq in-naħa tal-punent (pero` li jista' jkun soġġett għall-passaġġ ta' terzi."*

<u>14.08.1987</u> Kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo[23] li permezz tiegħu **<u>Louis Saliba</u>** biegħ lil **<u>Victor Bajada</u>** <u>u lil</u> **<u>Joseph Cassar</u>** is-segwenti proprjeta` (ċioe` parti minn dak li xtara aktar kmieni dakinhar stess mingħand il-Patrijiet Agostinjani) għall-prezz ta' Lm4,000:

> "*id-dar numru erbgħa (4) Cannon Street, Għasri, Gozo, bl-art magħha tal-kejl ta' circa elfejn, erba' mija u tmienja u ħamsin metri kwadri (**2,458sq.m**.) u konfinanti min-nofsinhar mat-triq, mit-tramuntana ma' beni tal-Patrijiet Agostinjani, u mil-Lvant ma' beni tal-Patrijiet Agostinjani in parti u in parti beni tal-venditur…. **murija aħjar bil-blu fuq l-annessa pjanta markata "A".***
>
> *… jiġi dikjarat illi l-immobbli hawn trasferit ippervjena lill-venditur b'att tan-Nutar Dottor Antoine Agius tal-lum stess".*

[22] Dok MS1, kuntratt u pjanta fol 451 et seq (atti tal-appell).
[23] Dok BM231101, fol 359 et seq.

<u>15.09.1987</u> Kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo[24] li permezz tiegħu **<u>Victor Bajada</u>** <u>u</u> **<u>Joseph Cassar</u>** biegħu għall-prezz ta' Lm10,000 lil **<u>Fausto Amiconi</u>** il-proprjeta` li xtraw ix-xahar ta' qabel mingħand Louis Saliba:

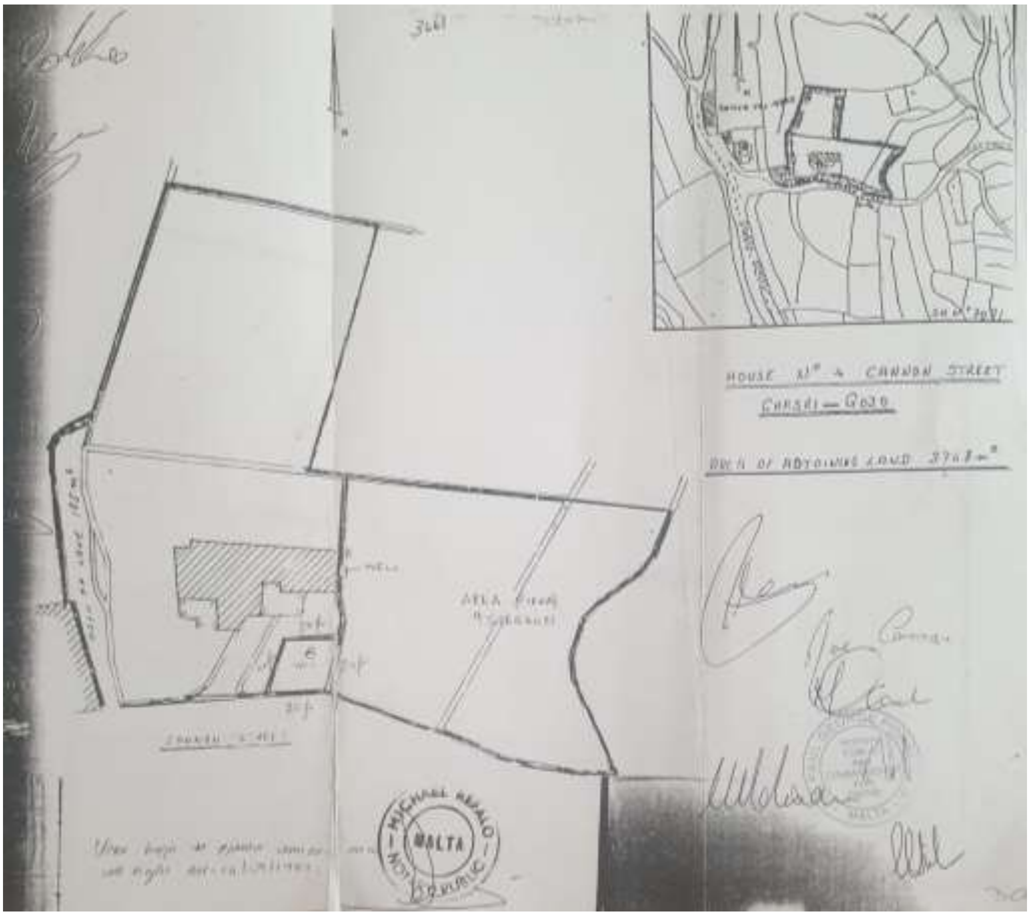
> *"the house marked number four (4) Cannon Street, Għasri, Gozo with garden annexed thereto measuring about two thousand four hundred fifty eight square metres (2,458sq.m.) and the whole bounded on the south by the street, on the north and east by property of the Agostinian Fathers….*
>
> *…the property herein transferred was acquired by vendors by onerous title by deed in my records of the fourteenth (14th) day of August of the current year 1987)."*

<u>15.07.1991</u> Kuntratt fl-atti tan-nutar Michael Refalo[25] li permezz tiegħu **<u>Fausto Amiconi</u>** biegħ għall-prezz ta' Lm12,000 lill-attur **<u>Brian Mizzi</u>** l-proprjeta` li kien xtara fl-1987 mingħand Bajada u Cassar:

> *"…the tenement in Għasri, Gozo, Cannon Street, market number four (4) with land annexed thereto measuring about two thousand four hundred and fifty eight square metres (2458m^2) and the whole bounded on the south by the street, north and east by property of the Agostinian Fathers or their successors …..**better shown on a plan attached to a deed in my records of the fourteenth (14th) day of August one thousand nine hundred and eight seven (1987)**".*

8. Huwa utli wkoll li ssir riferenza għas-segwenti pjanti, li għalkemm il-kejl indikat fuqhom mhux identiku għal dak indikat fil-kuntratti tal-14 ta' Awwissu 1987[26], qegħdin fil-fatt jindikaw il-proprjeta` mertu taż-żewġ kuntratti li saru fl-14 ta' Awwissu 1987 (fiż-żewġ pjanti jidher indikat passaġġ fuq in-naħa tal-punent).

[24] Dok BM231101A, fol 363 et seq.
[25] Dok BM231102, fol 365 et seq.
[26] (3768mk flok 3963mk; u 2263 flok 2458mk).


3661
HOUSE N° 4 CANNON STREET
CANNON STREET
MICHAEL REFALO NOTARY PUBLIC MALTA

3660
CANNON STREET
2243 m²
022730
MICHAEL REFALO NOTARY PUBLIC MALTA

9. Fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tar-risposta ġuramentata tagħhom il-konvenuti qalu li x-xogħlijiet li għamlu fil-proprjeta` tagħhom fi Triq il-Kanun, Għasri, għamluh "*fir-rispett pjen tad-drittijiet kollha pertinenti lill-eċċipjenti skont il-liġi*", u li kwalsiasi drittijiet li jista' jkollu l-attur fuq il-proprjeta` tiegħu "*għandhom jiġu eżerċitati fir-rispett tad-drittijiet pertinenti lill-eċċipjenti".* Għalkemm il-konvenuti ma eċċipewx speċifikatament li jgawdu servitu` ta' passaġġ fuq l-isqaq in kwistjoni, fis-sottomissjonijiet tagħhom elaboraw f'dan is-sens u adirittura invokaw il-preskrizzjoni akkwiżittiva (eċċezzjoni li messhom taw fir-risposta ġuramentata).

10. Il-konvenuti argumentaw li għalkemm l-Artikolu 469(1) jistipula li s-servituijiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servituijiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu jiġu biss stabbiliti bis-saħħa ta' titolu u mhux bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi, l-Artikolu 469(2) jipprovdi li s-servitu` ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena jekk il-fond ma jkollux ftuħ ieħor fuq triq pubblika, ossia jkun interkjuż. Enfasizzaw li l-għalqa tagħhom ma tikkonfinax mat-triq u li ma hemm l-ebda aċċess minnha għall-bini (il-*farmhouse*), u li bid-diżlivell li hemm bejn l-għalqa u l-bini mhux faċli li jinfetaħ aċċess. Enfasizzaw ukoll li l-fetħa li ġiet iffurmata bil-bini tal-ħajt

il-ġdid tagħhom isservi biex taċċedi għall-għalqa tagħhom bħal ma kien hemm fil-ħajt is-sejjieħ l-antik.

11. L-ewwel Qorti fliet bir-reqqa l-provi sabiex tara jekk jirriżultax dan l-allegat dritt ta' passaġġ invokat mill-konvenuti, iżda invece rriżultalha l-kuntrarju. Irriżultalha li la kien hemm dritt ta' passaġġ akkwistat bil-preskrizzjoni trentennali (fil-fatt irriżultalha li l-unika persuna (terz) li tgħaddi mill-passaġġ in kwistjoni biex taċċedi għar-raba' tagħha hija ċertu Joseph Mintoff) u wisq anqas fetħa fil-ħajt diviżorju oriġinali (tas-sejjieħ) bejn l-għalqa tal-konvenuti u l-passaġġ in kwistjoni.

12. Il-konvenuti appellanti fir-rikors tal-appell, barra li jtennu dak li diġa` qalu fis-sottomissjonijiet tagħhom, ċioe` li l-għalqa tagħhom hija <u>interkjuża</u> u li fil-ħajt diviżorju l-antik tas-sejjieħ diġa` <u>kien hemm fetħa</u>, jaċċennaw għall-fatt li fil-kuntratt tal-14 ta' Awwissu 1987 meta l-Patrijiet Agostinjani (is-sidien oriġinali) biegħu lil Louis Saliba, il-passaġġ ġie deskritt bħala li ***"jista' jkun soġġett għall-passaġġ ta' terzi",*** liema frażi mbagħad qatt ma reġgħet issemmiet fil-kuntratti sussegwenti, inkluż dak li sar dakinhar stess tal-14 ta' Awwissu 1987 meta Louis Saliba biegħ lil Bajada u Cassar. Din il-frażi pero` qajla tista' titqies bħala xi prova li l-konvenuti għandhom dritt ta' aċċess minn fuq il-passaġġ in kwistjoni għall-għalqa tagħhom: dan qed jingħad mhux biss minħabba l-kliem "*jista' jkun*", iżda wkoll għaliex mill-provi jidher li m'humiex il-konvenuti biss li

għandhom għalqa fl-inħawi: fil-fatt minn diversi xhieda rriżulta li jgħaddi minn hemm ċertu Joseph Mintoff sabiex jaċċedi għall-għalqa tiegħu.

13. Kwantu għax-xhieda li qagħdet fuqha l-ewwel Qorti, fis-sens li l-konvenuti ma kinux jidhru qegħdin jgħaddu mill-passaġġ, huma jiġġustifikaw dan billi jgħidu li l-għalqa ma kinitx tinħadem għaliex kienet kollha mimlija ħaxix ħażin. Jargumentaw illi "*Hi ħaġa mill-lewn (sic) id-dinja li ladarba l-għalqa ma kinitx tinħadem ġo fiha (sic) l-konvenuti ma kinux jersqu ġo fiha*". Dan l-argument pero` mhux wieħed attendibbli. Jekk l-għalqa tagħhom hija interkjuża kif isostnu huma, u riedu jakkwistaw servitu` ta' mogħdija minn fuq il-passaġġ in kwistjoni fit-termini tal-Artikolu 469(2) ċitat minnhom, kien allura fl-interess tagħhom li jagħmlu użu mill-passaġġ: servitu` ta' mogħdija ma tiġix akkwistata bil-preskrizzjoni akkwiżittiva bis-sempliċi fatt biss tal-interkjużura, iżda bl-interkjużura u wkoll bil-mogħdija minn fuq il-passaġġ għal tletin sena.

14. Il-konvenuti appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom fil-fatt saħqu fuq l-interkjużura tal-art tagħhom, fis-sens li l-uniku aċċess għaliha huwa mill-isqaq. Qalu li l-għalqa tinsab madwar sular taħt ir-riħ tad-dar u għalhekk hemm diżlivell qawwi. Jgħidu li anke kieku għall-grazzja tal-argument kellu jitqies li hemm aċċess bejn id-dar u l-għalqa, id-dar hija tal-konvenuta Mary Anne Aquilina biss u mhux tagħhom it-tlieta. L-attur appellat fir-risposta tal-appell pero` jagħmel aċċenn għax-xhieda ta' Mary

Anne Aquilina u ta' Renance Vella Aquilina minn fejn jirriżulta li f'xi żmien id-dar u l-għalqa kienu tal-istess persuna:

Renance Vella Aquilina xehdet hekk:

> *"Ommi proprjetarja tal-fond 3, Triq il-Kanun, Għasri, u dan il-fond mar-raba' ta' miegħu il-mama' wirtitu mingħand iz-zija Carmela."*

Mary Anne Aquilina xehdet hekk:

> *"Jien il-proprjetarja tal-fond numru 3, Triq il-Kanun, Għasri. Din il-proprjeta` kienet ġiet għandi minn wirt taz-zija tiegħi u fil-fatt din il-proprjeta` li kienet tikkonsisti f'dar u f'għalqa tmiss magħha, kienet ilha għal snin kbar proprjeta` tal-familja tiegħi, dejjem tintiret minn wieħed għall-ieħor."*

15. Dan kollu juri li l-għalqa u d-dar kienu f'xi żmien tal-istess sid. Għalhekk jekk sussegwentment ma baqgħux tal-istess sid - skont il-konvenuti l-għalqa issa hija tagħhom it-tlieta - it-teżi dwar l-interkjużura ma treġix. Qabel ma l-proprjeta` ġiet trasferita kellu jinħoloq aċċess fl-istess proprjeta` u mhux jinħoloq piż fuq ħwejjeġ ħaddieħor.

16. Il-konvenuti appellanti jargumentaw li hemm diżlivell bejn il-bini u l-għalqa. Il-konvenuta Mary Anne Aquilina fl-affidavit tagħha xehdet hekk:

> *"Il-proprjeta` kienet mibnija fuq telgħa b'mod għalhekk illi miknn quddiem tibda' f'livell baxx kważi mat-triq imma minn wara tibqa' tiela' mat-telgħa b'diżlivell 'l fuq, b'mod li min-naħa ta' wara, il-post kien daqs tlettax-il filata aktar għoli min-naħa tal-livell tal-faċċata ta' quddiem. L-għalqa li kien hemm u li kienet tmiss mad-dar kif semmejt, min-naħa tal-faċċata tad-dar kienet magħluqa minn ħajt għoli daqs tlettax-il filata u għalhekk stajna nidħlu fiha biss min-naħa ta' wara. Biex naslu għal din l-għalqa stajna ngħaddu għaliha biss miknn passaġġ li jibda' mat-*

> *triq tal-għolja, jgħaddi minn wara d-dar tagħna u jibqa' sejjer biex jagħti aċċess għalina għall-għalqa tagħna…….Dan kien l-uniku mod li stajna nidħlu għall-għalqa tagħna għaliex fuq il-faċċata tkun trid tixxabbat ma' ħajt għoli daqs tlettax-il pied, li kien impossibbli."*

L-attur appellat da parti tiegħu jinnega li hemm diżlivell (anzi jgħid li d-diżlivell jinsab bejn l-għalqa u l-passaġġ, fatt li tikkontesta l-konvenuta Mary Anne Aquilina fil-kontro-eżami). Fi kwalunkwe każ din il-Qorti hija tal-fehma li ladarba l-verżjoni tal-konvenuti stess - fix-xhieda fuq imsemmija – hi li l-għalqa u d-dar kienu ħaġa waħda kien allura sta għas-sid oriġinali tal-bini u l-għalqa li jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji biex id-dħul u l-ħruġ mill-għalqa jkun minn fejn hemm il-bini.

17. L-ewwel Qorti rriżultalha wkoll li lanqas biss kienet teżisti fetħa mill-għalqa tal-konvenuti għall-passaġġ in kwistjoni. Hija aċċennat għax-xhieda tal-bennej <u>Giovanni Attard</u> li kien ħadem fil-post tal-attur fejn xehed li:

> *"…meta jien kont naħdem fuq il-post ma kien hemm l-ebda bibien jew twieqi li kien jagħtu mill-proprjeta` ta' Aquilina għal ġo l-ispazju bejn il-ħajt imsemmi u l-bini ta' Brian Mizzi. Jekk kien hemm kien hemm biss rewwieħa. Żgur li l-inqas kien hemm bibien ġewwa dan il-ħajt. Madanakollu issa Aquilina qabdet u ffurmat bieb fih li qabel qatt ma kien hemm."*

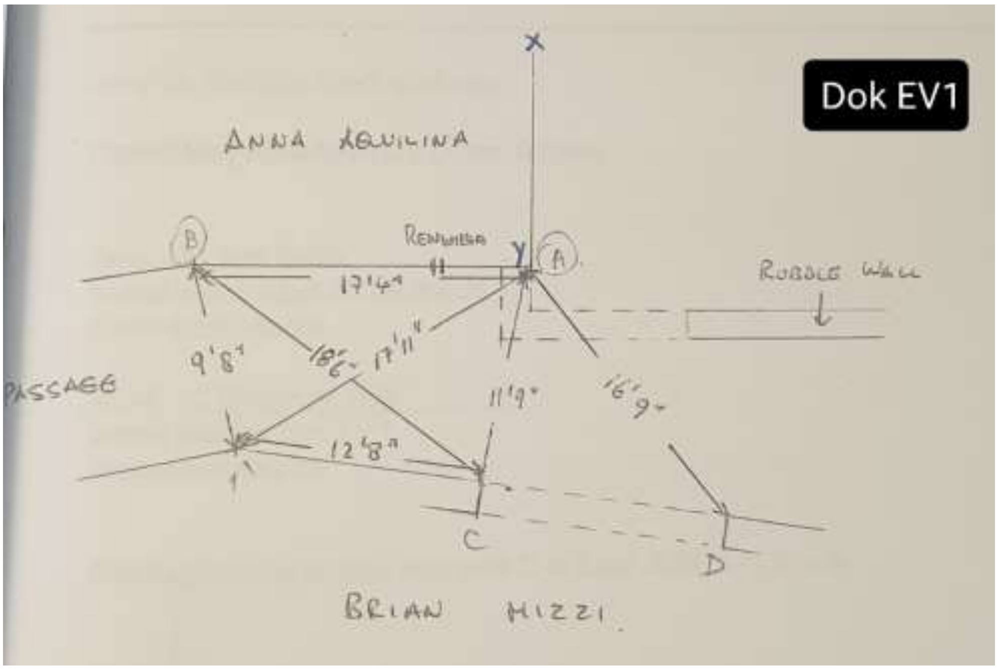
Qieset ukoll diversi <u>ritratti</u> li ġew esebiti u li juru kif kien il-passaġġ in kwistjoni qabel ma l-konvenuti biddlu l-ħajt diviżorju, fejn osservat li ma juru l-ebda selħa fil-ħajt l-antik. Aċċennat ukoll għall-fatt li l-<u>Perit David Cassar mill-Awtorita` ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar</u> xehed li meta l-

konvenuti applikaw biex jagħmlu alterazzjonijiet fil-fond tagħhom, ma ndikaw l-ebda fetħa fil-ħajt diviżorju li riedu jikkostruwixxu bejn l-art tagħhom u l-passaġġ.

18. Il-konvenuti appellanti pero` jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti ma tat l-ebda piż lix-xhieda tal-perit Emanuel Vella (il-perit tagħhom) tas-16 ta' Mejju 2008 fejn qal li fil-ħajt tal-għalqa limitrofi l-isqaq kien hemm fetħa li minnha wieħed seta' jinżel fl-għalqa tagħhom. Huwa minnu li l-perit Vella xehed hekk. Fil-fatt fid-data msemmija minnhom kien anke ppreżenta skizz**, Dok EV1**[27], (li huwa bla data, għalkemm qal li jaħseb li kien għamlu fl-2004/2005) li fuqu kien indika li kien hemm rewwieħa[28] fil-binja ta' Aquilina, u fetħa fil-ħajt tas-sejjieħ, u qal li minn tali fetħa "*kont tista' tgħaddi minnu hemmhekk għax kont tista' tinsel għal ġol-għalqa ta' Aquilina*". Fis-seduta sussegwenti, dik tal-25 ta' Lulju 2008, huwa ġie muri ritratt **Dok GG1**[29], li kien ittieħed qabel ma bdew ix-xogħlijiet min-naħa tal-konvenuti, u ġie mitlub jindika fuqu fejn kienet tinsab il-fetħa. Huwa ndikaha bħala X-Y fuq ir-ritratt (jiġi ppreċiżat li m'għandux x'jaqsam mal-X-Y indikati fuq l-iskizz Dok EV1).

---

[27] Fol 136.
[28] Kif fil-fatt kien xehed il-bennej Giovanni Attard.
[29] Fol 146.



19. Madanakollu l-perit John Saliba (il-perit tal-attur), fix-xhieda tiegħu tas-16 ta' Mejju 2008 spjega li fis-survey sheet tal-1964[30] (li saru mill-*aerial photos* tal-1957) jidher li l-ħajt tas-sejjieħ kien jaħbat mal-

[30] Dok JS2, fol 126.

kantuniera tal-bini. *"Il-ġebel li kien hemm jidher, il-ħajt tas-sejjieħ, jaħbat mal-ħajt tal-bini"*. Enfasizza li l-ħajt tas-sejjieħ kien ikompli mal-ħajt tal-bini. Huwa qal hekk:

> *"Inti u dieħel on the left hemm bini ta' Aquilina imbagħad jitkompla l-ħajt tas-sejjieħ….kien hemm xi parti nieqsa imma mill-interpretation tas-survey sheet u minn kif kien jidher li għadu sejjer il-ħajt kien jidher li jaħbat mal-ħajt tal-bini."*

20. Minn dan kollu din il-Qorti qed tifhem li l-allegata "fetħa" ma hija fetħa xejn: sempliċiment kien hemm parti mill-ħajt tas-sejjieħ fejn il-ġebel huwa nieqes, (ċioe` il-parti ndikata X-Y mill-perit Vella fuq ir-ritratt **Dok GG1**), u fi kwalunkwe każ mhux magħruf jekk ilux hekk għal tletin sena. Għaldaqstant il-ġebel nieqes mill-ħajt tas-sejjieħ la jista' jitqies bħala prova għall-finijiet tal-akkwist ta' servitu` ta' mogħdija bil-preskrizzjoni trentennali[31] (fi kwalunkwe każ mix-xhieda rriżulta li l-konvenuti lanqas biss kienu jgħaddu mill-passaġġ), u wisq anqas bħala prova għall-finijiet ta' akkwist ta' servitu` ta' apertura bil-preskrizzjoni trentennali.[32]

<u>It-tieni aggravju</u>

Dwar il-pożizzjoni tal-ħajt oriġinali, u dwar l-istruttura tal-konkos

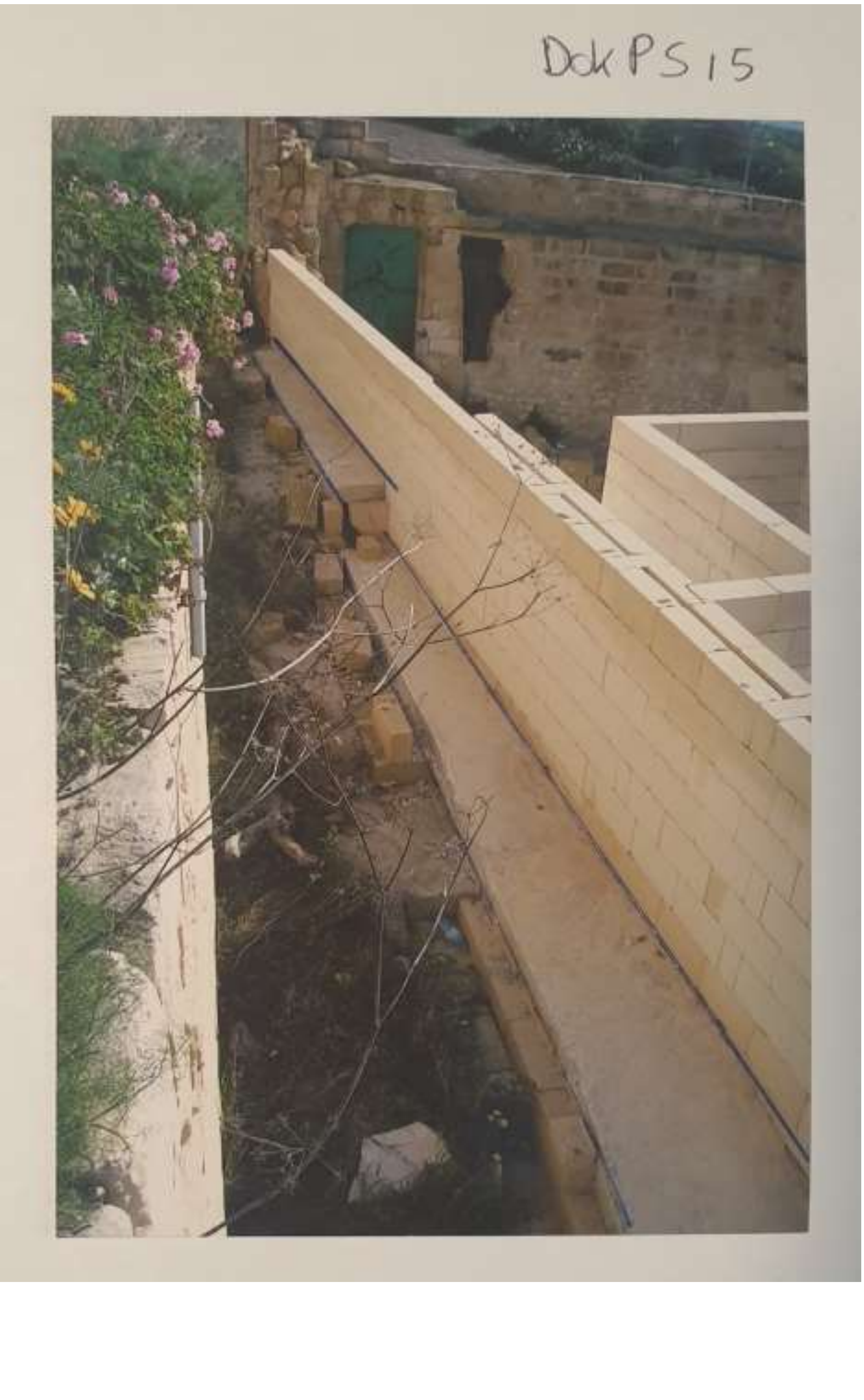
21. Dan l-aggravju jirrigwarda l-invażjoni tal-passaġġ tal-attur permezz tal-bini tal-ħajt il-ġdid tal-kantun tal-konvenuti, u wkoll l-istrutturi tal-

---

[31] Ċioe` taħt l-Art. 469(2) - li fi kwalunkwe każ, kif ingħad, ma saret l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens.

[32] Ċioe` taħt l-Art. 457(b) - tnissil ta' servituijiet kontinwi u li jidhru – dan qed jingħad *tanto per*, għaliex fil-fatt il-konvenuti qatt ma invokaw tali artikolu fir-risposta ġuramentata tagħhom, kif lanqas ma invokaw l-Art. 469(2).

konkos li jinsabu fil-passaġġ (wieħed jista’ jifhem aħjar b’ħarsa lejn ir-ritratti, partikolarment **Dok PS15** u **PS13** esebiti minn Paul Scicluna.)

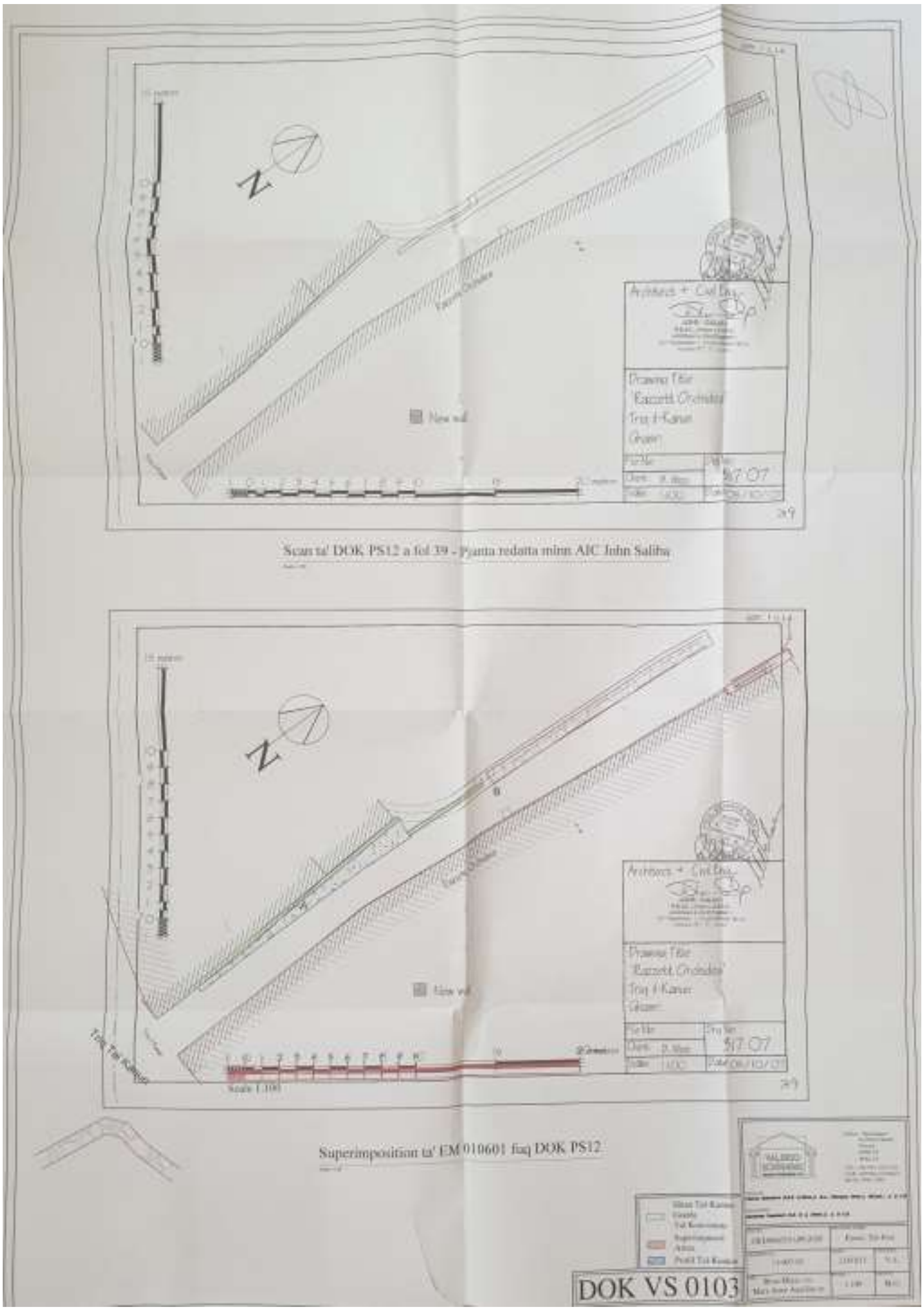


22. Kwantu għall-invażjoni tal-passaġġ permezz tal-ħajt tal-kantun, il-konvenuti appellanti jibqgħu jsostnu li l-ħajt inbena eżatt fejn kien il-ħajt l-oriġinali u li l-konklużjonijiet tal-perit tekniku (li straħet fuqhom l-ewwel Qorti) kienu mibnija fuq assunzjonijiet. Dan mhux minnu. Il-perit tekniku spjega li huwa kkompara l-iskizz li kien għamel <u>Emanuel Vella - il-perit tal-konvenuti</u> (**Dok EV1**) mal-pjanta li għamel <u>John Saliba - il-perit tal-attur</u> (**Dok PS9**, fol 36). Spjega li meta huwa kkonverta minn piedi u pulzieri t-*triangulation* li għamel il-perit Vella u qabbilha mas-survey tal-perit Saliba sab li ż-żewġ periti kienu "*qed jaqblu perfettament dwar x'kienet il-pożizzjoni in situ qabel twaqqa' l-ħajt*". Kompla jispjega hekk:

> *"19. Meta l-esponent f'Dok VS0103 jagħmel superimposition ta' x'wasal sab li jeżistu nsitu s-surveyor Eddie Mercieca fuq PS9 (u cioe` s-survey redatt mill-AIC John SAliba u li jaqbel perfettament mal-iskizz EVI tal-*

AIC Emanuel Vella) jasal għall-konklużjoni perfettament identika għal dik li wasal għal l-AIC John Saliba f'Dok PS12 a fol 39 tal-process.

20. Minn hawn jirriżulta illi l-parti AB tal-ħajt ġdid li tellgħu il-konvenuti jinsab interament fuq il-passaġġ mertu tal-kawża."



23. Għaldaqstant il-konklużjoni tal-perit tekniku hija ta' min joqgħod fuqha.

24. Il-konvenuti appellanti mbagħad jargumentaw illi "jekk hemm" mill-ħajt il-ġdid li ttella' xi pulzieri 'l barra, id-differenza tista' tiġi rettifikata bl-invjar tal-ġebel mingħajr il-ħtieġa li l-ħajt jinħatt mill-ġdid. Din il-Qorti pero` ma tarax li din hija kwistjoni ta' ftit pulzieri. L-attur appellat fil-fatt fir-rigward issottometta li r-rakkomandazzjoni tal-konvenuti "*għandha mir-ridikolu"* għaliex eżerċizzji ta' dan it-tip ma jistax isiru.

25. Kwantu għall-istrutturi tal-konkos, il-perit tekniku kkonkluda li dawn huma interament fil-passaġġ. Il-konvenuti appellanti jargumentaw li l-konkos sar sempliċiment biex jgħatti kanal tal-ilma li hemm fil-passaġġ sabiex ma jimteliex bit-trabijiet u jimblokka l-kors tal-ilma tax-xita bir-riżultat li l-għalqa tagħhom tispiċċa mgħarrqa bl-ilma li jgħaddi mill-isqaq. Ifakkru li l-għalqa tinsab f'livell iktar baxx mill-isqaq u għalhekk l-attur hu fid-dmir li ma jħallix ilma jaqa' mill-isqaq fl-għalqa tagħhom. Iwiddbu li kemm-il darba jkollhom jiġu kkundannati jneħħu l-konkos li sar biex jgħatti l-kanal, l-attur xorta waħda ser ikollu jsib rimedju ieħor biex il-kanal ma jinstaddx u jimblokka l-kors tal-ilma tax-xita bi ħsara għalihom.

26. F'dan ir-rigward l-attur appellat isostni li dan ma jirriżultax mill-provi. Jgħid li ma kien hemm l-ebda kanal tal-ilma u dak li ġara kien li l-konvenuti

qattgħu bil-JCB il-blat li dehrilhom żejjed fil-proprjeta` tiegħu u għalhekk kellhom imbagħad jimlew bil-konkos biex ma jidħolx ilma.

27. Din il-Qorti jidhrilha li fi kwalunkwe każ il-konvenuti ma setgħux jagħmlu aġir ta' dan it-tip għaliex dehrilhom li kien ser ikun ta' benefiċċju għalihom mingħajr ma talbu l-permess tal-attur. Għalhekk mhix qiegħda taċċetta l-"ġustifikazzjoni" tagħhom fir-rigward tal-istrutturi tal-konkos.

<u>It-tielet aggravju</u>

Dwar il-bir

28. Finalment il-konvenuti jilmentaw dwar il-fatt li l-ewwel Qorti llikwidat l-ammont ta' €500 *arbitrio boni viri* biex jagħmel tajjeb għall-ħsarat li ġarrab il-bir tal-attur. Jargumentaw li ma ġiex pruvat li l-bir huwa tal-attur, u lanqas ma tressqet prova dwar il-konsistenza, natura u entita` tal-ħsara. L-attur appellat invece jfakkar li l-bokka tal-bir kienet fuq in-naħa ta' ġewwa tal-passaġġ taħt il-ħajt tal-għerien. Jirreferi għax-xhieda tal-bennej Govanni Attard u wkoll ta' Paul Scicluna u tal-perit John Saliba.

29. L-attur fil-fatt kien spjega li wara li l-konvenuti bdew ix-xogħlijiet kien ġie nfurmat li:

> "*faqgħet bir li kien hemm jagħmel parti mill-proprjeta` tiegħi.*"

30. Giovanni Attard il-bennej xehed li:

> *"Fil-kors ta' dawn ix-xogħlijiet ġieli użajna ilma li tellajna minn bir li kien hemm fil-passaġġ imsemmi."*

31. Paul Scicluna, GM ta' diversi kumpaniji tal-attur, xehed hekk:

> *"….jien irrealizzajt li bix-xogħol li kienet għamlet, Aquilina faqgħet il-bir li kien hemm jagħmel parti mill-proprjeta` ta' Mizzi u li minnu konna ntellgħu l-ilma."*

32. Il-perit John Saliba xehed li jiftakar li kien hemm bir, u li:

> "*kien infaqa' jew kissruh jew xi ħaġa hekk bl-excavations…"*

33. Għalhekk minn dan kollu jirriżulta li kien hemm xi bir li ċertament kellu l-bokka tiegħu fil-passaġġ tal-attur u li bix-xogħlijiet tal-konvenuta dan tkisser. L-attur appellat jilmenta li s-somma ta' €500 iffissata *arbitrio boni viri* mill-ewwel Qorti hija <u>minima</u>, tenut kont tal-valur li jkollu bir antik, u tal-valur li għandu t-telf tal-ilma li huwa qed isofri minħabba n-nuqqas ta' użu ta' dan il-bir; madanakollu ma għamilx appell inċidentali fir-rigward, u għalhekk din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tvarja l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti.

Deċide

34. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

35. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandu jitħallas mill-konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm