QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 23 ta' Frar, 2022.

Numru 22

Rikors numru 99/19/1 TA

Filippa u Emanuel konjuġi Muscat

v.

George Zammit

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi konjuġi Muscat ippreżentat minnhom fl-1 ta' Frar, 2019, li permezz tiegħu ngħad hekk:

> "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 minn 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."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut George Zammit ippreżentata minnu fit-18 ta' Marzu, 2019, li permezz tagħha wieġeb:

"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."

3. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Settembru, 2021, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi ċaħdet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"<u>Punti ta' fatt</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).

<u>Punti ta' Liġi</u>

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 kif stabbilita 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 jekk jidhirlu 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 iċ-ċirkostanzi 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 kunfliġġenti. 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."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi konjuġi Muscat li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tvarja jew tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Settembru, 2021 (u mhux 16 ta' Ottubru kif erroneament gie ndikat mill-appellant), fl-intier tagħha, b'dan illi din il-Qorti tagħti kull ordni li jidhrilha xieraq u opportun u tilqa' t-talbiet tal-appellanti (jew liema minnhom). Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenut appellat George Zammit, li permezz tagħha wieġeb u talab lil din il-Qorti sabiex tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Settembru, 2021, u tiċħad l-appell interpost mill-appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellanti u f'każ li din il-Qorti tqis l-appell interpost mill-appellanti bħala frivolu u vessatorju, tikkundanna lill-istess appellanti għall-ispejjeż doppji.

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi dan il-każ jitratta talba da parti tal-atturi sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-passaġġ aċċessibbli minn Triq it-Troll, Żebbuġ li jwassal għar-razzett tagħhom li jġib in-numru 5, għandu jinżamm liberu u mhux

ostakolat; tiddikjara u tiddeċiedi li l-grada li nfetħet b'aġir illegali u abbużiv mill-konvenut, saret bi ksur tal-kuntratt ta' akkwist; tikkundanna lill-istess konvenut ineħħi l-grada u jagħlaq tali fetħa a spejjeż tiegħu stess u dan fi żmien qasir u perentorju, taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi jekk meħtieġ; u tawtorizza lir-rikorrenti jeżegwixxu x-xogħlijiet neċessarji sabiex ineħħu tali grada u jagħlqu tali fetħa a spejjeż tal-konvenut, fin-nuqqas li l-konvenut jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa fit-terminu prefiss mill-Qorti. L-azzjoni attriċi skont il-premessi hija msejsa fuq l-Artikoli 491 u 493 tal-Kodiċi Ċivili.

10. Il-konvenut filwaqt li laqa' għall-azzjoni attriċi billi kkontesta l-interess ġuridiku tal-attur Emanuel Muscat, ċaħad li bil-ftuħ tal-grada qiegħed b'xi mod jostakola l-passaġġ miżmum in komuni bejnu u bejn ħutu l-oħra, fosthom l-attriċi Filippa Muscat, jew li b'xi mod qiegħed ixxekkel l-aċċess jew it-tgawdija tal-passaġġ għall-proprjeta` tal-attriċi u għalhekk ma hemm l-ebda ksur tal-kundizzjonijiet kuntrattwali. Jikkontesta l-applikabbilita` tal-Artikoli 491 u 493 tal-Kodiċi Ċivili għall-każ odjern. Il-konvenut jikkontendi li l-apertura in kontestazzjoni ilha miftuħa sa minn qabel ma sar il-kuntratt ta' donazzjoni u diviżjoni tas-16 ta' Lulju, 2003 u għalhekk meta l-proprjeta` kienet għadha tappartjeni lil ommhom. Kwindi meta l-attriċi akkwistat is-sehem tagħha mir-razzett flimkien mal-passaġġ in komun mal-aħwa, l-apertura kienet eżistenti. Għalhekk l-apertura jew grada għadha użata skont id-destinazzjoni oriġinali tagħha,

kif stabbilita mis-sid preċedenti u ilha tiġi hekk użata għal numru ta' snin u r-rikorrenti ma kellhom ebda oppożizzjoni għall-imsemmija fetħa għal bosta snin.

11. L-ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi ċaħdet it-talbiet attriċi.

12. L-atturi ħassewhom aggravati bl-imsemmija deċiżjoni u għalhekk interponew l-appell in eżami li jissejjes fuq żewġ aggravji:

(i) L-ewwel aggravju tal-appellanti jikkonsisti fil-fatt li l-ewwel Qorti aċċettat it-teżi tal-konvenut fis-sens li l-passaġġ huwa wieħed komuni għall-proprjetarji kollha. L-appellanti jikkontendu li huwa essenzjali li jiġi determinat fejn fetaħ l-entratura l-konvenut appellat u jikkontestaw ukoll dak li ngħad mill-ewwel Qorti fis-sens li kull proprjetarju għandu arja tar-razzett b'daqs ta' passaġġ indaqs, in kwantu kif jirriżulta mill-kuntratt ta' donazzjoni u pjanti annessi esebiti mar-rikors promotur, filwaqt li l-konvenut appellat għandu art li taqa' fil-komun ta' madwar 467.77 metru kwadru, l-arja tal-appellanti tammonta għal madwar 720.44 metru kwadru.

(ii) It-tieni aggravju tal-atturi appellanti huwa dak li l-ewwel Qorti straħet fuq ix-xhieda tal-appellat u naqset milli tagħraf l-inkonsistenza bejn ix-xhieda tiegħu, ix-xhieda ta' ibnu Sean Zammit u x-xhieda tal-

omm. Filwaqt li l-konvenut appellat jixhed li x-xatba nfetħet qabel il-kuntratt, iżda mbagħad jgħid li nfetħet kemm ilu l-kuntratt, iżda ma ressaq l-ebda prova dwar dan. Isostnu li l-istorja li omm l-appellat tat il-permess tagħha sabiex tinfetaħ ix-xatba qabel il-kuntratt ta' donazzjoni m'hija xejn ħlief invenzjoni tal-istess appellat. Hekk kif ibnu Sean Zammit l-ewwel jgħid li kien sema' lil missieru u nanntu jitkellmu, fejn din tal-aħħar qaltlu sabiex jaqla' l-ħajt baxx u jagħmel xatba minfloku, iżda mbagħad jammetti li dan id-diskors ma sarx quddiemu. L-istess inkonsistenza tirriżulta mix-xhieda ta' omm l-appellat Helen Aquilina, fejn l-ewwel tixhed li tiftakar li x-xatba nfetħet bil-bona grazzja tagħha qabel ma sar il-kuntratt, iżda mbagħad ma kinitx taf twieġeb meta mistoqsija f'liema sena nfetħet ix-xatba. Dan apparti li l-appellanti jikkontendu li peress li qabel il-kuntratt ta' donazzjoni huma kienu jirrisjedu fl-arja numru 4, li llum hija tal-konvenut appellat, żgur li l-fetħa saret wara l-kuntratt ta' donazzjoni.

13. Għandu jingħad mal-ewwel li, din il-Qorti ma tistax taqbel mal-ewwel aggravju tal-atturi appellanti. Meta wieħed, jeżamina r-rikors promotur intavolat mill-atturi appellanti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, wieħed mill-ewwel isib li fil-premessi tagħhom (enumerati 4 sa 6) jirriżulta li qegħdin proprju jilmentaw li l-konvenut fetaħ apertura konsistenti fi grada li tagħti *"__fuq il-parti komuni__ li twassal għall-proprjetà"* tagħhom u li għalhekk ġew leżi d-drittijiet tagħhom taħt l-Artikolu 491 u l-

Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili, tant li jingħad li l-grada "*ixxejjen it-tgawdija u l-użu tal-proprjetà komuni tagħhom*." Filwaqt li l-Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili jitratta l-jeddijiet ta' kull komproprjetarju li jinqeda bil-ħaġa in komun, l-Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-ebda tibdil m'għandu jsir fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji. Dan kollu ma jistax ħlief ifisser li l-azzjoni tal-istess atturi hija msejsa fuq proprjeta` miżmuma in komun mal-konvenut appellat. Wara kollox, l-istess atturi jinvokaw klawsola tal-kuntratt ta' diviżjoni datat 16 ta' Lulju, 2003, fl-atti tan-Nutar Dottor Mariella Mizzi, li fiha jingħad li:

> *"4. Bil-kundizzjoni li l-passaġġ li fuq il-pjanti kollha annessi ma' dana l-att jinsab markat bl-isfar għandu jinżamm f'kull żmien liberu u mhux ostakolat,* ***liema passaġġ għandu jkun proprjetà komuni****."*
> (enfasi ta' din il-Qorti).

B'hekk, żgur ma jistax jingħad li l-atturi ġew sorpriżi meta l-ewwel Qorti xtarret il-kwistjoni tad-drittijiet tal-komproprjetarji li kienu jaqgħu sewwa sew fil-parametri tal-kawża, hekk kif imressqa mill-istess atturi u ma jistgħux issa, fl-istadju tal-appell, ibiddlu l-binarji tal-kawża mressqa minnhom stess.

14. Kien biss fil-kontro-eżami tagħha li l-attriċi l-ewwel bdiet tixhed li dan il-passaġġ jgħajjat lilha (ara fol. 57 u 59 tal-proċess) u wara bdiet tgħid li mhux proprjeta` tagħha biss iżda komuni (ara fol. 59 u a tergo ta' fol. 59). Bir-raġun l-ewwel Qorti qieset din ix-xhieda tal-attriċi x'aktarx konfuża u kontradittorja. Huwa ritenut meħtieġ li jiġi ċċarat li dak il-

passaġġ li skont il-kuntratt ta' donazzjoni u diviżjoni jissejjaħ bħala "komuni", jibqa' miżmum in komproprjeta` bejn l-aħwa kollha b'mod indiviż u ħadd m'għandu dritt japproprja ruħu minn dak miżmum in komun bħallikieku kien tiegħu biss. L-ewwel Qorti kellha ċans tiddetermina sew fejn infetħet l-entratura da parti tal-konvenut waqt l-aċċess li żammet meta għaddiet mill-passaġġ deskritt għal darb'oħra bħala "*wieħed komun*" u rat kemm bieb ta' garaxx bin-numru 5, kif ukoll il-grada li qed jingħad li tostakola l-passaġġ (ara fol. 121 tal-proċess). Hekk ukoll, l-att korrettorju tat-28 ta' Novembru, 2019, (fol. 81 tal-proċess) jiġifieri fil-mori tal-proċeduri odjerni, għal darb'oħra jirreferi għall-passaġġi u/jew partijiet komuni. Din il-Qorti ma tarax kif l-att korrettorju jew id-differenza fil-qies ta' art li taqa' fil-komun li għandhom il-konvenut u l-attriċi jistgħu jkunu ta' fejda għall-ewwel aggravju tal-atturi appellanti jew li dawn jistgħu jbiddlu b'xi mod il-konklużjoni tal-ewwel Qorti. Ladarba kienu l-istess atturi li stradaw il-proċeduri mressqa minnhom fis-sens li l-konvenut fetaħ aċċess fuq passaġġ komun u li kien b'hekk qiegħed joħloq ostakolu, bi ksur tal-kuntratt ta' donazzjoni u diviżjoni, huwa mill-aktar inkongruwu li l-atturi issa appellanti, jilmentaw mid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fis-sens li l-passaġġ huwa komuni għall-proprjetajiet kollha! Fi kwalunkwe każ, il-provi in atti ma joffru ebda sostenn għal dan l-ilment tal-atturi appellanti. Għalhekk dan l-ewwel aggravju ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jiġi miċħud.

15. Jonqos li jiġi trattat it-tieni aggravju tal-atturi appellanti, dak fejn jilmentaw li l-ewwel Qorti straħet fuq ix-xhieda tal-konvenut appellat u naqset milli tagħraf l-inkonsistenza fix-xhieda tiegħu. Wieħed mill-punti ewlenin in kontestazzjoni bejn il-kontendenti fil-kawża huwa dak dwar jekk il-grada saritx qabel jew wara l-kuntratt ta' donazzjoni u diviżjoni datat 16 ta' Lulju, 2003. F'dan ir-rigward tajjeb li jiġu mfakkra ċerti prinċipji dwar kunflitt ta' verżjonijiet. Fil-każ fl-ismijiet **Emanuel Ciantar v. David Curmi noe,** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' April, 2003, ikkonfermata minn din il-Qorti, fid-19 ta' Ġunju 2006, ingħad hekk:

> "*Huwa ben maghruf f`materja konsimili illi mhux kwalunkwe konflitt, kontradizzjonijiet jew inezattezzi fil-provi ghandhom ihallu lill-Qorti f`dak l-istat ta` perplessita` li minhabba fihom ma tkunx tista` tiddeciedi b`kuxjenza kwieta jew jkollha b`konsegwenza taqa` fuq ir-regola ta` in dubio pro reo ;*
>
> *Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta` azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli. (Vol. XXXVI P I p 319);*"

Hekk ukoll, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tal-24 ta' Marzu, 2004, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Xuereb et v. Clement Gauci et**:

> *"Huwa pacifiku f`materja ta` konflitt ta` versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha :*
>
> *1. Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista` tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra ; u*

2. Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitor"

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, għamlet sew l-ewwel Qorti meta wara li kkonsidrat il-verżjonijiet divergenti tal-kontendenti fil-kawza, straħet fuq ix-xhieda ta' terzi, f'dan il-kaz ta' Helen Aquilina, li apparti li tiġi omm il-konvenut appellat, tiġi wkoll omm l-attriċi appellanti, sabiex tirrisolvi l-kweżit in eżami.

16. Kwindi wara li l-Qorti qieset ix-xhieda konfuża mogħtija mill-atturi appellanti, apparti li qieset ix-xhieda tal-konvenut appellat bħala waħda ċara u konsistenti, kuntrarjament għal dak li jingħad mill-appellanti f'dan it-tieni aggravju tagħhom, il-konvenut appellat ressaq bħala prova reġina x-xhieda ta' ommhom, fejn ġiet korroborata l-verżjoni tal-konvenut appellat li qabel il-kuntratt ta' donazzjoni hija speċifikatament tat "*l-permess lit-tifel tiegħi George Zammit, biex jiftaħ xatba għal fuq it-trejqa. Din ix-xatba kien fetaħa bil-kuntentizza u bil-barka tiegħi, għaliex f'dak iż-żmien peress li l-proprjetà kienet għadha tiegħi, xejn ma seta' jsir mingħajr il-kunsens tiegħi. ...*" Għalkemm in kontro-eżami l-istess xhud ma kinitx f'pożizzjoni li tagħti data ta' meta nfetħet ix-xatba hija baqgħet ittenni: "*tajtu bil-bona grazzja tiegħi lit-tifel biex jiftaħha x-xatba sena qabel tajthom il-post donazzjoni... Bil-bona grazzja tiegħi fetaħha għax il-post kien għadu tiegħi*" (fol.116 tal-proċess). Kwindi l-provi qajla jsostnu l-argument tal-atturi appellanti li l-konvenut ma ressaq l-ebda

provi jew li din hija invenzjoni tal-konvenut. Wara li din il-Qorti rat mill-ġdid ix-xhieda kollha tal-konvenut appellat, ma ssib xejn x'tiċċensura fiċ-ċertezza morali li esprimiet l-ewwel Qorti meta wriet il-fehma tagħha li temmen il-verżjoni tal-konvenut bħala waħda aktar konsistenti.

17. Huwa minnu li iben il-konvenut irritratta x-xhieda tiegħu fejn qabel fl-affidavit qal li kien sema' lil missieru jitkellem man-nanna fuq l-għalqa fejn kienet in-nanna li qaltlu biex jagħmel xatba u wara, in kontro-eżami quddiem il-Qorti, xehed li huwa ma kienx preżenti għal dan id-diskors, iżda dan ma jbiddel xejn mill-kostatazzjonijiet magħmula fil-paragrafu preċedenti. Lanqas jirriżulta ppruvat sodisfaċentement l-ilment tal-atturi appellanti li x-xatba ma setgħetx tinfetaħ qabel il-kuntratt ta' donazzjoni peress li huma kienu jirrisjedu fl-arja 4 qabel l-imsemmi kuntratt. Wara kollox, kif jirriżulta mill-kuntratt ta' donazzjoni u diviżjoni kull parti assenjata lil ulied Helen Aquilina kienet tikkonsisti f'parti diviża mir-razzett b'art miegħu, u l-art fejn infetaħ l-aċċess u twaħħlet il-grada da parti tal-konvenut appellat, kienet fil-fatt parti minn għalqa u mhux mir-residenza nnifisha. Isegwi li dan l-argument ukoll ma jreġix.

18. Fi kwalunkwe każ, l-ilmenti tal-atturi appellanti kif imfissra fl-aggravji tagħhom jitqiesu fiergħa, in kwantu ma jattakkawx il-konklużjoni kruċjali fis-sentenza appellata. L-ewwel Qorti f'paragrafu 23 tas-sentenza rrilevat li :

> "*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"*

Kwindi jibqa' l-fatt li anke jekk għall-grazzja tal-argument jirriżulta li l-konvenut appellat fetaħ l-aċċess u għamel ix-xatba li tagħti għal fuq il-passaġġ komuni wara l-kuntratt ta' donazzjoni u diviżjoni, mingħajr il-kunsens tal-atturi bħala komproprjetarji, xorta waħda ma jirriżultax li jistgħu jintlaqgħu t-talbiet attriċi. Minkejja li l-liġi tipprojbixxi li komproprjetarju jagħmel alterazzjonijiet fil-fond miżum in komun (Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili), il-ġurisprudenza in materja taffiet dan il-provvediment tal-liġi billi ngħad li jistgħu jsiru ċertu xogħlijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-ħaġa komuni.

19. Hekk per eżempju ngħad fis-sentenza reċenti ta' din il-Qorti tal-20 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet **Dr. Joseph Emanuel Bozzino et v. Jonathan Callus et,** fejn il-Qorti għamlet referenza estensiva għas-sentenza **Ripard et v. Schembri et** deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru, 2007, fejn ingħad:

> *"Hu veru li ebda koproprjetarju ma jista' jaghmel alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra, u jekk anke wiehed mill-koproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tieghu, jista' jagixxi kontra dak il-koproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet minghajr biss il-htiega li l-koproprjetarji l-ohra li jiddahhlu fil-kawza. Ghalkemm il-ligi tipprojbixxi b'mod generali li jsiru alterazzjonijiet fl-oggett in komuni, il-gurisprudenza taghna ttaffi ftit din ir-restrizzjoni u gie imfisser li bil-projbizzjoni msemmija fl-Artikolu 493 tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li sempliciment iservu ghall-ahjar godiment tal-haga."*

Koproprjetarju m'ghandux dritt li jaghmel tibdil ta' sustanza li jbiddel in-natura ta' l-oggetti in komun minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji kollha (ara Farrugia v. Fenech deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Novembru, 2005, u l-gurisprudenza hemm kwotata, specjalment fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti li kienet giet konfermata minn din il-Qorti). Fil-fatt, fil-waqt li f'din l-ahhar indikata sentenza t-tibdil ta' art minn sit fabbrikabbli ghal fond fabbrikat, gie meqjus bhala bidla fis-sustanza ta' l-oggett in komun, fil-kawza LaFerla v. Vella, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar, 2005. Intqal li sid ta' flat ghandu kull dritt li jqabbad katusa gdida ma' katusa komuni; bl-istess mod l-installazzjoni ta' air-conditioning unit zghir fuq il-bejt komuni minghajr ma dan johloq ingombru jammonta ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni. L-istess jghodd ghall-uzu ta' hbula ta' l-inxir fuq il-bejt komuni.

Fil-kawza Bedingfield v. Caruana, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Marzu, 2002, gie osservat li l-kelma "tibdil" tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b'dan illi m'ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xoghlijiet ta' dekorazzjoni jew xoghlijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura ta' l-oggett u ghalhekk ma humiex kopliti bis-sanzjoni ta' l-artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta' dan l-artikolu huwa li jipprotegi lill-koproprjetarji li ma ghandhomx il-pussess ta' l-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f'dak l-oggett mill-koproprjetarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista' serjament jaffettwa n-natura ta' l-oggett/fond in kwistjoni.

Issa f'dan il-kaz, ma jirrizultax li, mill-isqaq, qed isir uzu li b'xi mod ifixkel lill-koproprjetarji l-ohra milli jinqdew bih jew li fih saru xi alterazzjonijiet li jaffettwaw in-natura tiehu. Dak li ghamlu l-konvenuti meta fethu aperturi godda ghal fuq l-isqaq komuni u ghaddew diversi katusi ghal go fih jammonta ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni. Fl-isqaq ma sar ebda xoghol li jbiddel id-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tieghu, u kwindi dak li sar ghandu jitqies bhala uzu fil-qies li l-konvenuti qed jaghmlu mill-oggett in komun."

Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, ma jirriżultax li l-konvenut appellat għamel xi tibdiliet ta' natura nġenti li żnatura l-passaġġ komuni jew biddel id-destinazzjoni oriġinali tiegħu, lanqas jista' jingħad li bix-xogħlijiet ta' ftuħ ta' aċċess u installazzjoni tax-xatba l-konvenut appellat ostakola b'xi mod il-passaġġ komun jew qieghed itellef lill-komproprjetarji l-oħra mid-drittijiet tagħhom, kif jippretendu l-atturi.

20. Mill-provi in atti ma jirriżultax li l-konvenut appellat kiser il-kundizzjoni tal-kuntratt ta' donazzjoni u diviżjoni ċitata qabel, li l-passaġġ miżmum in komun *"jinżamm f'kull żmien liberu u mhux ostakolat",* in kwantu l-grada ma tingombra l-passaġġ komuni bl-ebda mod. L-Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li kull komproprjetarju għandu l-jedd li jinqeda bil-ħaġa miżmuma in komun, sakemm jagħmel dan skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu. M'hemmx dubju li l-passaġġ komuni li jwassal għall-proprjetajiet tal-kontendenti fil-kawża qiegħed hemm sabiex jagħti aċċess għad-diversi proprjetajiet individwali, kemm dik tal-attriċi appellanti, kif ukoll tal-konvenut appellat. Huwa mill-aktar inkongruwu li l-istess atturi appellanti wettqu diversi xogħlijiet fejn fetħu diversi aperturi għal fuq l-istess passaġġ, fejn jeżerċitaw dan id-dritt ta' aċċess, iżda mbagħad jippretendu li l-konvenut appellat ma jistax jagħmel l-istess. Kif ġustament osservat mill-konvenut appellat fir-risposta tal-appell tiegħu, meta jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, tas-27 ta' Ottubru, 2009, fil-kawża fl-ismijiet **Margerita Saliba et v. Carmelo Cortis et:**

> **"***Il-Qorti hi tal-fehma li billi jsiru twieqi u aperturi fil-faccata tal-bini li behsiebhom jibnu l-konvenuti ... li jaghtu ghal fuq il-passagg komuni, il-konvenuti qeghdin jinqdew bil-passagg skond id-destinazzjoni tieghu u m'huma jaghmlu xejn kontra l-interessi tal-komunjoni jew jostakolow lill-atturi milli jinqdew bil-passagg. ...l-qorti ma tarax li dan jista' jkun ta' xi pregudizzju ghall-atturi. ... B'dan it-tibdil dak li ser jaghmlu l-konvenuti ser ikunu qeghdin jaghmluh fil-limiti tad-drittijiet taghom skond il-ligi, u ma ghandhomx bzonn il-kunsens tal-atturi. L-istess japplika ghat-tranzitu mill-passagg permezz ta' vetturi in kwantu dan ma jikkwalifikax bhala tibdil fid-destinazzjoni izda tgawdija iktar wiesa' tal-haga komuni."*

Hekk ukoll f'dan il-każ, l-aċċess li għandu l-konvenut appellat għall-proprjeta` tiegħu u l-grada in kontestazzjoni, ma huma jxekklu lill-atturi appellanti bl-ebda mod milli jgawdu liberament il-passaġġ komuni u għalhekk l-azzjoni attriċi ma setgħet qatt tirnexxi. Il-fatt li l-atturi appellanti ma jikkontestawx il-pern tal-kwistjoni deċiża mill-ewwel Qorti, iwassal lil din il-Qorti għall-konklużjoni li l-appell in eżami huwa tassew frivolu u vessatorju, li jimmerita l-provvediment opportun.

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi appellanti konjuġi Muscat billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Settembru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-sħiħ.

B'dan illi, l-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom jitħallsu mill-istess appellanti, u peress li din il-Qorti tqis li dan l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju, fit-termini tal-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tikkundanna lill-istess atturi appellanti jħallsu l-ispejjeż għal darbtejn.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm