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, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 44

Rikors numru 83/07/2 SG

Adrian Psaila u Carmen Vella

v.

Raymond Buttigieg

PRELIMINARI:

1. Il-partijiet għandhom proprjetajiet fil-limiti tas-Sannat, Għawdex. L-atturi jilmentaw li l-konvenut abbużivament għamel fetħa fil-ħajt tas-sejjieħ proprjeta` tagħhom li jifred passaġġ proprjeta` tagħhom mir-raba tiegħu. Fir-rikors ġuramentat tagħhom, ippreżentat fis-17 ta' Awwissu 2007 quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri,

Sezzjoni Ġenerali, ippremettew u talbu s-segwenti:

"1. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Pamela Mifusd Bonnici datat tletin (30) ta' Marzu tas-sena elfejn u sebgha (2007), ir-rikorrenti Psaila u Vella akkwistaw pozjon diviz raba' u passagg privat f'inhawi maghrufa bhala 'Ta' Zabbetta', fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex kif jidher ahjar mill-kuntratt ta' bejgh hawn anness u mmarkat bhala Dok CV1;

2. Illi l-intimat Raymond Buttigieg ghandu xi raba' fl-istess inhawi maghrufa bhala 'Ta' Zabbetta', fil-limit ta' Sannat, Ghawdex, liema raba' tmiss mil-lvant mar-raba' proprjeta' tar-rikorrenti, minnhom akkwistata bil-kuntratt imsemmi fil-paragrafu numru wiehed, u ghandha faccata ghal fuq zewg toroq pubblici;

3. Illi l-intimat Raymond Buttigieg b'mod abbuzziv ghamel fetha fil-hajt divizorju tas-sejjiegh li jifred ir-raba' tieghu mill-passagg propjeta' tar-rikorrenti Psailia u Vella. Din il-fetha ghandha forma ta' bieb li mir-raba' tieghu jaghti ghal fuq il-passagg privat li akkwistaw ir-rikorrenti;

4. Illi l-intimat Buttigieg ghamel din l-fetha fil-hajt li jifred ir-raba' tieghu mill-passagg propjeta' tar-rikorrenti Psaila u Vella, liema hajt huwa fl-intier tieghu proprjeta' tal-istess rikorrenti stante li dan huwa hajt ta' lqugh u l-passagg f'parti sostanzjali minnu huwa f'gholi ta' aktar minn hames piedi mir-raba' tal-intimat Buttigieg;

5. Illi dan l-att da parti tal-intimat Buttigieg dan sar bi vjolenza u abbuz;

6. Illi minkejja li l-intimat gie interpellat diversi drabi, inkluz permezz ta' ittra ufficcjali (annessa u mmarkata bhala Dok CV2), sabiex jaghlaq din il-fetha huwa baqa' inadempjenti;

Jghid ghalhekk l-istess intimat Raymond Buttigieg ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex:

1. tiddikjara illi l-intimat Raymond Buttigieg ma ghandu l-ebda drittijiet fuq il-passagg propjeta' tar-rikorrenti Adrian Psaila u Carmen Vella u ma kellu l-ebda dritt li jaghmel il-fetha f'forma ta' bieb f'hajt li mhux proprjeta' tieghu u ghal go proprjeta' li ma ghandu l-ebda dritt fuqha;

2. tikkundanna lill-intimat Raymond Buttigieg biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, jerga' jaghlaq din il-fetha li huwa ghamel u jregga' kollox lura ghall-istat li kien;

3. fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti Psaila u Vella sabiex jaghmlu huma dawk ix-xogholijiet necessarji a spejjes tal-intimat;

4. tiddikjara illi l-hajt li jifred il-passagg propjeta' tar-rikorrenti mir-raba' tal-intimat huwa proprjeta' tal-istess rikorrenti fl-intier tieghu stante li dan huwa hajt ta' lqugh.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali ta' Mejju 2007."

2. Fit-8 ta' Ottubru 2007 il-konvenut ippreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu fejn eċċepixxa s-segwenti:

"1. Illi t-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

2. Dan ghaliex fl-ewwel lok, il-fetha illi tezisti fil-hajt tas-sejjiegh divizorju bejn ir-raba tieghu u l-passagg li jigi fuq in-naha tal lvant taghha ilha tezisti ferm aktar minn tletin sena u mhux minnu illi l-esponenti ifforma din il-fetha ricentement;

3. Illi l-ezistenza ta' din il-fetha huwa in konformita' mal-kuntratt tal-akkwist da parti tal-esponenti, u ma sar xejn vjolenti jew b'abbuz mill-esponenti rigward din il-fetha;

4. Illi l-esponenti jikkontesta ukoll l-allegazzjoni tal-atturi illi huma proprjetarji tal-intier tal-hajt divizorju bejn ir-raba tal-esponenti u l-passagg de quo, jew illi dan il-hajt huwa hajt tal-lqugh pjuttost milli hajt divizorju;

5. Illi l-fatt illi l-atturi ghandhom titolu registrat fuq il-passagg de quo xejn ma jiggjovahom ghaliex anke fit-titolu registrat tal esponenti minghand ir-Registratur tal-Artijiet jissemma specifikament illi l-art tal-esponenti tgawdi dritt ta' passagg minn fuq il-passagg li jigi fuq il-lvant taghha.

6. Illi b'riferenza partikolari ghal kull paragrafu tar-rikors promotur l-esponenti jiddikjara illi:

a. L-ewwel paragrafu huwa korrett, suggett ghall-kjarifika illi fuq dan il-passagg l-esponenti igawdi u minn dejjem kien igawdi dritt ta' passagg;
b. It-tieni paragrafu huwa korrett;
c. It-tielet paragrafu mhux korrett ghar-ragunijiet elenkati aktar il-fuq;
d. Ir-raba paragrafu mhux korrett ukoll ghar-ragunijiet spjegati aktar il-fuq;
e. Illi l-esponenti ma wettaq ebda att ta' vjolenza jew b'abbuz;
f. Illi l-esponenti ma ghalaqx il-fetha fil-hajt tas-sejjiegh ghar-ragunijiet kollha elenkati aktar il-fuq f'din ir risposta guramentata,

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."

3. Fis-sentenza mogħtija minnha fid-9 ta' Frar 2002, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, għamlet is-segwenti osservazzjonijiet/waslet għas-segwenti konklużjonijiet, li din il-Qorti qed tissintesizza kif isegwi:

(a) Il-punt sollevat għall-ewwel darba mill-konvenut fis-sottomissjonijiet tiegħu tad-9 ta' Awwissu 2021 (fis-sens li l-azzjoni negatorja tal-atturi tmur kontra l-politika pubblika kostitwita mill-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija, Art 20, Kap 10, u għalhekk hija improponibbli) ma hu xejn għajr eċċezzjoni ulterjuri li tmur kontra r-regoli proċedurali kif riflessi taħt l-Artikolu 728(2) tal-Kap 12 u għalhekk huwa inammissibbli, kif ukoll hija ta' tali natura li lanqas ma tista' tiġi mqajma *ex officio*; il-qorti ma tifhimx kif għandha tasal biex tqajjem *ex officio* kwistjoni bħal dik fi żmien meta l-Art. 20 tal-Kap 10 m'għadux *in vigore* (tħassar fl-2009) u hemm regoli oħra applikabbli.

(b) L-atturi jgawdu titolu garantit ta' proprjeta` fuq il-passaġġ in kwistjoni, li skont il-kuntratti tal-akkwist tal-1992 u 2007 huwa soġġett għad-dritt ta' passaġġ favur biss ta'

(i) l-Baruni Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez u

(ii) s-soċjeta` S.O.C. & K. Co Ltd għall-proprjetajiet li għandhom aktar 'il ġewwa.

Ma hemm l-ebda referenza għal xi terzi li għandhom jedd ta' passaġġ minn fuqu.

(c) Il-konvenut kien ambivalenti fid-difiża tiegħu: dan għax eċċepixxa li għandu titolu naxxenti mill-kuntratt ta' donazzjoni tal-1993 li fih hemm indikat li għandu dritt ta' passaġġ minn fuq il-passaġġ in kwistjoni (l-unika kuntratt fejn issemma d-dritt ta' passaġġ favur l-art tiegħu), iżda eċċepixxa wkoll li l-fetħa ilha hemm għal iktar minn 30 sena.

(d) Il-konvenut applika għar-reġistrazzjoni ta' titolu assolut fuq l-art tiegħu u fejn iddikjara li "*tgawdi dritt ta' aċċess minn passaġġ privat*" (fol 43) iżda ma ppreżentax prova li tali applikazzjoni ġiet milqugħa u li fil-fatt kiseb ċertifikat ta' titolu. Ironikament kemm il-pjanta li huwa annetta mal-att tad-donazzjoni, u kif ukoll dik annessa mal-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tat-titolu juru l-art tiegħu bħala li hija magħluqa minn kull naħa.

(e) Il-konvenut ma rnexxilux jipprova li għandu dritt ta' passaġġ minn fuq il-passaġġ, u in oltre f' pjanti u *survey sheets* il-ħajt jidher sħiħ u mingħajr fetħa.

(f) Dritt ta' passaġġ ma jistax jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni sakemm ma jkunx hemm interkjużura; ir-raba tal-konvenut hu faċilment aċċessibbli minn Triq Pisoniano u Triq Ta' Żabbetta.

(g) Il-konvenut ma kellux dritt li jagħmel fetħa għal ġo proprjeta` li ma kellux dritt fuqha;

(h) L-*aerial photo* tal-1988 tal-MEPA ma jurix fetħiet fil-ħajt. Ma għaddiex żmien suffiċjenti biex il-konvenut akkwista xi dritt fuq il-fetħa fil-ħajt bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.

(i) Dwar il-proprjeta` tal-ħajt: skont il-perit tekniku il-parti tal-ħajt li jifred il-proprjeta` tal-partijiet huwa ħajt tas-sejjieħ diviżorju mill-fetħa sa Triq Pisoniano, u mill-parti ta' wara tal-fetħa sal-limitu tal-proprjeta` tal-atturi huwa parzjalment diviżorju u parzjalment ħajt ta' lqugħ; għalhekk il-partijiet tal-ħajt li huma ħajt diviżorju għandhom jinżammu in komun, u l-partijiet tal-ħajt li huwa tal-lqugħ huma tal-atturi biss.

u konsegwentement hija ddeċidiet hekk:

> "Tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba ta' l-atturi mentri tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-konvenut b' dana illi qed tipprefiġġi terminu ta' xahrejn sabiex il-fetħa tiġi magħluqa a spejjeż tal-konvenut u taħt is-superviżjoni tal-Perit Claude R Mallia u fin-nuqqas li jsir dan, tawtorizza lill-atturi li jagħmlu dawk ix-xogħolijiet neċessarji a spejjeż ta' l-istess konvenut taħt is-superviżjoni ta' l-istess Perit Claude R. Mallia.
>
> Tipprovdi dwar ir-raba' talba tar-rikorrenti fis-sens li tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenut limitatament u tiddikjara illi l-ħajt li jifred il-passaġġ proprjeta' tal-atturi mir-raba' propjeta' tal-konvenut huwa in parti ħajt diviżorju u in parti ħajt ta' lqugħ b'dan illi l-atturi huma proprjetarji esklussivi biss ta' dik il-parti tal-ħajt li l-perit tekniku Claude R Mallia ndika bħala li hija ħajt ta' lqugħ. Tiddikjara illi l-bqija tal-ħajt huwa wieħed diviżorju li għandu jkun miżmum in komun u fi kwoti ugwali bejn il-partijiet.
>
> Tordna lill-konvenut sabiex iħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża."

4. Il-konvenut ħassu aggravat b'tali sentenza u għalhekk fl-10 ta' Marzu 2022 ippreżenta <u>rikors tal-appell</u> quddiem din il-Qorti fejn talabha:

> "i. Tirriforma u tvarja s-sentenza….billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti minnha li ddisponiet mir-raba' talba tal-atturi, tirrevoka dik il-parti li biha intlaqgħu l-ewwel, it-tieni, u t-tielet talbiet tal-atturi u minflok tiċħad dawk it-talbiet bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi;
>
> ii. F'kull każ u indipendentement mill-eżitu dwar l-ewwel talba hawn fuq, tirriforma l-parti tas-sentenza li ddisponiet dwar l-ispejjeż tal-kawża billi minflok tordna lill-atturi sabiex iħallsu l-ispejjeż kollha marbuta mal-perizja teknika, kif ukoll nofs l-ispejjeż marbuta mar-raba' talba;
>
> iii. Bl-ispejjeż ta' din l-istanza a karigu tal-atturi.

5. L-aggravji tal-konvenut appellant huma, in suċċint, is-segwenti:

> "(1) Id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 10 tal-Liġijiet ta' Malta (Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija) li huwa ċċita fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu huma ta' ordni pubbliku, u għalhekk mhux biss setgħu jitqajmu bħala eċċezzjoni iżda saħansitra huma sollevabbli *ex officio* mill-qorti, u għalhekk kien jinkombi fuq l-ewwel qorti li tikkunsidrahom.

(2) Hemm xhieda konkordanti ma' xulxin, kif ukoll ritratti mill-ajru tal-1978, li juru li l-fetħa fil-ħajt ma saritx riċentement.

(3) L-asserzjoni tiegħu li l-passaġġ iservi ta' aċċess mhux biss għar-raba tiegħu, għar-raba tas-suċċessuri tal-Baruni Apap Bologna, u għar-raba kollu li jinsab iktar lejn in-nofsinhar, qatt ma ġiet kontradetta.

(4) Il-kuntratt ta' donazzjoni favur tiegħu tat-18 ta' Ottubru 1993 sar aktar minn 14-il sena qabel ma l-attriċi tfaċċat fuq il-post u għalhekk ma jistax jitqies li sar bl-intiża li jiddefrawdaha.

(5) Il-konsegwenzi li jinġibdu mit-"titolu garantit" li akkwistat l-attriċi ma jistgħux imorru lil hinn minn dak konsentit mill-Kap 296: it-titolu garantit ma joqtolx is-servitujiet li jista' jkun hemm fuqu (Art. 43).

(6) Id-diżlivell bejn l-art li għandu konfinanti ma' Triq Pisoniano fuq naħa, u l-art l-oħra li tiġi iktar 'il ġewwa minnha, tant huwa kbir li hu prattikament impossibbli li jiġi ffurmat aċċess minn parti għall-oħra tal-artijiet tal-konvenut

(7) Anke jekk it-talba għall-għeluq tal-fetħa li tipprovdi l-aċċess tiġi magħluqa, l-ewwel qorti ma kinitx ġustifikata meta akkollat l-ispejjeż kollha tal-każ fuqu. Jargumenta li:

i) il-perizja intalbet mill-atturi fl-aħħar tal-proċeduri u saret inutilment u għalhekk għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħha l-atturi;

ii) l-ewwel qorti ikkonkludiet li l-ħajt huwa in parti tal-atturi u in parti komuni u għalhekk l-ispejjeż marbuta mar-raba' talba għandhom jiġu addossati fuq iż-żewġ partijiet.

6. Fl-4 ta' April 2011 l-atturi appellati ppreżentaw risposta tal-appell fejn taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell tal-konvenut għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrih.

PROVI DWAR IT-TITOLI RISPETTIVI TAL-PARTIJIET RIGWARDANTI L-PASSAĠĠ:

7. L-atturi jsostnu li l-passaġġ in kwistjoni huwa tagħhom; il-konvenut ma jinnegax li huwa tagħhom iżda jsostni li għandu dritt ta' aċċess minn

fuqu, ħaġa li l-atturi qegħdin jikkontestaw. Għall-aħjar intendiment tal-vertenza, qabel ma tgħaddi biex tqis l-aggravji tal-konvenut din il-Qorti ser tagħmel referenza għall-provenjenzi relattivi taż-żewġ partijiet.

8. **Atturi:**

06.05.1976 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona[1] li permezz tiegħu il-**Barunessa Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez** ittrasferiet lil **Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez** b'titolu ta' enfitewsi perpetwa (*inter alia*) biċċa art fis-Sannat magħrufa bħala *Tal-Ħofra* bil-kejl ta' 48 tomna u 6 kejliet (ekwivalenti għal 54,069.21mk). Hija ġiet deskritta hekk:

> *"b) Land in Sannat, Gozo, called "Tal-Ħofra" having an area of forty eight tummoli and six misure, bounded to the south by the sea, to the north by Saint Elizabeth Street, to the west partly by property of Carmelo and Joseph brothers Sciberras, partly by property of Francis Debrincat, partly by property of the parish church of Sannat, partly by property of Rose Grima, partly by property of Paul, Joseph and Grazio brothers Tabone, partly by property of Toni Gauci, partly by property of Anthony Gauci and partly by property of Muscat".*

Fix-xhieda tiegħu Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez spjega li l-Barunessa mietet fit-12 ta'

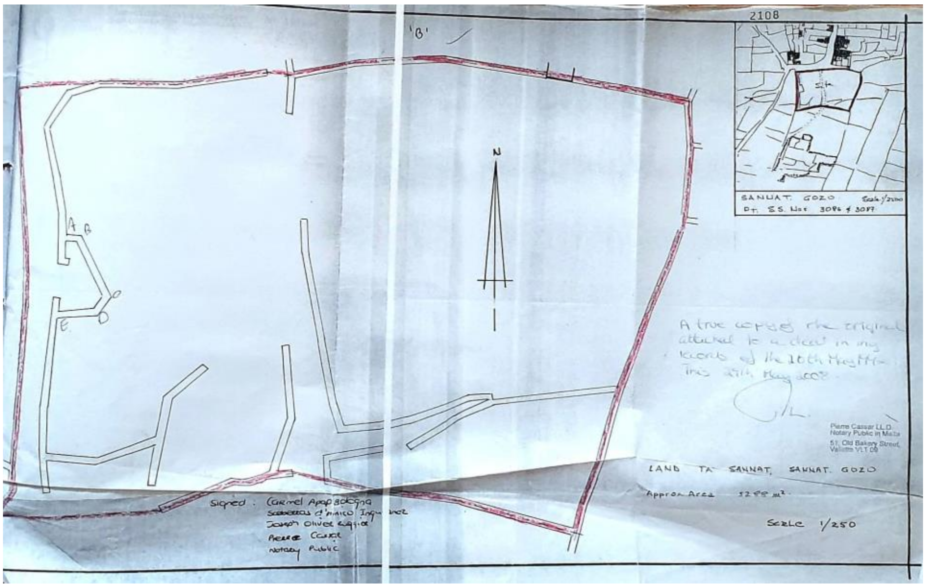
[1] Fol 222 et seq (Vol II)

Jannar 1981 u b'testment tal-5 ta' Mejju 1979 (Atti Nutar Alex Sciberras Trigona) hija nnominatu bħala l-eredi universali tagħha biex b'hekk id-dirett dominju li kellha l-barunessa kkonsolida mal-utli dominju perpetwu li kellu hu u allura sar proprjetarju assolut tal-proprjeta`.

26.05.1992 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar[2] li permezz tiegħu **Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez** biegħ favur is-soċjeta` **S.O.C. & K. Co Ltd** porzjon ta' raba ta' kejl ta' cirka 5,288mk fis-Sannat li ġiet deskritta hekk:

> *"…having an area of approximately five thousand two hundred and eighty eight square metres (5,288mk) free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, and is bounded on the north by Saint Elizabeth Street, on the South by property of Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez or his successors in title and on the East and West by property of the successors in title of the Church, which property is being transferred tale quale without any warranty as regards defects, whether latent or apparent, as subject to the right of passage by any means including vehicles, in favour of the remaining land property of the vendor."*

[2] Fol 227 et seq (Vol II)



27.03.2007 Is-soċjeta` S.O.C.& K. Co Ltd kisbet ċertifikat ta' titolu garantit fuq l-art minnha akkwistata.

30.03.2007 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Pamela Mifsud Bonnici[3] li permezz tiegħu s-soċjeta` **S.O.C. & K. Co Ltd** (rappreżentata minn Oliver Ruggier) biegħet lill-atturi **Carmen Vella u Adrian Psaila** proprjeta` fis-Sannat kif indikata fl-istess kuntratt, li tinkludi l-passaġġ deskritt hekk:

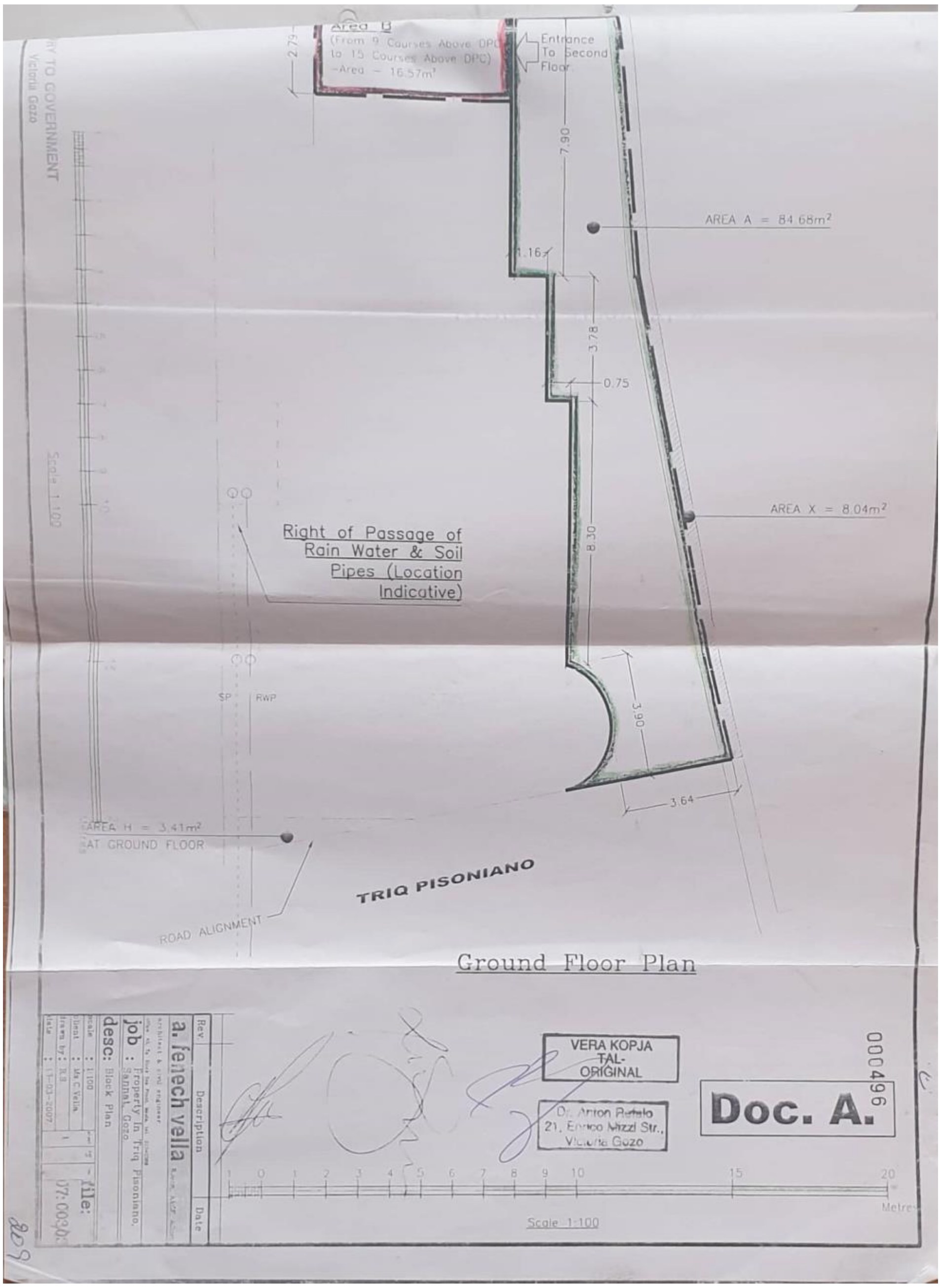
> *"(d) the divided portion of land known as an unnumbered and unnamed private passage (hereinafter referred to as "the Passage") abutting onto Triq Pisoniano, formerly Triq il-wiehed u tletin ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u tnejn u erbghin (31/10/1942), in the area known as Ta' Zabbetta, Sannat, Gozo, with all its rights and appurtenances; the said passage gives access to the Stairwell and the Maisonette from the aforesaid street, and has a superficial area of approximately eighty four decimal point six eight suqare meters (**84.68sq.m**.) and is being acquired together with its overlying airspace*

[3] Fol 178 et seq (Vol I)

extending upwards ad infinitum; the Passage is bounded on the north by the street, on the east by the block of buildings of which the Maisonette shall form part and on the south by property of Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez or his successors in title; subject to the right of passage by any means, including vehicles: (i) in favour of other lands property of Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez or his successors in title; and also (ii) in favour of the remaining land property of the vendor, which land is situated on the southern side of the block of which the Maisonette shall form part – this right of passage in favour of the Vendor shall in no way be interpreted as a right of passage being retained by the Vendor qua owner of the garage and the first floor maisonette which shall underlie the Maisonette, since the rights of the owners of the said underlying garage and first floor maisonette shall be limited to the right of access to the said Passage for the purposes of maintenance and repairs as stipulated on this deed in the manner stipulated by virtue of the provisions of this deed;

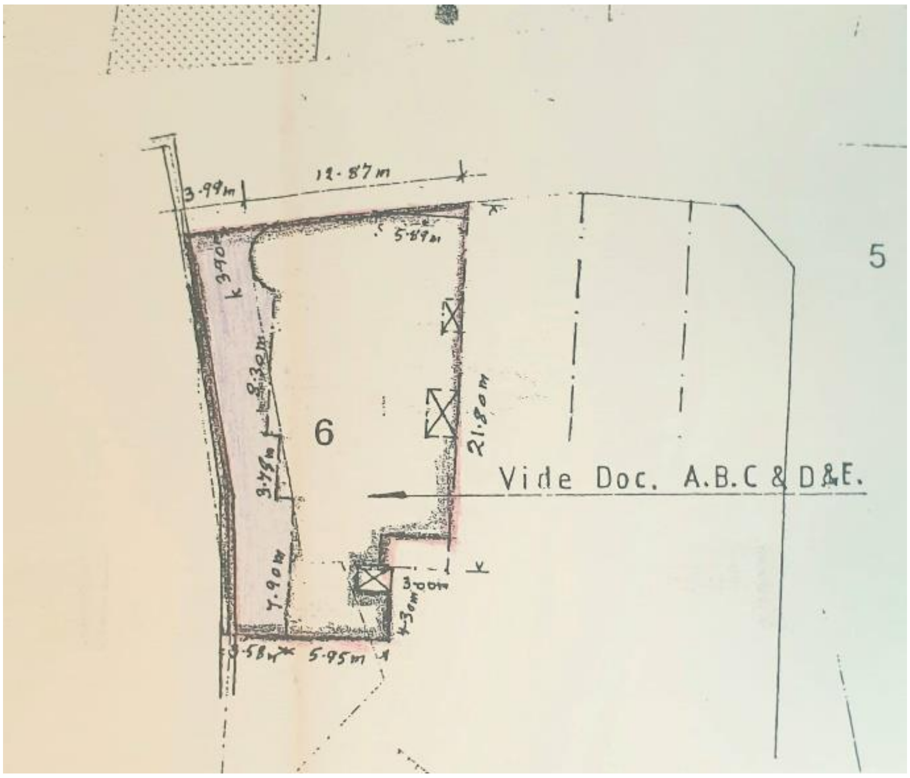
The passage is shown outlined in green on the plan[4] *being hereto annexed as a Document market with the letter C"*

[4] Fol 209 (Vol I)



L-arja tal-proprjeta` akkwistata mill-atturi (inkluż il-passaġġ) huma ndikati bl-aħmar fuq il-pjanta annessa bħala Dok B.

(Fil-kopja ta' Dok B li hija Dok E1 a fol 309, Vol II, il-passaġġ huwa ndikat bil-kulur vjola, vide estratt hawn taħt)



09.04.2008 It-titolu garantit fuq l-art li akkwistat is-soċjeta` S.O.C. & K. Ltd ġie reġistrat fuq isem l-atturi.

9. **<u>Il-konvenut:</u>**

09.02.1956 Kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo[5], li permezz tiegħu **<u>Carmelo Sciberras</u>** (in-nannu tal-konvenut) ġie assenjat l-art magħrufa bħala "Ta' Żabbetta" limiti tas-Sannat. L-art ġiet deskritta hekk:

[5] Fol 398 et seq (Vol II)

> *"Porzjon raba msejħa "ta' Żabbetta" kontrada anonima, limiti Sannat, Għawdex, tal-kejl ta' cirka tomna u siegħ u nofs konfinanti tramuntana t-triq, punent u lvant ma' passaġġ."* (ekwivalenti għal 1,405mk)

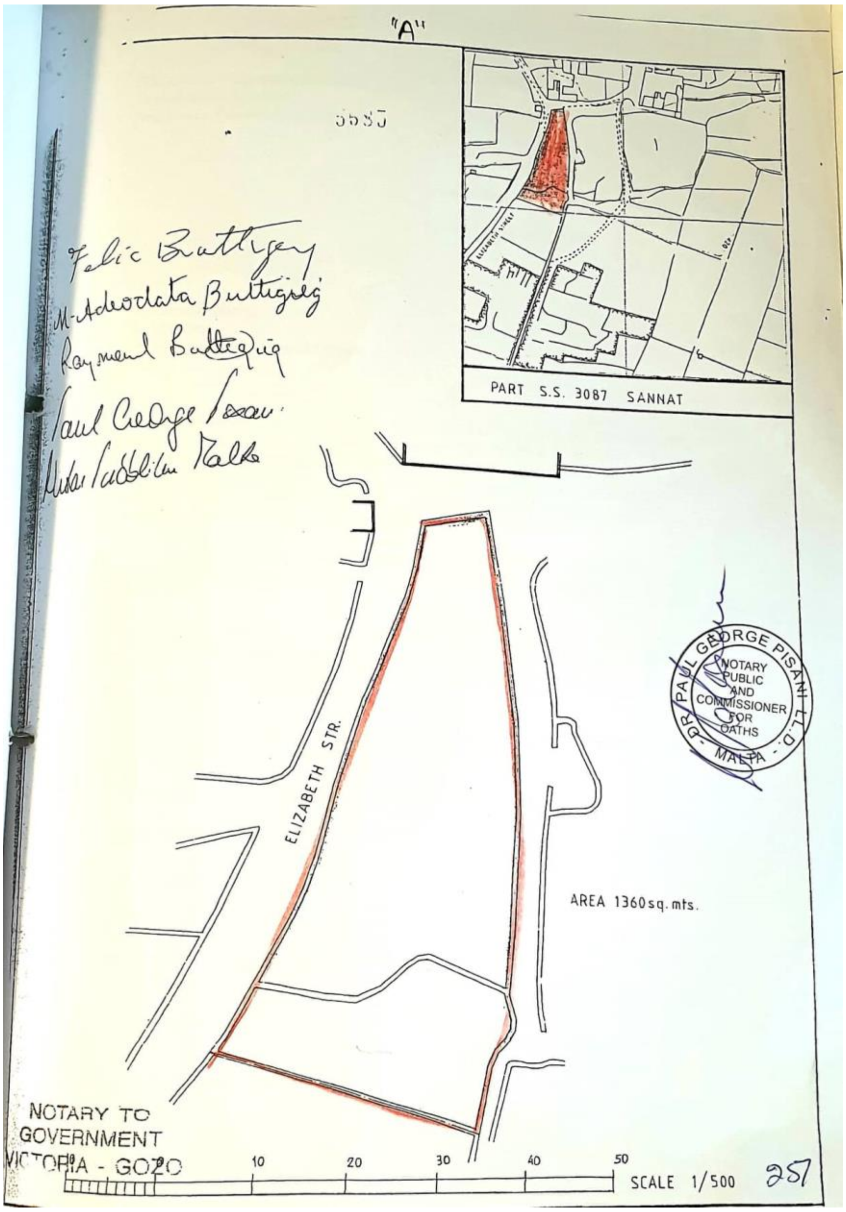
18.10.1993 Kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani[6] li permezz tiegħu l-ġenituri tal-konvenut **Felice u Margherita Buttigieg** ittrasferew lill-istess konvenut **Raymond Buttigieg** porzjoni diviża ta' art fis-Sannat[7].

L-art ġiet deskritta hekk:

> *"…porzjoni diviża mill-art imsejħa "Ta' Żabbetta" fil-limiti tas-Sannat, Għawdex, tal-kejl ta' cirka elf tlett mija u sittin metri kwadri (1,360mk) u tmiss mit-tramuntana ma' Triq l-10 ta' Ottubru, punent ma' Triq Elizabetta u lvant ma' passaġġ fir-raba', libera u franka, bid-dritt u l-pertinenzi kollha tagħha, u godenti dritt ta' passaġġ minn fuq il-passaġġ privat fuq il-lvant, liema art hija attwalment imqabbla, u kif aħjar murija fuq il-pjanta u site plan hawn annessa u mmarkata Dokument A".*

[6] Fol 249 et seq (Vol II)

[7] Bħala provenjenza ġie dikjarat li l-proprjeta` trasferita pperveniet lid-donanti mill-wirt u suċċessjoni ta' Carmelo Sciberras li miet fit-23 ta' Mejju 1967.



Il-passaġġ fuq il-lvant li jissemma huwa l-istess passaġġ li l-atturi akkwistaw fl-2007, u li hu ndikat wkoll fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-awturi fit-titolu tagħhom tal-1992.

10. Skont l-imsemmija dokumenti għalhekk jirriżulta li l-proprjeta` tal-passaġġ in kwistjoni hija tal-atturi u li fost il-persuni li għandhom dritt jaċċedu minnu <u>ma hemmx inkluż il-konvenut</u>. Jirriżulta wkoll li d-dritt ta'

passaġġ pretiż mill-konvenut favur l-art tiegħu jissemma' għall-ewwel darba fil-kuntratt ta' donazzjoni tal-1993.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR L-AGGRAVJI:

11. Din il-Qorti sejra tikkunsidra l-aggravji mhux fl-ordni kif ġew esposti mill-konvenut appellant, iżda fl-ordni li jidhrilha l-iżjed opportun.

It-tieni aggravju: *l-eżistenza tal-fetħa*

12. L-ewwel Qorti wara li qieset ix-xhieda ta' persuni li qalu li ma kienx hemm fetħa fil-ħajt bejn il-passaġġ u r-raba tal-konvenut, wara li qieset l-*aerial photo* tal-MEPA datat 1988 (fejn ma tidhirx fetħa fl-imsemmi ħajt), kif ukoll il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' donazzjoni tal-1993 u mal-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni ta' titolu da parti tal-konvenut (fejn ukoll ma tidher l-ebda fetħa fil-ħajt) kkonkludiet li l-fetħa llum eżistenti m'ilhiex tletin sena sabiex ikun jista' jingħad li l-konvenut akkwista xi dritt fuq il-fetħa fil-ħajt bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Fil-fatt Frank Calleja (li kien inkarigat jagħmel *survey* tal-art li Oliver Ruggier (S.O.C. & K. Co. Ltd) kien ser jixtri fl-1992) xehed li mar fuq il-post diversi drabi u ra li l-passaġġ in kwistjoni li ma kienx qed jintuża għaliex kien mimli materjal. Qal li seta' josserva li fil-ħajt "*ma kien hemm ebda sinjal ta' ftuħ fl-imsemmi ħajt.*" Oliver Ruggier stess xehed li meta akkwista l-art fl-1992 il-passaġġ kien wieħed sħiħ u li iżda meta ġie biex ibiegħ lill-attriċi fl-2007

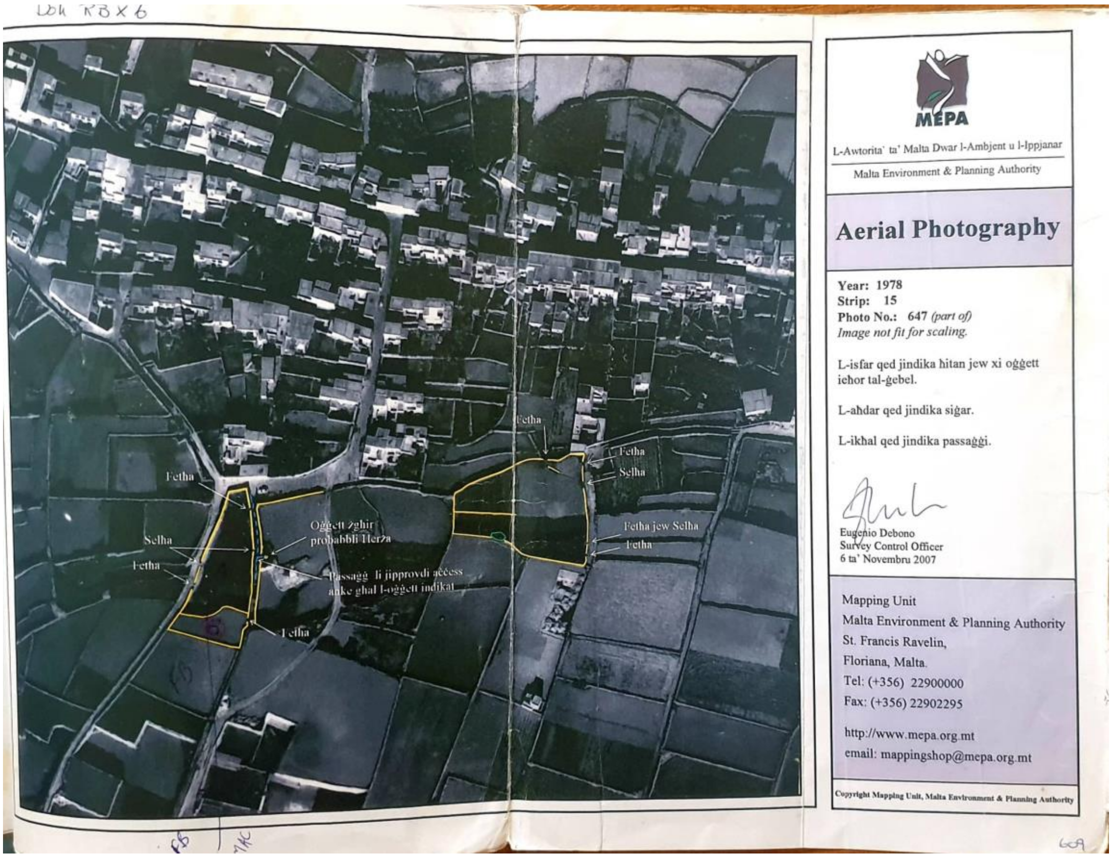
kien hemm fetħa. Kontro-eżaminat u muri l-*aerial photo* tal-1978 u l-*aerial photo* tal-1988 qal li dawn huma kuntrastanti għaliex filwaqt li f'dak tal-1978 jidhru "fetħa u selħa", f'dak tal-1988 il-ħajt jidher sħiħ.

13. Il-konvenut appellant jilmenta li l-ewwel Qorti ma tatx piż lix-xhieda ta' Margherita Attard, Ġużepp Bajada, Margaret Cauchi, Francis Buttigieg, Maria Antonia Cordina, Joseph Azzopardi u Mary Doris Cascun; isostni li fid-dawl tax-xhieda ta' dawn il-persuni, il-verżjoni tal-atturi fis-sens li l-fetħa saret biss riċentement, ma tistax titqies li tirrappreżenta l-verita.` Jargumenta li x-xhieda ta' dawn il-persuni dwar l-eżistenza tal-passaġġ sa minn għexieren ta' snin qabel il-vertenza hija kkonfermata mir-ritratt tal-ajru tal-1978 (fejn tidher fetħa u selħa). B'referenza għall-fatt li fuq il-pjanta (annessa mal-kuntratt ta' donazzjoni tal-1993 u mal-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni) il-ħajt jidher bħala linja kontinwa, isostni li dan ma jistax iservi biex iwaqqa dak li jidher mir-ritratt tal-1978.

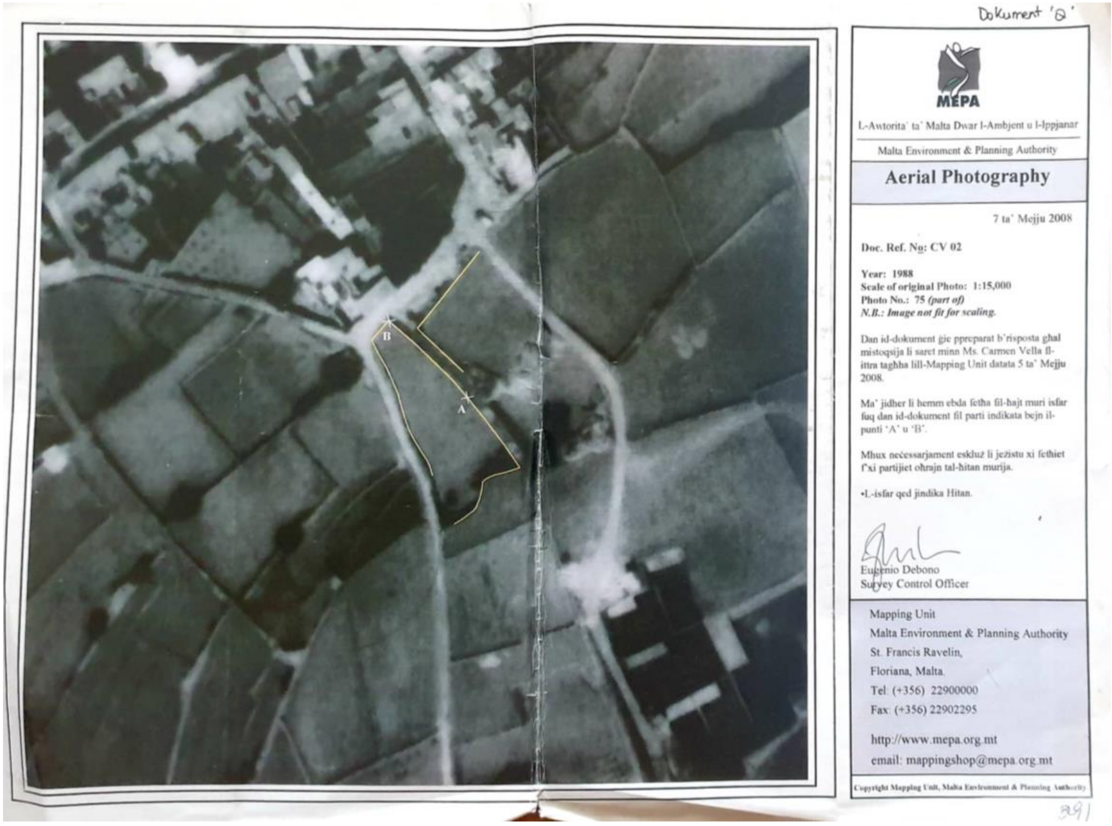
14. L-ewwel Qorti fil-fatt qieset ix-xhieda li jsemmi l-konvenut, fejn saħqu li l-aċċess għall-art tiegħu kien mill-passaġġ in kwistjoni. Qieset ukoll l-*aerial photo* tal-1978[8] fejn fil-fatt hemm indikati "fetħa" u "selħa" fil-ħajt bejn l-art tal-konvenut u l-passaġġ.

[8] Dok RRBX6, fol 609, Vol III

15. Madanakollu hemm imbagħad l-*aerial photo* tal-1988[9] li jikkonferma l-verżjoni tax-xhieda tal-atturi fis-sens li fil-bidu tad-disgħinijiet il-ħajt kien biċċa waħda u mingħajr fetħiet.



[9] Dok Q, Fol 291, Vol II



16. Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk ċertament li ma jistax jingħad li l-fetħa llum eżistenti ilha hekk <u>b'mod kontinwu</u> għal tletin sena sħaħ.

<u>It-tielet aggravju</u> : *l-asserzjoni li l-passaġġ iservi ta' aċċess mhux biss għar-raba tiegħu, għar-raba oriġinarjament tal-Baruni u issa tas-suċċessuri fit-titolu tiegħu, imma wkoll għar-raba li jinsab iktar lejn nofsinhar sakemm jintlaħaq il-baħar, qatt ma ġiet kontradetta.*

17. Fit-tielet lok il-konvenut isostni li qatt ma ġie kontradett li l-passaġġ iservi ta' aċċess għar-raba tiegħu u tar-raba oriġinarjament tal-baruni, u ta' raba li jinsab iktar lejn nofsinhar.

18. Din il-Qorti ma ssibx li għandu raġun. Il-Baruni Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez xehed li l-passaġġ kien jifforma parti mill-art tiegħu u li fl-1992 inbiegħ lis-soċjeta` S.O.C. u K. Co Ltd flimkien mal-porzjon art li tissemma fl-istess kuntratt; enfasizza li qatt ma ta permess lil terzi biex jagħmlu użu mill-passaġġ u li dan inbiegħ kif soġġett għall-jedd skont kif deskritt fl-istess kuntratt (ċioe` bħala passaġġ għar-rimanenti artijiet tiegħu). Oliver Ruggier ikkonferma li meta fl-1992 is-soċjeta` S.O.C. u K. Co Ltd xtrat il-proprjeta` ndikata fuq l-istess kuntratt, il-passaġġ inxtara kif soġġett għall-jedd ta' passaġġ favur il-bqija tal-art tal-venditur. Anzi żied jgħid li malli akkwista l-art kien qal lill-bdiewa li jaħdmu l-art tal-Baruni li tinsab iktar 'il ġewwa minn dik tiegħu, biex ma jkomplux jgħaddu mill-passaġġ u li dawn bdew jgħaddu minn passaġġ alternattiv min-nofs l-art li xtara hu stess.

19. Għalhekk qajla jistax jingħad li l-asserzjoni tal-konvenut ma ġietx kontradetta.

Ir-raba' aggravju: *il-kuntratt ta' donazzjoni tal-1993 ġie ppubblikat aktar minn 14-il sena qabel ma l-attriċi tfaċċat fuq il-post.*

20. Fir-raba' lok il-konvenut jargumenta li l-kuntratt ta' donazzjoni tat-18 ta' Ottubru 1993 li sar favur tiegħu ma jistax jitqies li sar b'xi skop jew

intiża li jiddefrawda lill-attriċi jew lil xi persuni minn fost l-awturi fit-titolu tagħha, tant li ġie ppubblikat iktar minn erbatax-il sena qabel ma hija daħlet fix-xena.

21. L-ewwel Qorti pero` imkien ma kkummentat li l-kuntratt tad-donazzjoni tat-18 ta' Ottubru 1993 sar b'għan frawdolenti. Sempliċiment osservat li kien biss tali kuntratt li ssemma' għall-ewwel darba li l-proprjeta` tal-konvenut tgawdi xi jedd ta' aċċess minn fuq il-passaġġ mertu ta' din il-vertenza. Għalhekk din il-Qorti ssib li dan l-aggravju huwa pjuttost bla bażi.

<u>Il-ħames aggravju</u>: *it-titolu garantit*

22. Il-konvenut appellant jargumenta li bil-fatt waħdu li l-attriċi rnexxielha takkwista titolu garantit fuq il-passaġġ ma jservix biex joqtol is-servitujiet li jista' jkun hemm fuqu, li huma meqjusa mil-liġi espressament bħala "*interessi li jipprevalu*" kontra dak it-titolu garantit. Iżid jgħid li sabiex ikun jista' jitqies li dawn l-interessi ġew issuperati u l-art għandha titqies libera u franka minn kull servitu`, huwa meħtieġ li jsir annotament "*bil-mod preskritt*" mir-Reġistratur sabiex dan il-fatt jiġi rifless espressament fit-titolu in kwistjoni.

23. Madanakollu, ladarba ġie stabbilit li l-konvenut la jgawdi servitu` ta'

passaġġ u lanqas ta' fetħa fil-ħajt, ma hemm l-ebda interess li jipprevali li jista' jissupera t-titolu garantit li għandhom l-atturi fuq il-passaġġ in kwistjoni.

<u>L-ewwel aggravju</u>: *il-Kap 10 u jekk l-ewwel Qorti kellhiex tqajjem l-Artikolu 20 ex officio*

24. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu l-konvenut qajjem dak li jsejjaħlu "***punt ta' ordni pubbliku***". Huwa aċċenna għall-fatt li l-iżvilupp da parti tal-atturi u tal-awtriċi fit-titolu tagħhom kien kolpit b'liġi ta' ordni pubbliku li hija l-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija, Kap 10 tal-Liġijiet ta' Malta u speċifikatament bl-Artikolu 20 kif eżistenti wara l-emenda riportata lil dak l-artikolu bis-saħħa tal-Artikolu 2 tal-Att XIV.1981 (fiż-żmien meta l-Artikolu 20 tal-Kap 10 kien għadu enumerat bħala artikolu 13) u wara li dak l-artikolu ġie emendat bis-saħħa tal-Artikolu 30 tal-Att XVII.2000 u qabel ma ġie mbagħad imħassar bl-Artikolu 52 tal-Att VX.2009 u ċioe` wara li nbdiet din il-kawża.

25. Huwa fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu kien sostna li fit-termini tas-subartikolu 5, qabel ma l-atturi żviluppaw l-art tagħhom kienu obbligati li jaraw li "*t-triq tiġi nvellata sewwa mal-linja kif mogħtija mid-Direttur tax-*

Xogħlijiet Pubbliċi[10]*. It-tul tat-triq li għandha tiġi hekk iffurmata għandu jibda' minn triq li ġia hemm u li hija miftuħa għall-pubbliku u għandu jibqa' sejjer sal-aħħar tarf tal-faċċata tal-bini li għandu jsir.*" Qal li s-subartikoli l-oħra kienu jagħmluha ċara li għalkemm il-proprjeta` tal-art li minn fuqha tkun ġiet iffurmata din it-triq ġdida "*miftuħa għall-pubbliku*" tibqa' tas-sid oriġinali, huwa ma jkunx jista' jagħmel xogħlijiet fuqha u għandha tibqa' miftuħa għall-pubbliku u s-sid ma jistax jimpedixxi lill-pubbliku milli jgħaddi minn fuqha. Argumenta għalhekk li dak li l-atturi qegħdin jirreferu għalih bħala "passaġġ" huwa fil-fatt triq u għandha titqies bħala tali. Fis-seduta tal-5 ta' Novembru 2021 ivverbalizza li l-eċċezzjoni tiegħu *"hija bbażata fuq dak li kien jipprovdi l-Art. 20 tal-Code of Police Laws u peress li dan huwa punt ta' public policy jista' jitqajjem f' kull stadju tal-proċedura u anke ex officio".*

26. L-ewwel Qorti rriteniet li dan il-punt jammonta għal eċċezzjoni ulterjuri li hija inammissibbli għaliex tmur kontra r-regoli proċedurali; irriteniet ukoll li ma kienx il-każ li tqajjem tali punt hi *ex officio*. Hija qalet hekk:

> *"Din il-Qorti tqis li l-argumentazzjoni mressqa mill-konvenut f' dan l-istadju hekk finali ta' din il-kawza, ma tikkwalifikax bhala kwistjoni li tista' tigi sollevata ex officio minn din il-Qorti. Skont il-konvenut, l-azzjoni negatorja li l-atturi qed jipproponu dwar din il-proprjeta' tmur kontra l-politika pubblika kostitwita mill-Kodici tal-Pulizija u ghaldaqstant hija improponibbli. Madanakollu, dan il-punt qatt ma gie mqajjem matul is-snin li fihom ilha pendenti din il-kawza. Sahansitra llum il-gurnata l-artikolu 20 tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta ilu mhassar*

[10] (iktar tard bis-saħħa tal-emendi riportati bl-Att XXIII.2000 minflok id-Direttur, l-Awtorita` kompetenti saret l-Awtorita` dwar it-Trasport f'Malta).

mill-2009 u ghalhekk din il-Qorti ma tistax tifhem b' liema ginnastika legali ghandha tasal biex tqajjem ex officio kwistjoni bhal dik li qed isemmi l-konvenut fi zmien fejn l-artikolu 20 tal-Kap 10 m' ghadux in vigore u hemm regoli ohra applikabbli. Il-konvenut lanqas biss qatt ma accenna ghal din id-disposizzjoni fi zmien precedenti ghall-2009 u dana nonostante li l-kawza giet istitwita fl-2007.

….

Il-Qorti hija tal-fehma konsiderata illi l-'punt' sollevat mill-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijet tiegħu mhu xejn għajr eċċezzjoni ulterjuri. Dan il-'punt' sollevat qatt ma tqajjem hlief f' dan l-istadju hekk tardiv tal-kawza. Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi l-eċċezzjoni sollevata mill-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu tmur kontra r-regoli proċedurali kif riflessi fl-Artikolu 728(2) tal-Kap 12 u għaldaqstant din l-eċċezzjoni hija inammissibbli, kif ukoll hija ta' tali natura li lanqas ma' tista' tigi mqajjma ex officio minn din il-Qorti. Il-Qorti sejra ghalhekk tiskarta kwalunkwe argumentazzjoni li giet imressqa dwar tali punt."

27. Il-konvenut ħassu aggravat b'dan. Jilmenta li l-ewwel Qorti ma wettqitx eżami tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 10 biex tistabbilixxi jekk tali liġi tikkostitwixxix liġi ta' ordni pubbliku. Isostni li meta jsir tali eżami għandu jirriżulta li tali liġi hija applikabbli għaċ-ċittadini kollha u ħadd ma hu eżenti milli josservaha, tillimita l-liberta` individwali, tirrigwarda l-interess ġenerali, tagħti preċedenza lill-interessi tas-soċjeta` jew ċittadini in ġenerali fuq l-interessi tal-individwu, u hija imperattiva u predominanti fid-dritt pubbliku. Jargumenta li anke jekk jiġi mġiegħel jagħlaq il-fetħa fuq il-passaġġ, xorta l-atturi ma jistgħux jimbarraw il-passaġġ jew iżommuh, bħala membru tal-pubbliku in ġenerali, milli jgħaddi liberament minnu.

28. L-ewwel Qorti qieset li l-Artikolu 20 tal-Kap 10, minkejja li kien jeżisti fiż-żmien li saret il-kawża, fil-fatt tħassar fl-2009 u allura ma kienx għadu aktar jeżisti fiż-żmien li l-konvenut issollevaha fin-nota tas-

sottomissjonijiet tiegħu. Hija assolutament ma ratx li kien il-każ li tissolleva tali kwistjoni hi, meta l-artikolu ċitat mill-konvenut ma kienx għadu *in vigore,* u anke tenut kont tal-fatt li mill-2007 (meta ġiet istitwita l-kawża) sal-2009 (meta tħassret id-dispożizzjoni tal-liġi) il-konvenut qatt ma biss aċċenna għaliha.

29. Din il-Qorti ma tarax li għandha tiddisturba l-konklużjoni tal-ewwel Qorti. Anżi żżid tgħid illi anke li kieku l-konvenut kien eċċepixxa formalment dan il-punt dwar l-Art. 20 tal-Kap 10 skont ir-regoli proċedurali, xorta kienet tkun eċċezzjoni għal kollox irrilevanti għall-finijiet ta' din l-azzjoni u għall-eċċezzjonijiet tal-istess konvenut kif impostati, fejn qed jivvanta li għandu dritt ta' aċċess għall-art tiegħu minn fuq il-passaġġ in kwistjoni permezz ta' titolu u fin-nuqqas bit-trapass taż-żmien. Dan ma kienx każ ta' ftuħ ta' toroq ġodda kif kien jipprovdi l-Artikolu 20 tal-Kap. 10. Il-passagg kien diġa` jeżisti u hemm baqa'.

<u>Is-sitt aggravju</u>: *id-diżlivell bejn l-art li għandu konfinanti ma' Triq Pisoniano fuq naħa, u l-art l-oħra iktar 'il ġewwa, huwa tant kbir li hu mpossibbli li jiġi ffurmat aċċess minn parti għall-oħra.*

30. L-ewwel Qorti kkunsidrat l-Artikolu 469 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li servitu` bħal ma hija dik tad-dritt ta' passaġġ tista' tiġi akkwistata biss bis-<u>saħħa ta' titolu</u>, b'dan pero` li jekk il-fond pretiz dominanti ma jkollux ħruġ

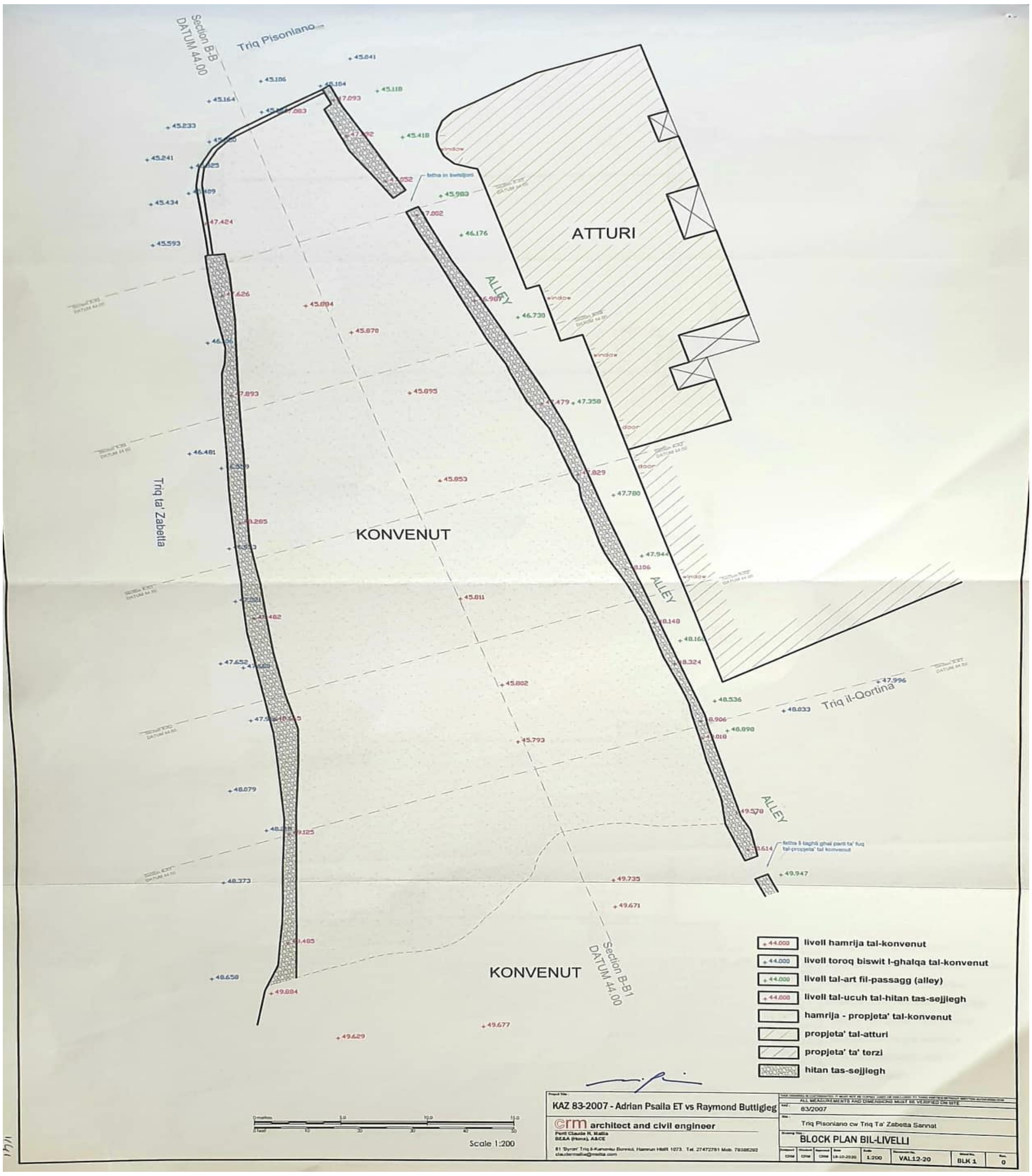
fuq it-triq pubblika, ċioe` jkun interkuż, f'tali każ is-servitu` tista' tinkiseb ukoll bil-preskrizzjoni ta' tletin sena. L-Artikolu 469 tal-Kodiċi Ċivili fil-fatt jipprovdi hekk:

> *"469. (1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.*
>
> *(2) B'danakollu, is-servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena,* ***jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika****; u kull servitù oħra li, fil-11 ta' Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta' qabel, ma tistax tiġi attakkata."*

31. L-ewwel Qorti rriżultalha li l-art tal-konvenut mhix hija interkjuża. Hija irriteniet hekk:

> *"Inutli għall-konvenut illi ressaq diversi xhieda li lkoll saħqu li d-dritt ta' passaġġ dejjem kien minn fuq il-passaġġ de quo. Din id-difiża ma hix utli fl-isfond li kif gia' nghad, hawn si tratta ta' dritt ta' passagg li ma jistax jigi akkwistat bil-preskrizzjoni. Lanqas ma jreġi l-argument illi l-passaġġ huwa neċessarju minħabba interkjużura tar-raba' tal-attur. Il-provi urew b'mod kristallin illi r-raba' tal-konvenut taffaċċja fuq toroq. Il-medda kollha tar-raba' tal-konvenut fuq in-naħa opposta għal dik minn fejn il-konvenut jippretendi dritt ta' passaġġ, taffaċċja kollha kemm hi fuq Triq Żabbetta li hija skemata bħala triq pubblika sa mis-sena 1934. Il-parti ta' quddiem tar-raba' taffaċċja fuq Triq Pisoniano waqt illi parti oħra tar-raba' taffaċċja fuq triq ġdida ossia Triq il-Qortin. Il-konvenut jakkampa fuq il-fatt illi hemm diżlivell bejn it-toroq u r-raba' tiegħu. Anki hawn ġie kontradett għaliex il-provi juru li min-naħa ta' Triq Pisoniano ir-raba' hija livell mat-triq. Il-pjanti redatti mill-Perit tekniku jikkonfermaw dan. Fl-istess pjanti hemm ukoll konferma illi waqt illi hemm postijiet fejn jirriżulta diżlivell sostanzjali bejn il-wiċċ tal-ħamrija u l-livell tat-triq, hemm ukoll partijiet oħra fuq in-naħa li tagħti għal fuq Triq Żabbetta fejn id-diżlivell huwa minimu għall-aħħar. Dan ifisser illi mhux talli r-raba' tal-konvenut mhijiex interkjuża, talli hija faċilment aċċessibbli sew minn Triq Pisoniano kif ukoll minn Triq Ta' Żabbetta. Il-Qorti tqis illi ma jistax ireġi l-argument tal-konvenut illi l-aċċess mit-toroq pubbliċi mhux possibbli għaliex ir-raba' tiegħu minnha nfisha qiegħda f'diżlivell bejn porzjon u ieħor. Il-pjanti redatti mill-perit tekniku juru li l-ewwel porzjon raba' tal-konvenut hija faċilment aċċessibbli minn fuq Triq Pisoniano waqt illi t-tieni porzjon raba' tista' tiġi aċċessata minn entratura fi Triq Żabbetta f'dik il-parti fejn hemm l-iċken diżlivell bejn l-imsemmija triq u r-raba' tal-konvenut.*

Ferm il-premess, jidher għalhekk illi l-konvenut ma jgawdi ebda jedd fuq il-passaġġ proprjeta' tal-atturi."



32. Il-pjanta tal-Perit Tekniku Claude Mallia a fol 1141[11] (*Block Plan* bil-livelli) turi tajjeb il-pożizzjoni tal-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u l-livelli relatati mal-istess fondi u t-toroq li jikkonfinaw mar-raba tal-konvenut.

[11] Vol VI

33. Din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-ewwel Qorti (li kienet anke preżenti waqt li sar l-aċċess fid-9 ta' April 2021[12] u għalhekk setgħet tapprezza sewwa kif inhuma l-ambjenti) li r-raba tal-konvenut huwa aċċessibbli minn Triq Pisoniano u minn Triq Zabbetta. Kif spjegat l-ewwel Qorti l-ewwel porzjon raba tal-konvenut huwa faċilment aċċessibbli minn Triq Pisoniano u t-tieni porzjon raba jista' jiġi aċċessat minn entratura fi Triq Żabbetta f'dik il-parti fejn hemm l-iċken diżlivell bejn it-triq u r-raba.

34. Issa f'dan l-aggravju tiegħu l-konvenut fil-fatt mhux qed jikkontesta li l-artijiet tiegħu huma aċċessibbli mit-toroq. <u>L-ilment tiegħu jirrigwarda l-fatt li jeżisti diżlivell bejn parti u oħra mill-art tiegħu b'mod li ma jistax jiġi ffurmat aċċess bejniethom.</u> Din il-Qorti ma tarax ir-rilevanza ta' dan l-argument għall-finijiet ta' din il-kawża. Inutli jargumenta li l-atturi ma huma ser isofru l-ebda preġudizzju bl-aċċess favur l-art tiegħu jew mingħajru. Inutli wkoll jargumenta li l-atturi huma obbligati bis-saħħa tal-Kap 10 tal-Liġijiet ta' Malta li jippermettu l-aċċessibilita` lil kulħadd għaliex huma bnew l-art tagħhom, stante li dan l-argument diġa` jifforma l-mertu tal-ewwel aggravju li din il-Qorti rriżultalha li huwa għal kollox infondat.

<u>**Is-seba' aggravju**</u>: *l-ispejjeż*

35. L-ewwel Qorti ordnat lill-konvenut iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża

[12] Ara verbal a fol 1157 et seq, Vol VI

(inkluż għalhekk dawk tal-perizja u dawk marbuta mar-raba' talba).

36. Il-konvenut appellant jargumenta li l-ispejjeż tal-perizja kellhom jiġu akkollati lill-atturi. Jilmenta li t-talba għall-ħatra tal-perit tekniku saret mill-atturi wara li kienu ngħalqu l-provi u kontra l-oppożizzjoni qawwija tiegħu. Kif jargumentaw l-atturi appellati pero` huwa mħolli fid-diskrezzjoni assoluta tal-Qorti kif għandhom jitmexxew il-kawżi u jekk f'dan il-każ dehrilha li kien aħjar għall-andament tal-kawża li jitqabbad perit tekniku indipendenti biex jassistiha jew ukoll li żżomm aċċess hi stess dan ma jistax jiġi konfutat mill-appellant.

37. Issa fir-raba' talba tagħhom l-atturi kienu talbu lill-Qorti tiddikjara li l-ħajt li jifred il-passaġġ proprjeta` tagħhom mir-raba tal-intimat "*huwa proprjeta` tal-istess rikorrenti fl-intier tiegħu stante li dan huwa ħajt ta' lqugħ*". Il-perit tekniku pero` rriżultalu hekk:

> *"Kif jidher fil-pjanta 'longitudinal sections' SECT2 il-ħajt li hemm jifred il-proprjeta` tar-rikorrenti mir-raba tal-konvenut jidher li l-parti mill-fetħa in kwistjoni sa Triq Pisoniano huwa ħajt tas-sejjieħ diviżorju filwaqt li l-parti ta' wara l-fetħa sal-limiti tal-proprjeta` tal-atturi huwa ħajt tas-sejjieħ parzjalment ħajt diviżorju u parzjalment ħajt tal-ilqugħ (retaining wall)."*

38. L-Ewwel Qorti għalhekk ipprovdiet dwar ir-raba' talba fis-sens li:

> *"…tilqa' r-raba eċċezzjoni tal-konvenut limitatament u tiddikjara illi l-ħajt li jifred il-passaġġ proprjeta` tal-atturi mir-raba proprjeta` tal-konvenut huwa in parti ħajt diviżorju u in parti ħajt ta' lqugħ b'dan illi l-atturi huma proprjetarji esklussivi biss ta' dik il-parti tal-ħajt li l-perit tekniku Claude R Mallia indika bħala li hija l-ħajt tal-qlugħ. Tiddikjara illi l-bqija tal-ħajt huwa wieħed diviżorju li għandu jkun miżmum in komun u fi kwoti ugwali bejn il-partijiet."*

39. Il-konvenut għalhekk jargumenta li l-ispejjeż marbuta mar-raba’ talba kellhom ikunu a karigu taż-żewġ partijiet u mhux tiegħu biss, ladarba ma rriżultax li l-ħajt kollu huwa tal-atturi. F’dan ir-rigward issib li għandu raġun.

DECIDE

40. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata ħlief għal dak li jirrigwarda l-kap tal-ispejjeż, fejn qegħda tvarjaha fis-sens li l-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-konvenut ħlief għal dawk marbutin mar-raba’ talba li għandhom jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

41. L-ispejjeż ta’ dan l-appell għandhom jitħallsu wieħed minn erbatax ($^{1}/_{14}$) mill-atturi u tlettat minn erbatax ($^{13}/_{14}$) mill-konvenut appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr