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, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 16

Rikors numru 36/2015/2 LM

Joseph Sapienza, Angela Sapienza, Michael Zammit, Maria Zammit, John Anastasi ilkoll f'isimhom proprju u fl-isem "School of Practical Philosophy" *ġià* magħrufa bħala "The Study Group"

v.

Randall Mikkelsen u Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen u wara l-mewt ta' Randall Mikkelsen, b'digriet tal-20 ta' Frar 2017 l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen minflok il-parti l-mejta Randall Mikkelsen

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi Joseph Sapienza, Angela Sapienza, Michael Zammit, Maria Zammit u John Anastasi, ilkoll

f'isimhom proprju u fl-isem "School of Practical Philosophy" ġià magħrufa bħala "The Study Group" fil-15 ta' Jannar, 2015, li permezz tiegħu ngħad:

> "Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fiond 101, Triq San Kristofru, Valletta. **Dok A** huwa kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-propjeta mill-atturi fil-25 ta' Gunju 1979 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona (hemm annessa ukoll resoluzzjoni dwar bidl tal-isem tal-iskola). Dan il-fond imiss dahar ma' dahar u ghandu hajt komuni mal-flat numru sebgha (7) li hu il-flat ta' fuq nett li qieghed fil-blokk numru mija u hamsa (105) fi Triq San Kristofru, Valletta – dan il-flat jappartjeni lill-konvenuti. **Dok B** huma ir-ricerki li jindikaw l-appartenenza ta' dan il-flat lill-konvenuti.
>
> Illi l-atturi xtraw il-fond 101, Triq San Kristofru, Valletta minn ghand Evelyn Falzon;
>
> Illi il-fondi tal-atturi u dak fuq indikat tal-konvenut, ghandhom hajt li hu komuni;
>
> Illi f'dan il-hajt komuni, il-konvenuti wara l-1 ta' Mejju 2013, temmew xogholijiet li permezz taghhom fethu tieqa u imbarrawha bil-hadid (**Dok C** huwa ritratt ta' din it-tieqa li fehtu u imbarraw bil-hadid) u bdew jahdmu fuq il-ftuh ta' tieqa ohra – **Dok D** jindika kif kienet ser tinfetah it-tieni tieqa;
>
> Illi b'dan il-mod il-konvenuti ippruvaw jghabbu il-propjeta tal-atturi b'servitù u dan minghajr il-kunsens tal-istess atturi;
>
> Illi il-ftuh ta' din it-tieqa imur kontra l-ligi stante u iledi id-drittijiet tal-atturi stante li jikser id-dettami tal-Art 419(a) tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta;
>
> Illi l-intenzjoni tal-konvenuti kienet li jifthu aktar minn tieqa wahda fil-hajt komuni.
>
> Illi sa minn meta l-atturi xtraw id-dar 101 fi Triq San Kristofru fl-1979 sas-sena l-ohra il-membri antiki tal-istess skola jistghu jikkonfermaw bil-gurament taghhom li fil-hajt komuni ta' din id-dar ma kien hemm ebda tieqa miftuha u li huma ma ghalqu ebda tieqa li setghet qatt kienet miftuha f'din id-dar; u dan ukoll proprju ghaliex fil-fatt huma jafu li qatt ma kien hemm tali tieqa miftuha u dan sa mis-sena 1979. Qed jigu annessi Dok E, Dok F, Dok G, Dok H, Dok I, Dok J, Dok K li huma l-affidavits ta' Prof. Michael Zammit, Maria Zammit, Dors Vella, Alfred Difesa, Catherine Difesa, David Degaetano u Bernardette Degaetano. Ghalhekk l-atturi qed jipprezentaw ix-xhieda taghhom bil-mezz tal-Affidavit skont il-ligi.
>
> Ghaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-konvenuti, kontra il-ligi u minghajr permess tal-atturi fethu tieqa fil-hajt komuni bejn il-fondi 101 u il-flat numru 7 li hu il-flat ta' fuq fil-blokk 105 fi Triq San Kristofru, Valletta.
2. tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex a spejjez taghhom fi zmien qasir u perentorju fissat minn din il-Qorti u occorrendo taht id-direzzjoni ta' perit appuntat mill-Qorti, jirripristinaw kollox ghall-istat originali tieghu u partikolarment jergghu jaghlqu it-tieqa li fethu fil-hajt komuni u dan a spejjez taghhom;
3. fin-nuqqas li jaghmlu dan fiz-zmien moghti, tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu ix-xoghol huma a spejjez tal-konvenuti u jekk hemm bzonn taht supervizjoni u ordni tal-istess Perit appuntat mill-Qorti u jekk mehtieg bl-ghajnuna tal-Pulizija u, jew marixxalli tal-Qorti.

Bl-ispejjez inkludi dawk tal-ittra datata 9 ta' Mejju 2013; Il-konvenuti ingunti biex jidhru ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Randall u Elizabeth *sive* Claire konjuġi Mikkelsen, ippreżentata minnhom fis-27 ta' Marzu, 2015, li permezz tagħha wieġbu:

"1. Illi d-domadi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li it-tieqa kienet tezisti sas-sena 1984 tant illi dan jista' jigi kkkonfermat minn George u Lucy Ward inkwilini tal-fond 105, Flat 7, St Christopher Street, Valletta.

2. Illi George and Lucy Ward ghexu fil-fond in kwistjoni mill-inqas bejn l-1964 sa l-1990 u din it-tieqa kienet gja miftuha meta l-konjugi Ward dahlu fl-inkwilinat.

3. Illi l-kamra in kwistjoni meta kienet lokata lil George u Lucy Ward kienet uzata bhala l-kcina taghhom u l-unika arja li l-kcina kellha kienet minn din it-tieqa in kwistjoni li taghti ghal fuq il-bejt ta' l-atturi sussegwentement din il-kcina giet konvertita f'kamra tas-sodda.

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

5. Illi jirrizulta mill-konfigurazzjoni ta' l-istess hajt illi din it-tieqa dejjem kienet esistenti u ghalhekk din it-tieqa ma tilledix id-drittijiet tal-atturi stante li kienet tipper-esisti l-akkwist taghhom.

6. Illi mhux minnu illi l-konvenuti riedu jifthu aktar minn tieqa wahda fil-hajt komuni imma fethu biss dak li kien diga` miftuh sia qabel l-akkwist taghhom u sia qabel l-akkwist ta' l-atturi.

7. Illi ghalhekk it-talbiet tal-aturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

8. Salv eccezzjonijiet ohra."

3. Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-18 ta' Ottubru, 2017, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

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

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

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

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

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

"**<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>**

Il-qofol tal-kwistjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża hija fuq jekk kinitx teżisti servitù ta' tieqa fil-ħajt diviżorju bejn il-fond tal-atturi, 101, Triq San Kristofru, il-Belt Valletta u l-appartament tal-konvenuta numru 7, Blk. 105, Triq San Kristofru jew jekk din it-tieqa nfetħitx bi ksur tal-artikolu 419(a) tal-Kodiċi Ċivili. L-atturi jikkontendu li t-tieqa li tagħti

għal fuq il-bejt tagħhom, infetħet abbużivament fil-ħajt diviżorju taż-żewġ proprjetajiet, u qegħdin jitolbu li din it-tieqa tingħalaq. Min-naħa tagħha l-konvenuta tikkontendi li din it-tieqa kienet teżisti sal-1984 u wara li kienet ingħalqet, il-konvenuti fetħu biss dak li kien diġà miftuħ kemm qabel l-akkwist tagħhom u kemm qabel l-akkwist tal-atturi.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-Rikors Maħluf tagħhom l-atturi esebew ritratt meħud fil-15 ta' Mejju, 2013[1], li juri t-tieqa inkwistjoni, li skont dak lil jingħad fl-istess Rikors Maħluf, infetħet wara l-1 ta' Mejju, 2013, kif ukoll ritratt ieħor[2] meħud ukoll fil-15 ta' Mejju, 2013, li juri li fl-istess ħajt diviżorju kien beda jiġi maqtugħ il-ġebel tal-kantun biex jifforma parti minn tieqa oħra.

Il-**perit Joseph Sapienza**, wieħed mill-attur, xehed[3] li l-atturi xtraw id-dar 101, Triq San Kristofru, il-Belt fl-1979.[4] Qabel ma xtraw din id-dar, kienu marru diversi drabi jarawha u jgħid li t-tieqa mertu ta' din il-kawża assolutament ma kinitx hemm. Il-perit Sapienza spjega li induna li kienet infetħet it-tieqa fl-1 ta' Mejju, 2013, meta l-iskola kienet magħluqa minħabba li kienet btala pubblika, u mar jiċċekja jekk kienx mar xi ħadd għal-lezzjoni tas-sitta u nofs ta' filgħaxija li seta' ma kienx avżat li dakinhar ma kinux ser jiftħu. Il-perit Sapienza jgħid illi dakinhar meta kien l-iskola, induna li kien hemm xi ħadd fuq il-bejt tagħhom jaħdem biċ-*chainsaw* u sab lil Randall Mikkelsen jiċċesja fil-ħajt biex jiftaħ tieqa[5] u waqqfu. L-attur Joseph Sapienza jgħid dik is-sena kien ilu ftit ma jitla' fuq il-bejt u dakinhar induna li kienet diġà infetħet tieqa oħra fl-istess ħajt diviżorju fejn qabel fl-antik jidher li kien hemm xi darba tieqa, però skont ix-xhud din dejjem kienet imbarrata u mkaħħla bil-ġebel. Il-perit Joseph Sapienza jgħid li l-ġebel kien inqala' u ġiet iffurmata tieqa li ġiet imbarrata bil-ħadid minn barra. Sapienza jgħid li kien sar jaf li din it-tieqa kienet saret fiż-żmien tal-Milied tal-2012 għax kienu ammettew dan il-konvenuti stess f'kawża ta' spoll li kienet saret mill-atturi kontra l-konvenuti.

Il-perit Sapienza jinnega li dik it-tieqa ġiet magħluqa fl-1984 u jgħid li minn meta huma akkwistaw il-post tagħhom fl-1979, il-fetħa dejjem kienet imbarrata bil-ġebel. Huwa jispjega li meta xtraw il-post, anki fejn jidher li xi darba kien hemm tieqa bi blata fuq, il-ħajt kien kollu *weathered.* Il-perit Sapienza jgħid illi mill-bogħod lanqas tinduna li xi darba fl-antik kien hemm tieqa. Il-perit Sapienza jsemmi wkoll li reċentement kien tkellem ma' ċertu Philip Spiteri li joqgħod eżatt taħt l-iskola u ftakar li dan kien ikollu jitla' mill-bejt tagħhom livell mat-tieqa inkwistjoni biex jirranġa l-*aerial* tat-televiżjoni jew biex jieħu ħsieb it-tank tal-ilma ta' fuq il-bejt. Spiteri qallu li minn kemm kien ilu jgħix taħthom mill-1982, qatt ma kien ra tieqa li tagħti għal fuq il-bejt tagħhom.

[1] *A fol.* 16.
[2] *A fol.* 17.
[3] *A fol.* 65 sa 69 u 87 u 88.
[4] *A fol.* 4 sa 7 - kuntratt tal-akkwist datat 25.06.1979.
[5] Ritratt *a fol.* 17.

In kontroeżami[6] l-perit Sapienza jinsisti li it-tieqa li kien hemm xi draba fl-antik, kienet qabel ma xtraw il-post huma fil-1979, għax bħala perit induna li l-ġebel li kien qed jimbarraha kien ferm antik ukoll. Mistoqsi fuq ix-xhieda li tat Christine Ward, il-perit Sapienza jgħid li din stess ammettiet li meta fetħuha, kienet tieqa żgħira, rewwieħa u reġgħet ingħalqet mill-ewwel skont dik ix-xhud. L-attur jgħid li fl-1979 kien jidher li kien hemm blata ta' tieqa, però bil-patina tal-ġebel tindika li kienet ilha magħluqa għal ħafna żmien. Il-perit Sapienza jgħid li dik li nfetħet issa mhux sempliċi rewwieħa, iżda tieqa normali ta' erba' filati b'wisgħa ta' xi tliet piedi u nofs. Il-perit Sapienza jgħid li t-tieqa l-antika li kien hemm darba kienet ta' madwar l-istess daqs għax kulma kellu jagħmel Randall Nikkelsen, kien li jneħħi biss il-ġebel li kienu ilhom jimbarrawha.

Xehed **Alfred Difesa**,[7] li fl-1979 kien involut fix-xiri tad-dar tal-atturi u kien wieħed mix-xerrejja. Ix-xhud jgħid li huwa kien ra id-dar tliet darbiet mal-aġent qabel rawha sħabu l-oħrajn tal-iskola u jikkonferma li dak iż-żmien ma kien hemm ebda tieqa fil-ħajt diviżorju. Ix-xhud stqarr li kieku fid-dar kien hemm tieqa tagħti għal fuqhom, ma kinux jixtruha. Alfred Difesa jiftakar li d-dar kienu xtarawha mingħand xi ħadd jismu Falzon u fil-post fejn illum hemm it-tieqa, dak iż-żmien hemmhekk kien hemm in-nies jgħixu imma ma kellhomx tieqa. Difesa jgħid illi fuq il-bejt ftit 'l isfel minn fejn illum hemm it-tieqa huma kien jagħmlu xi lezzjonijiet u jimmeditaw. Ix-xhud jgħid li hekk kif xtraw il-post u bdew jirranġawh, saħansitra kienu jgħixu fil-post xi nies minn tagħhom.

Il-Prof. Michael Zammit, wieħed mill-atturi[8], jgħid li mill-ewwel beda jgħix fid-dar fl-1979 u baqa' hemmhekk sal-1985 sakemm iżżewweġ. Wara, għalkemm ma baqax jgħix hemmhekk, kien baqa' jiffrekwenta d-dar tliet darbiet fil-ġimgħa u kien juża l-bejt ta' spiss. Michael Zammit jikkonferma li mill-1979 'il quddiem qatt ma kien hemm tieqa ħlief meta nfetħet madwar l-2013. Ix-xhud illi huwa membru tal-iskola, meta kien jgħix hemmhekk kien ta' spiss jitla' jaqra fuq il-bejt. Hu spjega li l-iskola hi skola tal-filosofija prattika, ċjoè dak li jitgħallmu japplikawh fil-ħajja ta' kuljum. Kienu jieħdu ħsieb il-bejt huma stess u ħafna mix-xogħol ta' manutenzjoni kien isir b'mod volontarju minnhom stess u mill-istudenti. Michael Zammit jgħid li għadu sal-lum jiffrekwenta l-post, sa xi sitt darbiet fil-ġimgħa. Mistoqsi dwar dak li qed jingħad mill-konvenuta li t-tieqa ngħalqet fl-aħħar xahrejn tal-1984, ix-xhud jinnegaha dan. In kontroeżami x-xhud jgħid[9] li meta kien jgħix hemmhekk huwa kellu l-kamra eżatt taħt il-bejt fejn illum infetħet it-tieqa. Hu kien jitla' ta' spiss fuq il-bejt, speċjalment fis-sajf. Dan ix-xhud jgħid li qatt ma ta każ li fejn illum hemm it-tieqa kien hemm blata ta' tieqa antika, però jirriafferma li meta l-atturi daħlu fil-post fl-1979 ma kien hemm ebda tieqa. Qal li kien juża ż-żewġt ibjut, kemm il-baxx u kemm fejn hemm it-tieqa li wieħed jista' jaċċessah billi kien hemm

---

[6] *A fol.* 67 u 68 u 166 sa 169.
[7] Affidavit *a fol.* 21 u xehed *viva-voce a fol.* 48 sa 50.
[8] Affidavit *a fol.*18 u xehed *viva-voce a fol.*59 sa 61.
[9] *A fol.* 175 sa 178.

tarġa u tiġi fuq ċint għal fuq dak il-bejt. Michael Zammit ma jiftakarx il-kunjom tal-familja li kienet tgħix fil-post l-ieħor, imma jinnega li dawn fetħu xi tieqa bejn l-1979 u l-1985 meta huwa kien jgħix fil-fond akkwistat mill-atturi.

Xehdet ukoll l-attriċi **Maria Zammit**[10], mart il-Prof. Michael Zammit, li bdiet tmur fid-dar inkwistjoni meta nxtrat fl-1979 u għadha sal-lum tmur l-iskola regolarment u tgħid li kien biss reċentement li nfetħet tieqa fil-ħajt komuni. Ix-xhud tgħid li ilha membru tal-iskola mill-1975 u kienet tqatta' ħafna ħin hemmhekk anki fil-*weekends,* kemm qabel u wara li żżewġet u anki wara li kellha t-tfal. Ix-xhud ikkonfermat li qabel ma żżewġet fl-1985, Michael Zammit kien jgħix f'dik id-dar. Maria Zammit tgħid li fuq il-bejt isiru klassijiet tal-filosofija u ma jistax ikun li jkollok nies jittawwlu fuqek minn tieqa. Kif indunaw bit-tieqa, l-atturi fetħu kawża ta' spoll.

In kontroeżami[11] x-xhud ikkonfermat li huma jiltaqgħu għal-lezzjonijiet fil-bejt t'isfel, dak li jiġi taħt il-bejt fejn infetħet it-tieqa, però tgħid illi mill-bejt t'isfel it-tieqa tidher kollha. Mistoqsija kif allura ma indunawx li nfetħet tieqa għal sentejn sħaħ, Maria Zammit tirribatti li huma indunaw mhux wara sentejn imma wara ftit ġimgħat meta probabbilment huma kienu magħluqin bir-*recess* tat-*term* akkademiku. Ikkonfrontata mill-kontroparti li t-tieqa kienet infetħet f'Novembru tal-2013 u huma indunaw f'Mejju tal-2014, Maria Zammit tgħid li ma damux daqshekk biex jindunaw. Ix-xhud tgħid ukoll li fix-xitwa ma jagħmlux klassijiet fuq il-bejt, però hija xorta kienet titla'. Maria Zammit tgħid li qabel ma nfetħet it-tieqa, veru li kien hemm forma li setgħet tfisser li xi darba kien hemm tieqa, però meta xtraw il-post, għax hi kienet ilha membru tal-assoċjazzjoni mill-1975, il-ħajt diviżorju kien kollu bil-lega ta' ġebel antik, inkluż fejn illum hemm it-tieqa.

Fix-xhieda tagħha l-attriċi **Angela Sapienza**, mart il-perit Joseph Sapienza, tgħid[12] illi meta ħadu d-dar tal-Belt, ma kien hemm ebda tieqa fejn reċentement il-konvenuti fetħu t-tieqa inkwistjoni. Hi kienet titla' fuq il-bejt u anki tonxor il-paljazzi. **Catherine Difesa**, mart Alfred Difesa, xehdet[13] li kienet membru tal-iskola meta nxtrat id-dar u kienet involuta fl-iskola erbgħa u għoxrin siegħa kuljum u sebat ijiem fil-ġimgħa. Ix-xhud tgħid li sakemm kienet involuta ma kienx hemm it-tieqa inkwistjoni, imma minn xi ħdax-il sena 'l hawn ma baqgħetx tiffrekwenta daqshekk l-iskola. Xehdet ukoll **Doris Vella**[14] li kienet taddendi l-iskola tal-Belt mill-1979 u tgħid li hija ma kienet tara ebda tieqa fil-ħajt diviżorju fid-drabi li telgħet fuq il-bejt. Ix-xhud **David Degaetano**[15], li ukoll kien jattendi l-iskola mill-1979, jgħid li qatt ma kien ra twieqi fil-ħajt diviżorju. Dan ix-xhud jgħid li għadu sal-lum involut fl-iskola u jikkonferma li t-tieqa nfetħet madwar l-2014. Hu wkoll kien jieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-bejt fejn isiru klassijiet tal-filosofija

[10] Affidavit *a fol.* 19 u xehdet *viva-voce a fol.* 62 sa 64.
[11] *A fol.* 170 sa 174.
[12] *A fol.* 75 sa 77.
[13] Affidavit *a fol.* 22 u xehdet *viva-voce a fol.* 51 u 52.
[14] *A fol.* 20.
[15] Affidavit *a fol.* 23 u xehed *viva-voce a fol.* 53 u 54.

u tal-meditazzjoni u jgħid li qabel l-2014 it-tieqa ma kinitx hemm. Xehdet ukoll **Bernardette Degaetano**[16], mart David Degaetano, li tgħid li kellha x'taqsam mal-iskola mill-1975 u meta akkwistaw il-post tal-Belt kienet tkun hemm il-ħin kollu. Din ix-xhud ikkonfermat li ma kienx hemm it-tieqa minn mindu xtraw id-dar fl-1979. Tgħid ukoll li kienu jaħdmu ħafna fuq il-bejt u kieku t-tieqa kienet hemm, żgur li kienu jindunaw. Ix-xhud tgħid li kien biss riċentement li nfetħet tieqa.

Xehed ukoll **John Rodo**[17] ex-student tal-iskola, li kien ilu jiffrekwenta l-iskola mill-1975 sa madwar l-2006. Ix-xhud jgħid li meta ħadu l-post il-Belt, ma kien hemm ebda tieqa li tagħti għal fuq il-bejt tad-dar tagħhom u hekk baqgħet is-sitwazzjoni sakemm spiċċa minn hemmhekk. In kontroeżami x-xhud ikkonferma li sakemm dam jiffrekwenta l-iskola tal-Belt, huwa ma ra ebda tieqa u qatt ma ta każ jekk kienx hemm xi forma fil-ħajt tal-appoġġ li tindika li xi darba kien hemm tieqa.

Xehed ukoll **Andrew Cilia**[18] li kien attiv fl-iskola bħala teżorier tal-grupp u kien jagħmel ukoll xogħol ta' manutenzjoni. Ix-xhud kien beda jinvolvi ruħu mill-1983 u dam sal-2002. F'dak il-perjodu minn meta ħadu l-post tal-Belt sal-2002, ix-xhud jikkonferma li qatt ma kien hemm tieqa fil-ħajt tal-appoġġ. Xehed ukoll **Ray Magro**[19] membru ieħor tal-iskola mill-1977 sal-1992, li kkonferma wkoll li ma kienet teżisti ebda tieqa fil-ħajt tal-appoġġ. Mistoqsi in kontroeżami dwar l-aċċess li kellhom għal fuq il-bejt, ix-xhud jgħid li kienu jitilgħu ta' spiss fuq il-bejt, iżda peress li hu ilu li ma baqax involut fl-iskola, jiftakar li kien hemm żewġ bjut, però ma jiktakarx kif kienu jitilgħu. Dan ix-xhud jiftakar li taħthom kien hemm wieħed jirranġa r-roti. Xehed ukoll **Philip Spiteri**[20], proprju l-mekkanik li għandu garaxx taħt il-fond tal-atturi, li qal li kif iżżewweġ fil-1982 mar jgħix taħt id-dar li wara saret skola tal-filosofija. Muri r-ritratt tat-tieqa inkwistjoni, ix-xhud jgħid li fl-1982 din it-tieqa ma kinitx teżisti u sar jaf bit-tieqa meta tela' fuq il-bejt fl-2015. In kontroeżami dan ix-xhud jgħid li lanqas qabel fl-2013 u fl-2014 ma jiftakar li kien hemm tieqa. Spiteri jgħid li qabel biex jitla' fuq il-bejt kien juża l-garigor tal-atturi, imma llum peress li xtara d-dar ta' maġenbu, għandu aċċess għalih.

L-atturi ppreżentaw ukoll affidavit tal-konvenuta **Claire Mikkelsen**[21] li kienet ippreżentat fil-kawża tal-ispoll[22] fejn jingħad li meta hi u żewġha kienu xtraw l-appartament tagħhom, kamra minnhom li kienu ser jagħmluha bħala kamra tas-sodda għat-tifla tagħhom, skoprew li xi darba kellha tieqa li kienet ġiet imbarrata. Claire Mikkelsen qalet li riedu jiftħu din it-tieqa u minkejja li din kienet tagħti għal fuq l-bejt tal-i*School of Practical Philosophy*, huma ħasbu li peress li dan bejt ma kienx jintuża wisq mill-atturi, dawn ma kinux se jopponu jekk jiftħuha.

---

[16] Affidavit *a fol.* 24 u xehdet *viva-voce a fol.* 56 sa 58.
[17] *A fol.* 78 u 79 u kontroeżami jinsab *a fol.* 79 sa 81.
[18] *A fol.* 82 u 83.
[19] *A fol.* 84 u 85 u kontroeżami *a fol.* 85 u 86.
[20] *A fol.* 94 sa 96 u kontroeżami *a fol.* 96 sa 98.
[21] *A fol.* 103 sa 105.
[22] Rik. 500/13JA.

Hija saret taf li qabilhom fl-appartament kienu jgħixu George u Lucy Ward u meta kellmithom dawn qalulha li huma kienu għalqu t-tieqa fl-1984 biex dik il-kamra juzawha bħala kamra tas-sodda għat-tifla tagħhom minflok kċina kif kienet qabel. Peress li kienet ħadet parir mill-avukat tagħha Edward Debono li t-tieqa setgħet terġa' tiftaħha jekk ma kinitx ilha magħluqa aktar minn tletin sena, il-konvenuta qalet li t-tieqa fetħuha f'Ottubru 2012 u l-apertura li ġiet maħduma minn Karmenu u Victor Mamo, tqiegħdet fil-post f'Jannar tal-2013. Il-konvenuta kkonfermat li kienu bi ħsiebhom jiftħu tieqa oħra u fl-1 ta' Mejju, 2013 ir-raġel tagħha mar minn fuq it-turretta tal-iskola biex jagħmel ix-xogħlijiet. Ix-xhud qalet li l-perit Sapienza kien tah ħasla lil żewġha meta sabu fuq il-bejt tal-atturi. Ix-xhud qalet li fir-rigward tal-ewwel tieqa r-raġel tagħha kien spjega lil Sapienza li huma kienu għamlu l-ħadid biex ma jkunx hemm aċċess u t-tieqa kienu għamluha biss għad-dawl. Ix-xhud kompliet tispjega li t-tieqa li reġgħu fetħu kienu fetuħa aktar minn sitt xhur qabel l-atturi ppreżentaw il-kawża tal-ispoll.[23]

Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen, il-konvenuta, xehdet[24] li hi u r-raġel tagħha xtraw l-appartament tagħhom b'kuntratt tad-29 ta' Jannar, 2007. Ir-raġel tagħha llum huwa mejjet u hi l-unika eredi tiegħu. L-appartament inxtara mill-konvenuti fl-2007 imma huma kienu taw l-użu tal-post b'xejn lil ċertu Giovanna Camilleri u meta din Camilleri ħarġet mill-fond fl-2009, hi u r-raġel bdew jirranġaw il-post u f'kamra minnhom sabu tieqa imblukkata u esebiet ritratti ta' kif it-tieqa kienet magħluqa bil-ġebel, kemm minn barra u kemm minn ġewwa.[25] Ir-raġel tagħha fetaħ tieqa bl-istess daqs li jidher li kellha qabel. Kienu damu bit-tieqa miftuħa xi seba' xhur sakemm kellmuhom fuqha l-atturi. Il-konvenuta tgħid illi ħadet parir li setgħet tiftaħ tieqa li tkun ingħalqet mhux aktar minn tletin sena, anki jekk tkun tagħti għal fuq in-nies. Peress li George u Lucy Ward li kien jgħixu fil-fond qabel ma ġie akkwistat mill-konvenuti, kienu qalulha li huma kienu għalqu t-tieqa fl-1984, għalhekk il-konvenuta ssostni li huma setgħu jergħu jiftħuha t-tieqa. Il-konvenuta tgħid illi l-konjuġi Ward kienu kkonfermaw magħha li l-qisien tat-tieqa kif għamluha l-konvenut kienu bħall-qisien oriġinali tat-tieqa. Il-konvenuta ppreżentat affidavit ta' George Ward[26], li kkonferma li Ward għalaq it-tieqa fl-aħħar xahrejn tal-1984 u kkonferma wkoll li fl-2013 kien mar fl-appartament tal-konvenuti u kkonferma li Mikkelsen reġa' fetaħ it-tieqa li hu kien imblokka. Il-konvenuta tgħid ukoll li llum George Ward ibati bid-dimenzja.

In kontroeżami[27] l-konvenuta tikkonferma li r-raġel tagħha kien beda biex jqatta' t-tieni tieqa fl-1 ta' Mejju, 2013 minn fuq il-bejt tal-atturi u stqarret li hu mill-Kanada u ma kienx jaf li ma tistax taqbeż fi proprjetà ta' ħaddieħor. Il-konvenuta kkonfermat li meta fetħu l-ewwel tieqa, ma

[23] Fil-fatt l-atturi tilfu l-kawża fl-ismijiet **Joseph Sapienza *et vs.* Randall Mikkelsen,** P.A., 11.12.2015, proprju minħabba li kien għadda it-terminu ta' xahrejn stipulat fl-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili biex tiġi ippreżentata kawża ta' spoll.
[24] Xhieda *viva voce, a fol.* 148 sa 154.
[25] *A fol.* 160 sa 162.
[26] *A fol.* 164.
[27] *A fol.* 155 sa 159.

kinux talbu l-permess tal-atturi għax kienet ħadet parir legali li setgħet tagħmel dan peress li t-tieqa ta' qabel ma kinitx ilha magħluqa tletin sena.

Meta xehed **George Ward**[28], dan stqarr li kien jgħix mill-1964 sal-1991 mal-mara u t-tifla fl-appartament li sussegwentement ġie mixtri mill-konvenuti. Muri r-ritratt tat-tieqa *a fol.* 16 tal-proċess, ix-xhud jgħid li t-tieqa li kien fetaħ hu kienet ħafna iżgħar, xi pied kwadru. Jiftakar li fetaħha fl-1964 u għalaqha fl-1978. Mistoqsi jikkonferma li fil-fond inkwistjoni kien hemm tieqa, hu jgħid li dan kien ventilatur aktar milli tieqa għax kienet fetħa żgħira u ddeċiedew li jagħlquh meta kienet ser tiżżewweġ it-tifla tagħhom fl-1978. In kontroeżami[29] ix-xhud jgħid li l-post kien mikri fit-tul mingħand ċerta Josette Caruana. Meta daħal fil-post fil-1964 ma kienx hemm tieqa u hu fetaħ ventilatur jew tieqa żgħira ta' pied kwadru u dan bil-permess ta' sid il-kera u tas-sid tal-fond l-ieħor, li kien ċertu Tabone. Ix-xhud jgħid illi dan il-ventilatur kien 'il fuq minn għoli ta' bniedem, tant li ma kontx tista' tittawwal minnu u sar bħala ventilatur minħabba li l-kamra kienet qed tintuża bħala kċina u taħt il-ventilatur kien hemm il-*cooker.*

Maria Rosaria *sive* Lucy Ward xehdet[30] li hi u l-familja tagħha għexu fl-appartament illum tal-konvenuta, mill-1964 sal-1991. Ix-xhud tgħid li t-tieqa kienu fetħuha minħabba l-arja għall-kċina u dan xi għaxar snin wara li daħlu fil-postu u għalquha meta żżewġet t-tifla fl-1985. It-tieqa kienet għoli ta' bniedem u ma stajtx tħares minnha. In kontroeżami[31] x-xhud tgħid li din it-tieqa kienet fil-għoli li ma tistax tittawwal minnha u minnha kienet tara biss il-ħoġor tat-tieqa. Ix-xhud tgħid li t-tieqa kienet damet bejn sentejn u tliet snin miftuħa. Ix-xhud tikkonferma li t-tieqa kienet żgħira ħafna.

Christine Ward, bint iż-żewġ xhieda preċedenti, xehdet[32] li meta hi u l-ġenituri tagħha kienu marru joqogħdu fl-appartament tal-Belt, hi kellha tliet snin u nofs u baqgħet tgħix hemmhekk sa sitt snin wara li żżewġet, meta kellha 31 sena. Tgħid li fil-kċina sakemm qabel ma żżewġet ma kienx hemm twieqi u meta żżewġet, ommha ħadet permess mingħand Mr u Mrs Tabone li kienu qabel fil-post fejn illum hemm l-iskola u fetħet tieqa żgħira li kien fiha żewġ kantuni. Ix-xhud tgħid li hemmhekk ma stajtx tiftaħ twieqi minħabba r-riħ qawwi li kien ikun hemm. It-tieqa damet miftuħa biss xi sena sal-1985 minħabba r-riħ li kien jaħkimha u t-trab li kien jidħol minnha. Il-fetħa kienet żgħira ħafna u ma tistax tara minnha u kienet fuq il-*cooker.* In kontroeżami[33] x-xhud ikkonfermat li din kienet rewwieħa għal fuq il-*cooker.* Missierha qabbad ħabib tiegħu jiftaħha u wara sena għalaqha r-raġel tagħha għax kien bennej.

---

[28] *A fol.* 109 sa 111.
[29] *A fol.* 111 sa 113.
[30] *A fol.* 114 sa 116.
[31] *A fol.* 116 u 117.
[32] *A fol.* 139 sa 144.
[33] *A fol.* 145 sa 147.

Kunsiderazzjonijiet legali

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

Rinfaċċjata b'dawn il-verżjonijiet konfliġġenti u dijametrikament opposti għal xulxin, il-Qorti trid ta' bilfors tirrikorri għal indizji oħra, bħal konsistenza fix-xhieda, verosomiljanza għar-realtà, indizzji korroborattivi minn terzi persuni u anki preponderanza tal-probbabiltajiet li jistgħu jnisslu ċertezza morali fil-ġudikant. Il-kriterju determinanti mhuwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx dak li jkun ġie spjegat lilu, iżda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja.[34] Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili huwa dak li biżżejjed li jkun inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq bilanċ ta' probabilitajiet.[35] Mhux l-ewwel darba li Qorti tkun rinfaċċjata b'verżjonijiet opposti għal xulxin, anzi meta każ ikun kontestat fuq il-provi u mhux fuq l-interpretazzjoni tal-liġi, x'aktarx li huwa proprju dan li jiġri, ċjoè li jkun hemm verżjonijiet konfliġġenti.

Illi kif kien ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Farrugia *vs.* Rokku Farrugia**[36]:

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

[34] **Borg *vs.* Bartolo,** App. Inf., 25.06.1980.

[35] Ara wkoll **Caruana *vs.* Laurenti**, P.A., 08.04.1994; **Borg *vs. Manager* tal-Intrapriża tal-Ħalib**, P.A., 17.07.1981; **Vassallo *vs.* Pace (**Vol.LXX.II.144) u **Zammit *vs.* Petrococchino,** App. Kumm., 25.02.1952.

[36] Onor. Imħallef Maurice Caruana Curran P.A., 24.11.1966.

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

> "F'każ ta' konflittwalità l-Qorti trid tadopera aktar attenzjoni biex proprju taċċerta ruħha jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet possibbli għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq l-bilanċ tal-probabilitajiet, tal-preponderanza u tal-verosimiljanza tal-provi." Għalhekk fil-konflitt ta' verżjonijiet li jesisti f'din il-kawża għandu jiġi eżaminat liema waħda mit-teżijiet konfliġġenti hi l-aktar attendibbli. Għandu jiġi eżaminat jekk xi waħda mill-verżjonijiet hi sostnuta mill-provi prodotti. Jekk jeżistu tali provi konsegwentement ikun hemm sostenn qawwi u definittiv lil xi waħda mill-verżjonijiet li allura jista' jingħad li hi korroborata. Għandu jiġi eżaminat ukoll jekk jeżistix xi fatt li jwassal għall-konklużjoni liema verżjoni tirrispekkja r-realtà tal-fatti, u kwindi għandha tiġi aċċettata bħala dik veritiera u attendibbli."[37]

Illi fil-fatt fis-sentenza **Brigitte Vella *pro et noe vs.* Richard Vella**[38] ġie ritenut li:

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

Din il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tonna *vs.* Philip Azzopardi**[39] fejn ingħad illi:

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

[37] Ara wkoll **Dr. Elizabeth Vella M.D. *vs.* Bieb Bieb Limited *et.***, P.A., 09.12.2011.
[38] Q.A., 05.10.2001.
[39] App. Inf., 12.04.2007.

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

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

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

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

Applikati dawn il-prinċipji ġuridiċi li jitnisslu mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna għall-fattispeċi tal-kawża odjerna, il-Qorti tqis illi l-verżjoni tal-atturi hi l-aktar waħda kredibbli. Dan mhux biss għax il-verżjoni tal-atturi hija kkonfortata b'għadd konsiderevoli ta' xhieda li għadhom jew kienu jagħmlu parti mill-iskola tal-atturi. Dan il-fatt minnu nnifsu jista' ma jkunx biżżejjed, għax xhud wieħed biss, jekk ikun kredibbli, jista' jaqleb ix-xhieda kollha kuntrarja. Iżda fil-każ odjern, fuq l-istess skorta tal-ġurisprudenza suċċitata, hemm ħafna indizji oħrajn li jikkorraboraw il-verżjoni tal-atturi u li jwaqqgħu kompletament il-kredibilità tal-konvenuta.

Fir-Risposta Maħlufa tagħha l-konvenuta tinnega li hi u żewġha qatt kellhom l-intenzjoni li jiftħu tieqa oħra fil-ħajt komuni.[40] Però dan jirriżulta li ma kienx minnu mhux biss minn affidavit tal-konvenuta esebit mill-atturi[41], iżda dan ammettitu l-konvenuta stess in kontroeżami quddiem din il-Qorti.[42]

---

[40] Is-sitt eċċezzjoni fir-Risposta Maħlufa.
[41] Ara affidavit *a fol.* 104, paragrafi 17 sa 19.
[42] Ara kontoeżami *a fol.* 155.

Tqis illi l-konvenuta bbażat l-eċċezzjonijiet tagħha fuq dak li ngħad lilha mill-inkwilini li kien hemm qabel bejn l-1964 u l-1991 fl-appartament illum proprjetà tagħha. Il-konvenuta esebiet dikjarazzjoni ta' wieħed mill-inkwilini, George Ward.[43] Din id-dikjarazzjoni fil-parti rilevanti tgħid is-segwenti:

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

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

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

[43] *A fol.* 164.

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

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

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

Fis-sentenza fl-ismijiet **Saviour Gauci *noe* *vs.* Robert Zammit *noe***[44] din il-materja ġiet mistħarġa b'mod studjat:

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

[44] Q.A., 13.01.2006.

Fis-sentenza studjata fl-ismijiet **Angelo Micallef *et* *vs.* Maria Antonia Farrugia *et***[45] ingħad illi:

> "Għalkemm m'huwiex permess il-ftuħ ta' twieqi f'ħajt diviżorju, il-ġurisprudenza tirrikonoxxi li wieħed jiftaħ rewwieħa li qatt ma tista' tikkostitwixxi servitù (ara **Annuziata Galea vs Antonio Fenech** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Diċembru, 1964 u l-ġurisprudenza li saret riferenza għaliha – Volum. XLVIII.ii.1300). Rewwieħa ma tistax tagħti lok għal ħolqien ta' servitù, irrispettivament tan-numru ta' snin li jgħaddu minn meta ssir".

Din is-sentenza tkompli tgħid:

> "(a) Għalkemm minn din it-toqba jidħol id-dawl u persuna tista' tittawwal frontalment minnha, però b'daqshekk m'huwiex biżżejjed sabiex tikkonkludi li t-trapass ta' żmien jagħti lok għal servitù *lumen* jew ta' prospett. Id-dawl jista' jidħol minn kull toqba li hemm f'ħajt, pero dan m'huwiex biżżejjed għall-akkwist ta' din is-servitù bil-preskrizzjoni triġenerarja. Kif osserva l-Imħallef Maurice Caruana Curran fil-kawża **Francesco Borg *vs.* Giuseppa D'Anastasi *et*** deċiża fl-14 ta' Awwissu, 1967, l-ewwel prova għall-eżistenza ta' *servitus luminus* hi l-esistenza ta' ".... apertura li mid-daqs, posizzjoni u għamla tagħha tista tipperswadi li hija tieqa. Bla tieqa, għalhekk, ma jistgħax ikun hemm *servitus luminus."*.
>
> (b) M'huwiex biżżejjed li persuna tkun tista' tittawwal mill-fetħa, imma trid tkun tista' teżerċita prospett. Ħaġa li f'dan il-każ ma jistax iseħħ għaliex il-ħxuna tal-ħajt divizorju u d-daqs tat-toqba ma jippermettux li l-persuna tara lateralment u x'hemm taħt.
>
> (ċ) Sabiex wieħed ikun jista' jakkwista servitù bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, min-naħa tal-fond tal-atturi hemm bżonn li s-sid ikun qiegħed f'posizzjoni li jkun jaf li t-toqba tikkwalifika bħala tieqa. Fil-fehma tal-qorti meta mill-fond tal-atturi tara l-fetħa in kwistjoni, ma tistax tasal għal konklużjoni li dik hi tieqa.
>
> (d) Id-daqs ċkejken tal-fetħa, apparenza tal-fetħa minn barra u l-posizzjoni tagħha jimmilita kontra li hi tieqa. Il-fetħa m'hijiex at *eye level*, iżda persuna ta' tul medju trid titbaxxa sabiex tittawwal minnha.
>
> (e) Għalkemm il-ġurisprudenza tagħmel biss distinzjoni bejn rewwieħa u twieqi, is-sens komun igħidlek li jista' jkollok fetħa li ma tikkwalifikax la bħala rewwieħa u lanqas tieqa. Fir-realtà rewwieħa hi ventilatur li l-għan tagħha hu li tippermetti l-arja biex tidħol fil-kamra.
>
> ..... *omissis* ..... Madankollu ġialadarba it-toqob qegħdin hemm b'tolleranza, l-atturi għandhom kull jedd li jitolbu li jingħalqu (f'dan il-kuntest ara r-raġunament li għamlet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Borg *vs.* D'Anastasi *et*** li hu korrett u li din il-qorti ser tapplika.)."

[45] Q. Mag. Għawdex (Ġur. Sup), 30.07.2010.

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

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

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuta Elizabeth *sive* Claire Mikkelsen li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Ottubru, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet imressqa minnha u tiċħad it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi li permezz tagħha talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell kontra l-konvenuti, li l-uniku skop tagħhom li jappellaw kien li jżommu t-tieqa llegali miftuħa għaż-żmien tul l-appell. Jingħad minnhom li dan hu abbuż tas-sistema u għandu jiġi stmat bħala tali billi l-appell jiġi dikjarat bħala wieħed frivolu, bil-konsegwenzi kollha legali li jsegwu minn dan il-fatt. Bl-ispejjeż kollha taż-żewġt istanzi kontra l-appellanti.

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

8. Rat li d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw waqt is-seduta tat-28 ta' Ġunju, 2022, li m'għandhomx xi jżidu mal-atti u għalhekk l-appell baqa' differit għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

9. Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi *proprio et nomine*, bħala sidien tal-fond 101, Triq San Kristofru, Valletta, ressqu l-azzjoni odjerna fil-konfront tal-konvenuti, bħala sidien tal-flat numru 7 fil-blokk ta' appartamenti bin-numru 105, fl-istess Triq San Kristofru, Valletta, peress li ż-żewġ proprjetajiet imissu dahar ma' dahar flimkien. Huma jikkontendu li l-konvenuti fetħu tieqa fil-ħajt komuni li jħares għal fuq il-bejt tagħhom u kienu saħansitra bdew jiftħu tieqa oħra. B'hekk il-konvenuti ppruvaw jgħabbu l-proprjeta` tal-atturi b'servitù u dan mingħajr il-kunsens tal-atturi. Dan bi ksur tal-Artikolu 419(a) tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Kwindi talbu lil din il-Qorti (i) tiddikjara li l-konvenuti fetħu tieqa fil-ħajt komuni bejn iż-żewġ fondi kontra l-liġi u mingħajr permess tal-atturi; (ii) tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jirripristinaw kollox għall-istat oriġinali tiegħu, partikolarment li jerġgħu jagħlqu t-tieqa li fetħu fil-ħajt komuni a spejjeż tagħhom; u (iii) fin-nuqqas

tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu x-xogħol huma a spejjeż tal-konvenuti. Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti.

10. Permezz tar-risposta tagħhom il-konvenuti wieġbu li t-talbiet attriċi kellhom jiġu miċħuda peress li t-tieqa kienet teżisti sas-sena 1984, kif jista' jiġi kkonfermat minn George u Lucy Ward, inkwilini li kienu joqogħdu fil-fond 105, Flat 7, Triq San Kristofru, Valletta bejn l-1964 u l-1990. Tant li l-kamra in kwistjoni kienet użata mill-konjuġi Ward bħala kċina, li wara ġiet konvertita f'kamra tas-sodda. Jingħad mill-konvenuti li mill-konfigurazzjoni tal-istess ħajt din it-tieqa dejjem kienet eżistenti u għalhekk ma tilledix id-drittijiet tal-atturi peress li kienet teżisti qabel l-akkwist tal-atturi. Inoltre jingħad mill-konvenuti li mhux minnu li riedu jiftħu aktar minn tieqa waħda fil-ħajt komuni, iżda fetħu biss dik li kienet diġa` miftuħa qabel l-akkwist kemm tagħhom, kif ukoll qabel l-akkwist tal-atturi.

11. L-Ewwel Qorti, laqgħet l-ewwel talba attriċi u ddikjarat li l-konvenuta fetħet tieqa fil-ħajt komuni bejn il-fondi 101 u l-flat numru 7, fil-blokk 105, fi Triq San Kristofru, il-Belt Valletta, kontra l-liġi u mingħajr il-permess tal-atturi; ordnat u kkundannat lill-konvenuta sabiex fi żmien ġimagħtejn tagħlaq b'mod permanenti bil-ġebel tal-kantun it-tieqa li l-konvenuti fetħu fil-ħajt komuni biex min-naħa tal-atturi dan jidher bħala ħajt sħiħ u dan a spejjeż tal-konvenuta; u fin-nuqqas li l-konvenuta tagħmel dak ordnat lilha

fiż-żmien mogħti lilha, awtorizzat lill-atturi sabiex jagħmlu x-xogħol huma a spejjeż tagħha. Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuta.

12. Il-konvenuta ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponiet appell minnha. L-aggravju ewlieni tal-konvenuta huwa li meta nfetħet it-tieqa in kwistjoni, kull ma sar kien li tneħħew il-ġebel u materjal ieħor li kien qed jimblokka tieqa pre-eżistenti u li għalhekk l-appellanti ma kkreaw l-ebda servitù ġdida bil-ftuħ tat-tieqa, imma b'dak li għamlu reġgħu ħadu pussess ta' servitù li l-proprjeta` tagħhom kienet diġà tgawdi. F'dan is-sens issir referenza għal parti mix-xhieda tal-attur, il-Perit Joseph Sapienza, deskritt bħala l-aktar persuna idoneja sabiex jikkonstata li xi darba kien hemm tieqa fil-fond tal-konvenuta appellanti, ġaladarba huwa bniedem tekniku, li kkonferma li l-konvenuti neħħew il-ġebel li kien qiegħed jimblokka t-tieqa oriġinali, li kienet identika għal dik odjerna. Kwindi tisħaq li l-fond tagħha kien igawdi servitù ta' tieqa fuq il-fond tal-appellati, sa minn qabel u għalhekk isegwi li t-talba attriċi kellha tkun waħda fejn jintalab li s-servitù ta' tieqa ġiet estinta (Artikolu 481 tal-Kodiċi Ċivili) u mhux fuq il-presuppost li qatt ma kien hemm it-tieqa, kif miftuħa llum. Kwindi l-appellanti tikkontendi li ma ġiet ikkrejata l-ebda servitù ġdida, iżda reġgħet ħadet pussess ta' titolu ta' servitù li kien igawdi l-fond tagħha, wara kollox it-tieqa in kwistjoni hija l-unika tieqa fil-kamra partikolari u għalhekk dejjem kienet teżisti salv li ngħalqet għal xi żmien. Minkejja li mix-xhieda tal-familja Ward jirriżulta li kienet infetħet rewwieħa

u mhux tieqa, din ix-xhieda mhix konsistenti ma' dak li effettivament jidher mill-fond in kwistjoni, peress li jirriżulta li t-tieqa, anke jekk iżgħar minn dik li kienet oriġinarjament, kienet infetħet u baqgħet hekk miftuħa sas-sena 1984, jiġifieri sena qabel ma żżewġet it-tifla tagħhom. Dan ifisser li rrispettivament minn meta kienet ingħalqet it-tieqa oriġinarjament, ġiet interrotta l-preskrizzjoni trentennali meta l-konjuġi Ward fetħu l-apertura in kwistjoni u għalhekk is-servitù in kontestazzjoni qatt ma ġiet estinta.

13. Sa fejn l-appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, jilmentaw li l-appell tal-konvenuta jissejjes fuq punt ta' fatt, jiġi ribadit illi għalkemm din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba b'mod leġġer l-apprezzament magħmul mill-Ewwel Qorti, min-naħa l-oħra, kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Dr. Antoinette Cutajar v. l-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim' Ministru et**:

> "*Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti.*"

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jeħtieġ li din il-Qorti tifli mill-ġdid il-provi in atti, fil-qafas tal-kriterji legali applikabbli għall-każ in eżami.

14. Jibda billi jingħad li l-għażla ta' fuq liema bażi tiġi ntavolata l-kawża tinkombi fuq l-atturi, b'dan illi wieħed irid jara jekk l-atturi jirnexxielhomx iressqu l-provi meħtieġa sabiex il-każ tagħhom jirnexxi. L-għan tal-azzjoni li qed jeżerċitaw l-atturi appellati, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għal servitù favur il-fond tal-konvenuti appellanti, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitù (*actio negatoria*). Din l-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post, kontra min qiegħed jivvanta xi dritt ta' servitù u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitù fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. Kulma għandhom jipprovaw l-atturi f'kawża bħal din, huwa li huma tassew sidien tal-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitù, filwaqt li l-konvenuti jridu juru li tassew teżisti s-servitù minnhom vantata. (Ara f'dan is-sens is-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **Martin Valentino et v. Michael Stivala et** deċiża minn din il-Qorti, fis-27 ta' Novembru, 2009)

15. Mill-provi in atti jirriżulta assodat li l-atturi akkwistaw il-fond li jġib in-numru 101, Triq San Kristofru, Valletta fit-23 ta' Ġunju, 1979 (ara Dok. A anness mar-rikors promotur). Ix-xhieda tal-atturi kollha hija konsistenti

fis-sens li meta nxtara l-imsemmi fond, ma kien hemm l-ebda tieqa miftuħa fil-ħajt komuni li jagħti għal fuq il-bejt tagħhom fl-1979. Kif ġustament osservat mill-Ewwel Qorti, din ix-xhieda hija korroborata mhux biss minn diversi studenti li kienu jattendu l-iskola jew membri fl-għaqda tal-atturi, iżda saħansitra minn xhud indipendenti, Philip Spiteri, ġar tal-kontendenti fil-kawża, li kien ingħata permess mill-atturi li sa mis-sena 1982 kien jaċċedi mill-fond proprjeta` tagħhom għal fuq il-bejt sabiex ikun jista' jagħmel manutenzjoni fuq it-tank tal-ilma li kellu (ara fol. 94 sa 98 tal-proċess).

16. Min-naħa l-oħra, ix-xhieda mressqa mill-konvenuti ma hi xejn konsistenti, hekk kif il-konvenuta appellanti xehdet fil-proċeduri ta' spoll li n-nies li kienu joqogħdu fil-fond akkwistat minnhom, għalqu t-tieqa in kwistjoni fl-1984, u ppreżentat affidavit ta' George Ward, li kien joqgħod fil-fond tagħhom, bħala inkwilin bejn l-1964 u l-1991, li kien sar fl-istess kawża ta' spoll. F'dawk il-proċeduri Ward xehed li kellu tieqa fil-fond li kien jgħix fih li tagħti għal fuq il-fond tal-ġirien li ngħalqet fl-1984, li hija dik li llum hemm fil-fond tal-konvenuti, izda l-istess George Ward fil-kawża odjerna xehed hekk:

> *"I used to live there...The window when I was there was a lot smaller. It was about one foot square roughly*."

Mistoqsi meta kienet miftuħa t-tieqa, ix-xhud wieġeb li għall-aħħar tal-1964 u damet hekk miftuħa sal-1978 u li ma kienx hemm possibilità li

wieħed iħares ‘il barra minnha. Jingħad minnu li din il-fetħa kienet isservi ta’ ventilatur peress li taħtha kienu jsajru. Konvenjentement, il-konvenuta fil-kawża odjerna, tgħid li dan ix-xhud għandu d-*dimentia* mingħajr ma tressaq prova in sostenn ta’ tali allegazzjoni! Inoltre mix-xhieda tal-mara tal-istess Ward, Maria Rosaria, magħrufa bħala Lucy Ward xehdet li din il-fetħa saret minnhom xi għaxar snin wara li bdew joqogħdu fil-fond sabiex ikollha arja fil-kċina u ngħalqet fl-1985. Minn din il-fetħa jew rewwieħa ma setgħetx tħares ‘l barra peress li hija kienet tara sal-ħoġor tal-fetħa. Għall-ewwel ix-xhud tgħid li din il-fetħa damet miftuħa madwar għaxar snin, iżda ftit wara tgħid li damet xi tliet snin jew sentejn miftuħa! Mentri fix-xhieda tat-tifla tagħhom Christine Ward, jingħad li t-tieqa nfetħet madwar sena qabel ma żżewġet, fl-1984 bil-permess tas-sid tal-post tal-ġirien ta’ dak iż-żmien u damet hekk miftuħa għal madwar sena biss, peress li kien jgħaddi ħafna riħ minnha. Tiddeskriviha bħala “*just a box”* li minnha ma stajtx tara ħlief is-sema u li kienet isservi sabiex tgħaddi l-arja peress li taħtha ommha kienet issajjar u tiċħad li kien hemm tieqa!

17. Apparti n-nuqqas ta’ konsistenza fix-xhieda mressqa mill-konvenuti dwar meta kienet teżisti l-fetħa fil-ħajt komuni li jagħmlu mill-aktar relevanti l-osservazzjonijiet tal-Ewwel Qorti u l-ġurisprudenza ċitata minnha fir-rigward tal-grad tal-prova fil-kamp ċivili u dwar kif Qorti tasal għall-konklużjoni f’każ ta’ konflitt bejn il-verżjonijiet mogħtija mill-partijiet, jiġi osservat li jidher li minn dak li l-inkwilini li kienu joqogħdu fil-fond tal-

konvenuti xehdu, il-fetħa fil-ħajt kienet aktar waħda li kellha n-natura ta' rewwieħa milli tieqa, li jxejnu l-pretensjoni tal-konvenuti dwar l-eżistenza tat-tieqa fil-fond tagħhom fl-1984. Dan meta kif ġustament osservat mill-Ewwel Qorti, rewwieħa ma' tista' qatt tikkostitwixxi servitù. Isegwi li r-rewwieħa li kienet teżisti fiż-żmien li kienu jgħixu fil-fond tal-konvenuti, il-familja Ward, ma tista' qatt tikkostitwixxi servitù li minnha kien igawdi l-fond tagħhom kif targumenta l-konvenuta appellanti, peress li din il-fetħa fil-ħajt komuni, fl-aħjar ipotesi saret b'mera tolleranza tas-sidien preċedenti tal-fond, illum proprjeta` tal-atturi u l-element ta' żmien meta nfetħet u kemm damet miftuħa l-istess rewwieħa huwa għalhekk irrelevanti.

18. Il-fatt li l-familja Ward setgħet għamlet fetħa fil-ħajt komuni li mid-deskrizzjoni mogħtija minnhom hija aktar simili ta' rewwieħa jew fetħa li sservi ta' ventilazzjoni milli tieqa ma setgħet tagħti lill-appellanti ebda dritt ta' servitù kif vantat minnha. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' April, 2007, fil-kawża fl-ismijiet **Nikola Micallef v. Lawrence Grima:**

> *"fl-Artikolu 425 tal-Kodici Civili, tipprojbixxi b'mod espress il-ftuh ta' <u>kull tip ta' fetha</u> f'hajt divizorju. Kien biss bis-sahha tal-gurisprudenza li gie permess li jsiru certi aperturi f'hajt divizorju, u l-eccezzjoni hi li rewwiehat jew twieqi zghar jistghu jinfethu jekk jaghtu <u>ghal fuq art mhux zviluppata</u> tal-vicin. Il-principju legali baqa' hemm, pero` gie accettat li sakemm l-art tal-vicin tibqa' mhux zviluppata, rewwiehat jew twieqi jkunu jistghu jinfethu u jitqiesu bhala aperturi b'tolleranza li ma jwasslu qatt ghall-holqien ta' servitù, bir-rizultat li l-vicin ikollu dritt jinsisti li dawn l-aperturi jinghalqu meta jizviluppa l-art tieghu. Il-hsieb wara t-tolleranza huwa li, dment li l-art tkun ghadha fl-istat vergni taghha u mhux zviluppata, dawk l-aperturi ma jistghu joholqu ebda pregudizzju lill-proprjetarju ta' dik l-art, li ma jistax allura, jinsistu li jinghalqu waqt li jhalli l-art f'dak l-istat.* ***Il-ftuh ta' dawn l-aperturi hu***

tollerat diment li l-art tibqa' <u>mhux zviluppata</u>, ghax aperturi fuq gonna, btiehi jew bjut, min-naha l-ohra, ma jitqiesux aperturi b'tolleranza. *Hekk fil-kawza "**Attard v. Camilleri**", deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Gunju 1926, intqal li "non costitiusce nemmeno servitù, nella assenza di una convenzione, (una finestra aperta nel proprio fondo <u>sul terreno del vicino non fabbricato</u>") (sottolinear ta' din il-Qorti). Hu f'din ic-cirkostanza biss li hu permess ftuh ta' aperturi, kif gie ampjament indikat fid-decizjoni studjata li tat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "Rapa v. Zerafa", deciza fl-14 ta' Jannar, 1983. F'dik is-sentenza hemm referenza ghall-gurisprudenza kopjuza in materja, u gie stabbilit li huma biss it-**twieqi miftuha "fuq art jew spazju <u>mhux mibni</u> ta' haddiehor" li jistghu jithallew f'hajt divizorju peress li jitqiesu sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnija.***

Dan il-punt gie konfermat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza li tat fit-30 ta' Ottubru 2003, fil-kawza "Zammit Lupi v. Ripard". F'dik il-kawza, fil-fatt, jinghad hekk in subjecta materja:

Issa, hu veru wkoll li, skond il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero`, meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art <u>mhux zviluppata</u> ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zviluppata, ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa proprjeta` tieghu; ara "Bonello v. Borg", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Dicembru 1979, u "Cutajar Paris v. Fiorini", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999. Dan, pero`, jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zviluppata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga` giet minnu zviluppata ghall-uzu tieghu, ancorche` bhala bitha jew shaft. Fil-fatt m'hemm xejn fil-ligi li tawtorizza l-ftuh ta' twieqi go shafts meta l-arja tkun tappartjeni lill-terzi."

***F'dan il-kaz, it-twieqi ma nfethux fuq spazju mhux mibni, izda fuq bejt proprjeta` ta' l-attur, u ghalhekk, jilledu d-drittijiet ta' l-attur, li ghandu dritt jinsisti li jinghalqu**".*
(enfasi ta' din il-Qorti)

(Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Carmel D'Amato et v. Baldacchino Holdings Limited**). L-istess jgħodd għall-każ in eżami, ir-rewwieħa jew ventilatur li

seta' nfetaħ mill-familja Ward fil-perjodu li huma kienu inkwilini, kien fl-aħjar ipoteżi sofferenza prekarja li ma jagħti l-ebda jedd lill-appellanti.

19. Dan ma jfissirx li din it-tieqa ma kienet qatt teżisti. Fil-fatt mix-xhieda tal-attur, il-Perit Joseph Sapienza jirriżulta li għalkemm meta huma akkwistaw il-fond tagħhom fl-1979 ma kien hemm l-ebda tieqa miftuħa li tagħti għal fuq il-bejt tagħhom, huwa bħala perit kien induna li xi darba fl-antik kien hemm tieqa li ġiet imbarrata bil-ġebel u mkaħħla, peress li kienet tidher il-blata tal-konkos *(lintel).* Iżda l-ġebel ta' din it-tieqa kien *weathered* b'tali mod li kien jidher li kienet ilha magħluqa (ara fol. 66 sa 69) tant li l-ġebel li bih inbarraw it-tieqa laħaq ħa l-istess patina tal-kumplament tal-ħajt (ara fol. 167). Din il-Qorti tqis ix-xhieda tal-Perit Sapiano bħala verosimili u m'għandhiex raġuni l-għala tiddubitaha. Kwindi għalkemm din il-Qorti tinsab konvinta li tabilħaqq kienet teżisti din it-tieqa fil-fond tal-konvenuti, aktarx li din kienet antika, tant li kienet teżisti qabel l-atturi akkwistaw il-fond tagħhom fl-1979 u saħansitra qabel l-inkwilini preċedenti Ward kienu daħlu joqogħdu fil-fond li llum huwa tal-konvenuti fl-1964, ikkunsidrat l-istat li fih kien jinsab il-ġebel li ntuża sabiex ingħalqet l-imsemmija tieqa. Il-fatt li t-tieqa miftuħa mill-appellanti ġiet iffurmata billi tneħħew il-ġebel li kien hemm jimblukkaw it-tieqa oriġinali ma jbiddel xejn. Dan peress li bejn meta ngħalqet it-tieqa oriġinarjament u meta nfetħet it-tieqa mill-ġdid mill-konvenuti fl-aħħar tas-sena 2012,

altru li laħqu għaddew aktar minn tletin sena sabiex seħħet il-preskrizzjoni estintiva ta' kwalunkwe dritt ta' servitù li seta' kien hemm fil-passat.

20. Kwindi, filwaqt li l-atturi ntavolaw l-azzjoni tagħhom sew kontra l-konvenuti bbażata fuq l-azzjoni negatorja, il-konvenuti da parti tagħhom ma seħħilhomx jippruvaw l-eżistenza tas-servitù vantata minnhom. Din il-Qorti tinsab konvinta li l-pretensjoni tal-konvenuta li din it-tieqa kienet sa minn dejjem eżistenti sal-1984 ma treġix. Lanqas jista' jingħad li t-tieqa setgħet infetħet f'xi żmien ferm qabel bil-kunsens tal-awtur tal-atturi, in kwantu ma tressaqx jixhed per eżempju, l-awtur tal-atturi sabiex jikkonferma tali kunsens. Fi kwalunkwe każ, jekk xi darba kien hemm dan il-kunsens, ma jorbotx lill-istess atturi li jissaportu l-ftuħ tat-tieqa li seħħ fl-aħħar tas-sena 2012, mill-konvenuti. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti, fl-ismijiet **Valentino v. Stivala,** ċitata qabel, li kienet titratta ċirkostanzi simili għal dak in eżami:

> *"Il-kunsens li setghu taw l-awturi tal-atturi ghall-ftuh tat-tieqa, jista', se mai, jaghti lok ghall-obbligazzjoni personali, li pero` ma torbotx lil min jigi warajhom fil-pussess tal-proprjeta`. Hekk fil-kaz Galea v. Galea, deciza minn din il-Qorti fid-29 ta' Novembru, 1948, intqal li l-uzu ta' passagg minn gabilott ghal zmien twil jikkrea biss tolleranza jew se mai obbligazzjoni personali, li ma tivvinkolax lil min jigi fil-pussess tal-ghalqa wara dak li jkun ikkonceda dan l-uzu. Dan l-uzu l-attwali possessur jista' jwaqqfu jew jghamel li jieqaf meta jrid. Hekk ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kaz Degiorgio v. Zammit Tabona et, deciza fil-15 ta' Ottubru, 1982, osservat li meta gar jippermetti t-tgawdija ta' servizz, ma tinholoq ebda servitù meta ma jkun hemm la titolu u lanqas l-mghodija taz-zmien bizzejjed biex jigi akkwistat dritt bis-sahha tal-preskrizzjoni. Fil-kawza Borg v. Refalo, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Ottubru, 1997, intqal li l-fatt li persuna tat permess lill-gar taghha biex din tpoggi tank tal-ilma fuq il-bejt taghha, fin-nuqqas ta' kuntratt pubbliku, dak il-gar ma jakwista ebda drittijiet fuq il-proprjeta` tal-persuna l-ohra, li tista', meta trid, titlob lill-gar inehhi l-istess tank, (ara wkoll Muscat Scerri v. Montebello, deciza minn din il-*

Qorti fl-14 ta' Ottubru, 1987, u Schembri v. Camilleri, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Jannar, 1999).

F'kaz li ghandu xebh mal-meritu ta' din il-kawza, din il-Qorti ossevat illi:

Billi servitù huwa dritt reali dawn ma jistghux jigu ikkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess ligi, cioe`, b'kuntratt, moghdija taz-zmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew sahansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jigix espress f'att pubbliku, ma jistghu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-logga titqieghed f'distanza mehtiega mil-ligi." – Grech v. Ellis et, deciza fid-29 ta' Ottubru, 2004.

Fid-dawl ta' dawn il-principji legali, l-atturi ghandhom kull dritt jitolbu li l-fetha ossija tieqa li hemm fil-hajt divizorju tinghalaq. Kif intwera din il-fetha ma jirrizultax li nfethet aktar minn disa' snin qabel il-ftuh ta' din il-kawza, u fin-nuqqas ta' prova ta' xi titolu iehor, il-gar ghandu dritt jinsisti li tinghalaq qabel ma' l-istess fetha trabbi l-gust bil-mghodija ta' zmien ulterjuri."

21. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, fin-nuqqas ta' prova da parti tal-appellanti ta' xi titolu għaliha jew prova fis-sens li din it-tieqa għamlet tant żmien miftuħa li rabbiet il-ġust, l-atturi appellati għandhom kull dritt li jinsistu li tingħalaq l-imsemmija tieqa fil-ħajt diviżorju, peress li l-appellanti ma ppruvatx li kellha xi dritt jew permess tal-appellati li tinfetaħ l-imsemmija tieqa. Isegwi li kuntrarjament għal dak li ssostni l-konvenuta fl-appell tagħha, bil-ftuħ tat-tieqa hija tittanta toħloq servitù ġdida, ġaladarba tonqos il-prova ta' titolu ta' servitù li suppost kien igawdi l-fond tagħha. Lanqas ireġi l-argument tal-konvenuta fis-sens li hija ħadet pussess mill-ġdid ta' titolu ta' servitù li l-fond tagħha kien igawdi tul iż-żmien, jew li l-atturi kellhom isejsu t-talba tagħhom għall-estinzjoni tas-servitù. Kwindi din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fl-apprezzament tal-

provi u fil-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti u għalhekk issib li l-aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet hawn mogħtija, din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuta appellanti billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tat-18 ta' Ottubru, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-sħiħ, b'dan illi t-terminu ta' ġimagħtejn sabiex tingħalaq it-tieqa b'mod permanenti, jibda jiddekorri mil-lum.

Bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess konvenuta appellanti.

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

Deputat Reġistratur
gr