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, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 21

Rikors numru 375/16/2 FDP

Clare Hobbs, Raymond Bonnici, Josephine sive Jo Ann Camilleri, Marie Christine Farrugia, Anne Tabone, Martin Manduca, Louise Morley, Anthony Manduca, Pippa Mattei, James Arrigo, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Bernadette Apap Bologna, Anne Bonnici, Anthony Darmanin, Cora Rossi, Marie Therese Darmanin, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella Muscat, Josef Formosa Gauci, Louis Bellizzi, Cecilia Pace O'Shea, Myriam Cassar Torregiani, Dora Galea, Tanya Bellizzi, Irene Christ, Philip Manduca, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca, u Simon Manduca, u b'digriet tal-21 ta' Ottubru, 2021, Michael Darmanin, Joanna Darmanin u Paul Darmanin assumew l-atti flok Joseph Darmanin wara l-mewt tiegħu fit-23 ta' Mejju, 2021;

u

Joseph Muscat; l-Imħallef Alberto Magri; Renato Magri; Alessandro Magri; Jane Pullicino; Kathleen Knopp; Elizabeth deDomenico; Nathalie deDomenico; Alexandra D'Amato; Adam deDomenico, Darren deDomenico, Debbie deDomenico u Steve deDomenico

v.

Dr. Vincent Falzon, Dr. Henry Vassallo, Dr. Pio Valletta, Dr. Stefan Meilak, Dr. Joseph P. Bonnici, Dr. Errol Cutajar ilkoll kemm personalment u kif ukoll bħala soċji ta' Farrugia Gatt & Falzon Advocates;

u

L-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi ppreżentat minnhom fil-11 ta' Mejju, 2016, li permezz tiegħu talbu:

> "1. Premess illi r-rikorrenti Clare Hobbs, Raymond Bonnici, Josephine sive Jo Ann Camilleri, Marie Christine Farrugia, Anne Tabone, Martin Manduca, Louise Morley, Anthony Manduca, Pippa Mattei, James Arrigo, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Bernadette Apap Bologna, Anne Bonnici, Anthony Darmanin, Cora Rossi, Marie Therese Darmanin, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella Muscat, Josef Formosa Gauci, Louis Bellizzi, Cecilia Pace O'Shea, Myriam Cassar Torregiani, Dora Galea, Tanya Bellizzi, Irene Christ, Philip Manduca, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca u Simon Manduca huma propjetarji tal-fond 254 Triq irRepubblika Valletta.
>
> 2. U billi ir-rikorrenti Joseph Muscat, l-Imħallef Alberto Magri, Renato Magri, Alessandro Magri, Jane Pullicino, Kathleen Knopp, Elizabeth deDomenico, Nathalie deDomenico, Alexandra D'Amato, Adam deDomenico, Darren deDomenico, Debbie deDomenico, Steve deDomenico huma propjetarji tal-fond numru 249 Triq Ir-Repubblika, Valletta;
>
> 3. U billi dawn iż-żewġ binijiet fuq imsemmija, informalment huma magħrufa bħala 'Regency House';
>
> 4. U billi l-intimat Kummissarju tal-Artijiet huwa sid ta' bini fi Triq id-Dejqa li tmiss ma' Regency House. Filwaqt li l-intimati l-oħra jikru u/jew jokkupaw partijiet ta' dina l-bini sabiex tintuża bħala l-uffiċini tad-ditta ta' Farrugia, Gatt & Falzon Advocates;

5. U billi diversi snin ilu t-terz li kellha ċ-ċens (l-utilista) tal-propjetajiet numri 249 u 254 Triq Ir-Repubblika Valletta kien niffed dawn iż-żewġ proprjetajiet kemm flimkien u kif ukoll ma l-imsemmija binja fi Triq id-Dejqa. B'hekk l-intimati u l-klijenti tagħhom bdew jużaw dawn il-propjetajiet tar-rikorrenti biex jgħaddu minn fuqhom sabiex jaslu għal Triq Ir-Repubblika, u dana minflok ma jużaw l-aċċess li kellhom għal fuq Triq id-Dejqa;

6. U billi l-konċessjoni emfitewtika tal-fond 254 Triq ir-Repubblika Valletta skadiet fit-30 ta' Novembru 1997; filwaqt li l-konċessjoni emfitewtika tal-fond 249 Triq ir-Repubblika Valletta skada fit-13 ta' Frar 1996;

7. U billi li l-intimati u l-klijenti tagħhom ma għandhom l-ebda jedd li jgħaddu minn fuq dawn il-propjetajiet numri 249 u 254 Triq ir-Repubblika;

8. U billi in oltre l-intimati installaw meter tas-servizz tad-dawl għas-servizz tagħhom fil-fond numru 254, Triq ir-Repubblika;

9. U billi minkejja li ġew interpellati diversi drabi sabiex jieqfu jgħaddu minn fuq dawn il-propjetajiet inkluż b'ittra uffiċjali datata 4 ta' Mejju 2015 (Nru 1566/15), l-intimati għadhom sallum jużaw u jgħaddu mill-bnadi tal-propjetjiet tar-rikorrenti;

10. U billi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna għar-raġunijiet fuq premessi:

1. Tiddikjara għar-raġunijiet fuq premessi u dawk kollha li ser jirriżultaw tul it-trattazzjoni tal-kawża li l-intimati ma għandhom l-ebda jedd jew titolu sabiex jgħaddu mill-propjeta tar-rikorrenti u/jew jużaw dik il-propjeta mod ieħor;

2. Tikkundana lill-intimati sabiex jieqfu immedjatament milli jgħaddu minn fuq il-propjetajiet tar-rikorrenti;

3. Tikkundana lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju u taħt is-sorveljanza ta' periti nominati jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex jagħlqu l-passaġġi bejn dawn il-propjetajiet;

4. Tikkundana lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju u taħt is-sorveljanza ta' periti nominati jagħmlu dawk ix-xogħolijiet neċessarji sabiex ineħħu s-servizz tad-dawl tagħhom mill-fond 254, Triq ir-Repubblika;

5. Tawtorizza lir-rikkorrenti sabiex fin-nuqqas ta' l-intimati jagħmlu x-xogħolijiet huma taħt is-sorveljanza ta' periti nominati u a spejjeż ta' l-istess intimati;

B'riserva għal talba għad-danni u/jew kumpens għall-użu tal-propjeta tar-rikorrenti; liema talba tiġi dedotta fi proċeduri oħrajn.

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni in subizzjoni tal-intimati."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Dr. Vincent Falzon, Dr. Henry Vassallo, Dr. Pio Valletta, Dr. Stefan Meilak, Dr. Joseph P. Bonnici u Dr. Errol Cutajar, tas-16 ta' Ġunju, 2016, li permezz tagħha eċċepew:

"1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti kollha ndikati fir-rikors promotur iridu jipprovaw illi kienu preżenti hawn Malta, dak inhar tal-preżentata tar-rikors, u fin-nuqqas, jiġi dikjarat illi l-istess rikors huwa null.

2. Illi, fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu legali tagħhom fuq il-passaġġ li jifforma parti integrali tal-fondi minnhom indikati, kemm għall-finijiet ta' l-integrita tal-ġudizzju, kif ukoll għall-finijiet ta' mertu.

3. Illi, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet rikorrenti huma infondati, kemm fil-fatt, kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda stante li l-esponenti għandhom dritt li jużaw il-passaġġ in kwistjoni, u użu skont il-liġi.

4. Illi, fi kwalunkwe każ l-esponenti, matul dawn l-aħħar ħamsin (50) sena, dejjem użaw dan id-dritt ta' passaġġ u użu, għall-aċċess ta' l-uffiċċju legali tagħhom.

5. Illi l-uniku aċċess għal uffiċċju tal-esponenti huwa dan il-passaġġ, stante li l-uffiċċju in kwistjoni huwa interkjus.

6. Illi il-meters tad-dawl u tal-ilma, illi jipprovdu lill-uffiċċju tad-ditta Farrugia Gatt & Falzon Advocates, dejjem kienu fl-istess lok, illi jinstabu llum, u għalhekk, ma seħħ l-ebda aġir abużiv kif indikat.

7. Salv, risposti ulterjuri."

3. Rat ir-risposta ġuramentata tad-Direttur tal-Artijiet tal-20 ta' Ġunju, 2016, li permezz tagħha ġie eċċepit:

"1. Illi r-rikors promotur jikkonċerna l-fondi bin-numri 254 u 259 fi Triq ir-Repubblika Valletta li huma propjeta tar-rikorrenti u li minnhom jeżisti aċċess għal propjeta tal-esponent u li fil-passat kellha aċċess ulterjuri mill-fond 144A fi Triq id-Dejqa, Valletta, liema żewġ propjetajiet fil-passat kienu okkupati mill-istess utilisti b'titolu ta' emfitewsi temporanja u tul l-istess konċessjoni sar tibdil fil-propjetajiet li rriżulta fit-tneħħiha tal-aċċess mill-fond 144A fi Triq id-Dejqa biex b'hekk l-uniku aċċess eżistenti fil-preżent għall-propjeta tal-esponent huwa dak mill-fondi bin-numri 254 u 259 fi Triq ir-Repubblika;

2. Illi l-imsemmi aċċess mill-fond 144A fi Triq id-Dejqa ġie mneħħi mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-esponent u permezz ta' dan l-aġir l-esponent kien sofra danni mill-istess utilista, liema danni kien parti mill-mertu tal-kawża fl-ismijiet Id-Direttur tal-Artijiet vs. Alfred Baldacchino et. (Ref: Cit 869/2007) liema kawża kienet titratta wkoll il-fatt li fit-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika l-propjeta ma ntradditx lura lill-esponent kif kien jirrikjedi l-kuntratt li permezz tiegħu ġiet konċessa l-propjeta. L-imsemmija kawża ġiet deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Novembru 2011 liema sentenza ġiet kkonfermata mill-Qorti tal-Appell nhar il-11 ta' Marzu 2016, fejn ġie deċiż li l-imsemmija tneħħiha t'aċċess minn Triq id-Dejqa kien aġir abbużiv u illegali u b'hekk l-imsemmija konvenuti ġew ikkundannati jħallsu lill-esponent danni;

3. Illi konsegwentament l-esponent qatt ma reġa ħoloq l-aċċess li kien fil-passat jeżisti għall-propjeta tiegħu minn 144A fi Triq id-Dejqa u b'hekk jekk kemm-il darba jingħalaq l-aċċess għal din il-propjeta minn Triq ir-Repubblika l-propjeta tal-esponent tiġi mingħajr aċċess - għalhekk la darba l-esponent jingħata ftit żmien sabiex joħloq aċċess minn 144A Triq id-Dejqa l-esponent ma jsib l-ebda oġġezzjoni li jagħlaq l-passaġġ u kwalunkwe aċċess bejn il-propjetà tar-rikorrenti u l-propjeta tal-istess esponent;

4. Illi minkejja dan, l-esponent qatt ma nstalla servizz ta' dawl fil-fond 254 u f'dan ir-rigward m'hemm l-ebda kontijiet li jgħajtu lilu u b'konsegwenza ta' dan ir-raba' talba għandha tiġi miċħuda bħala nfondata fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-intimat Direttur tal-Artijiet;

5. Għaldaqstant, l-intimat Direttur tal-Artijiet ma jsib l-ebda oġġezzjoni li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti b'dan illi jiġi kkonċedut lilu żmien sabiex joħloq aċċess għall-propjeta tiegħu minn 144 A Triq id-Dejqa;

Bl-ispejjeż."

4. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-26 ta' Mejju, 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

> "Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimati kollha, u għalhekk;
>
> Tilqa' t-talba kif dedotta u, konsegwentement;
>
> Tiddikjara l-intimati kollha ma għandhom l-ebda jedd jew titolu sabiex jgħaddu mill-propjeta tar-rikorrenti u jużaw dik il-propjeta mod ieħor;
>
> Tikkundana lill-intimati sabiex jieqfu milli jgħaddu minn fuq il-propjetajiet tar-rikorrenti, u dana sa mhux aktar tard minn sitt (6) xhur mid-data tas-sentenza;
>
> Tikkundana lill-intimati sabiex sa mhux aktar tard minn sitt (6) xhur mid-data tas-sentenza, jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex jagħlqu l-passaġġi bejn dawn il-propjetajiet, inkluż prinċipalment il-passaġġ li jidher f'ritratt Nru 6 a fol 106.
>
> Tikkundana lill-intimati avukati Dr Vincent Falzon, Dr Henry Vassallo, Dr Pio Valletta, Dr Stefan Meilak, Dr Joseph P Bonnici u Dr Errol Cutajar, kemm personalment kif ukoll bħala soċji ta' Farrugia Gatt & Falzon Advocates, sabiex sa mhux aktar tard minn sitt (6) xhur mid-data tas-sentenza jagħmlu dawk ix-xogħolijiet neċessarji sabiex ineħħu s-servizz tad-dawl tagħhom mill-fond 254, Triq ir-Repubblika;
>
> Tali perjodu ta' sitt xhur jista' jiġi estiż, bi qbil bil-mitkub, mar-rikorrenti, għal darba waħda biss, sabiex l-intimata Awtorita' tal-Artijiet tingħata ż-żmien sabiex tirripristina l-aċċess għall-uffiċini tal-Avukati intimati minn ġewwa 144, Triq id-Dejqa, Valletta.
>
> Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas ta' l-intimati li jagħmlu x-xogħolijiet fit-terminu fuq stabbilit, huma jistgħu jagħmlu x-xogħolijiet kollha kif fuq indikati u li ma jkunux saru mill-intimati kif lilhom ordnat, u dana taħt is-sorveljanza tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, liema perit u xogħolijiet għandhom ikunu a spejjeż ta' l-intimati in solidum bejniethom.
>
> Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha."

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

“**Konstatazzjonijiet viżivi**

45. Il-Qorti tibda billi tosserva illi, kif irriżulta waqt l-aċċessi illi għamlet dina l-Qorti fil-25 ta’ Novembru 2020 u s-16 ta’ Diċembru 2020, l-uffiċini ta’ l-Avukat intimati soċji fid-ditta Farrugia Gatt & Falzon Advocates jinsabu fi-parti tal-kumpless ta’ bini preċedentement imsejjaħ bħala ‘Regency House’ illi jokkupa l-propjeta 144, Triq id-Dejqa, Valletta, u għalhekk propjeta ta’ l-intimati Awtorita’ tal-Artijiet.

46. Tosserva wkoll illi l-uffiċini tad-ditta tal-Avukati ‘Farrugia, Gatt & Falzon’ għandhom l-uniku aċċess għall-uffiċini tagħhom tramite bieb illi qiegħed jaqsam il-propjeta tar-rikorrenti 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta mal-propjeta 144, Triq id-Dejqa, Valletta, fejn jidher illi hemm tlett tarġiet li jitilgħu mill-livell tal-art tal-propjetajiet tar-rikorrenti għal-livell tal-art tal-fond ta’ l-intimata Awtorita, kif jidher aħjar mir-ritratt meħud minn dina l-Qorti stess waqt l-aċċess, Ritratt Nru 6, a fol 106 tal-proċess.

47. Irriżulta wkoll, waqt l-aċċessi, partikolarment dak illi sar fis-16 ta’ Diċembru 2020, illi, għalkemm jidher illi seta’ kien hemm, fil-passat, xi tip ta’ aċċess minn Triq id-Dejqa għall-parti mill-korp ta’ bini 144, Triq id-Dejqa, mit-tieni sular ‘il fuq, jiġifieri mill-livell tal-uffiċċju tal-Avukati ‘l fuq, jidher li hemm kif kien qiegħed jiġi żviluppat il-fond 144, Triq id-Dejqa, mit-tieni sular ‘il fuq, tali aċċess tneħħa, bir-riżultat illi, llum il-ġurnata, ma hemmx aċċess mill-144, Triq id-Dejqa, għall-kumplament tas-sulari li hemm fuq tali binja, fosthom l-uffiċini tal-Avukati intimati.

48. Irriżulta wkoll illi, l-fetħa miftuħa li tagħti aċċess għall-uffiċini tal-Avukati, kif jidher fir-ritratt Nru 6 fuq imsemmi, jidher illi saret fil-ħajt diviżorju bejn il-fond 249, Triq ir-Repubblika w il-fond 144, Triq id-Dejqa.

49. Irriżulta, finalment, illi l-unika aċċess illi għandhom l-Avukati intimati għall-uffiċini tagħhom hija tramite taraġ li jinsab fil-ground floor tal-bini fl-indirizz 254, Triq ir-Repubblika, hekk kif tidħol minn kuritur wiesgħa li jagħti għat-triq, liema taraġ jitla’ sular u jwassal għal passaġġ twil u angolat li, eventwalment, iwassal għall-fetħa li hemm, u li tidher fir-ritratt Nru 6.

50. Irriżulta, finalment, illi l-meter tad-dawl tal-uffiċini ta’ l-avukati jinsab ħdejn it-taraġ li jinsab fil-ground floor tal-bini fl-indirizz 254, Triq ir-Repubblika.

Konstatazzjonijiet legali

51. Jirriżulta illi **<u>l-ewwel difiża</u>** mqajjma mill-intimati Avukati soċji fid-ditta legali ‘Farrugia, Gatt & Falzon’, hija illi r-rikorrenti jridu

jippruvaw illi kienu Malta meta ġie ppreżentat ir-rikors ġuramentat, u fin-nuqqas ta' dan, ir-rikors kellu jitqies bħala null.

52. Jirriżulta illi, da parte tagħhom, ir-rikorrenti, li huma b'kollox disgħa u erbgħin (49) ruħ, laqgħu għal tali eċċezzjoni billi saħqu, fis-sottomissjonijiet tagħhom, illi l-intimati kellhom jippruvaw li wħud mir-rikorrenti ma kinux preżenti meta ġie ppreżentat ir-rikors ġuramentat u li, l-posizzjoni ta' Clare Hobbes u Irene Christ ġiet sanata a tenur tal-Artikolu 789 meta Dr Philip Manduca, wieħed mir-rikorrenti stess, assuma l-atti tagħhom f'isimhom.

53. Il-Qorti tibda billi tosserva illi, kif korrettement irrilevaw ir-rikorrenti, jmiss lil min qiegħed jallega nuqqas, li jipprova li attwalment tali nuqqas attwalment kien minnu – l-intimati, tul il-proċeduri odjerni, qatt ma ressqu provi sabiex jissustanzjaw dak minnhom allegat.

54. Il-Qorti tosserva wkoll, madanakollu, illi jirriżulta ammess mir-rikorrent stess illi Clare Hobbes u Irene Christ ma kinux qed jgħixu Malta waqt li għaddejjin il-proċeduri, u għalhekk, fis-6 ta' Diċembru 2017, wieħed mir-rikorrenti stess, Dr Philip Manduca, assuma l-atti hu għan-nom tagħhom minflokhom.

55. Finalment, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li stqarret il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, per Prim Imħallef Mark Chetcuti, fis-sentenza parzjali mogħtija fis-7 ta' Ottubru 2014 fl-ismijiet '**Hannah Harris vs Anthony Spiteri'** fejn il-Qorti kellha dan xi tgħid dwar difiża simili:

> *"dak li kien applikabbli fil-bidu tas-seklu għoxrin għadu applikabbli bl-istess mod illum billi fil-varji artikoli tal-liġi tal-proċedura* <u>*hu indikattiv il-bżonn tal-preżenza regolari tal-atturi jew ir-rappreżentant tiegħu f'Malta biex il-proċeduri jkunu kompleti u jiġu evitati kwistjonijiet ta' integrita ta' ġudizzju*</u>*. Basta li din il-Qorti issemmi biss l-artikolu 199 tal-Kap. 12 fejn fin-nuqqas tal-preżenza tal-attur u d-difensur tiegħu għal kawża, il-Qorti tista' tikkanċella l-istess kawża. Dan l-artikolu ma jistax jitqies inapplikabbli sempliċiment għax ir-regolament 1393/2007 jiffaċilita proċeduri ta' notifika.*
>
> <u>*B'daqshekk ma jfissirx, kif qed jitlob ir-rikorrent illi n-nuqqas ta' rappreżentanza idonea fil-proseġwiment tal-kawża jwassal għall-annullament jew kanċellament tal-proċeduri*</u>*.* ***Dan mhux impost u anqas jirriżulta mill-liġi.****"*

56. Fil-każ odjern, jidher illi r-rikorrenti jikkonsistu f'disgħa u erbgħin (49) persuna differenti u għalhekk, ċertament, a differenza ta' dak allegat mill-intimati, ma huwa qatt ser ikun hemm sitwazzjoni fejn teżisti xi nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju, peress illi dejjem ser ikun hemm parti preżenti fil-kawża odjerna.

57. Jirriżulta wkoll illi, għal dak illi jirrigwarda Clare Hobbes u Irene Christ, ir-rikorrenti stess sanaw il-lakuna proċedurali, liema lakuna

proċedurali ma setgħet qatt twassal għall-annullament jew kanċellament tal-proċeduri odjerni.

58. Il-Qorti tifhem illi, fid-difiżi tagħhom, l-Avukati intimati qajjmu kull difiża immaġinabbli bit-tama illi jwaqqu l-proċeduri odjerni – madanakollu, fil-każ odjern, għalkemm allegaw fatt, huma naqsu milli jippruvawh u, di piu, l-lakuna li kienet teżisti u li aċċettaw li jissanaw ir-rikorrenti stess, ġiet riżolta, bir-riżultat illi dak allegat millintimati Avukati ma' jirriżultax ippruvat.

59. Għalhekk, tali eċċezzjoni preliminari qiegħda tiġi miċħuda.

60. Jirriżulta illi **t-tieni eċċezzjoni** preliminari ta' l-intimati Avukati kienet illi r-rikorrenti kellhom jipprovaw it-titolu tagħhom.

61. Il-Qorti hawnhekk tosserva illi, rriżulta mis-sottomissjonijiet rikorrenti, għalkemm mhux mill-provi prodotti quddiem dina l-Qorti, illi:

a. ir-rikorrenti imexxija minn Clare Hobbes, huma lkoll sidien tal-propjeta 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, u dana kif jirriżulta mill-atti tal-kawża Ċitazzjoni nru 1763/2001 fl-ismijiet '**Clare Hobbes et vs Regency Estates Limited'**, liema proċeduri ġew deċiżi kemm mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Mejju 2006 kif ukoll mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2008:

Il-partijiet indikati fl-atti tal-proċeduri 1763/2001 huma l-istess li ppreżentaw il-proċeduri odjerni, u dan fejn jirrigwarda l-fond nru 254, Triq ir-Repubblika, Valletta.

Għalhekk, la darba ir-rikorrenti odjerni, fejn jirrigwardaw il-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, huma l-istess bħal dawk illi niedew il-proċeduri fis-sena 2001 għall-iżgumbrament tas-soċjeta' Regency Estates Limited mill-fond 254, dak ifisser illi t-titolu tagħhom kien ġia ġie aċċertat u aċċettat mill-Qrati preċedentement fil-kawża 1763/2001, u għalhekk ma għandu jkun hemm l-ebda dubju dwar it-titolu legali tagħhom fuq il-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta.

b. Ir-rikorrenti mmexxija minn Joseph Muscat, huma lkoll sidien tal-propjeta 249, Triq ir-Repubblika, Valletta, u dana kif jirriżulta mill-atti tal-kawża Ċitazzjoni nru 326/2007 fl-ismijiet '**Joseph Muscat et vs Alfred Joseph Baldacchino et'**, liema proċeduri ġew deċiżi kemm mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Jannar 2016 kif ukoll mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2021:

> "Il-partijiet indikati fl-atti tal-proċeduri 326/2007 huma l-istess li ppreżentaw il-proċeduri odjerni, u dan fejn jirrigwarda l-fond nru 249, Triq ir-Repubblika, Valletta.
>
> Filwaqt illi jirriżulta illi fid-deċiżjoni tagħha tat-28 ta' April 2021, il-Qorti tal-Appell rinvijat lura l-atti lill-Prim' Awla għas-smigħ tax-xhieda mill-

> ġdid, minn imkien mill-atti ma jirriżulta illi kien ikkontestat b'suċċess it-titolu illi tali rikorrenti, immexxija minn Joseph Muscat, kellhom fuq il-fond 249, Triq ir-Repubblika, Valletta.
>
> Għalhekk, la darba ir-rikorrenti odjerni, fejn jirrigwardaw il-fond 249, Triq ir-Repubblika, Valletta, huma l-istess bħal dawk illi niedew il-proċeduri fis-sena 2001 għall-iżgumbrament ta' Alfred Joseph Baldacchino et mill-fond 249, dak ifisser illi t-titolu tagħhom kien ġia ġie aċċertat u aċċettat mill-Qrati preċedentement fil-kawża 326/2007, u għalhekk ma għandu jkun hemm l-ebda dubju dwar it-titolu legali tagħhom fuq il-fond 249, Triq ir-Repubblika, Valletta."

62. Għalhekk, in vista tal-osservazzjonijiet u konstatazzjonijiet fuq magħmula, l-Qorti hija sodisfatta illi r-rikorrenti, kif indikati fir-rikors promotur, jgawdu mit-titolu legali fuq il-fondi 254 u 249, Triq ir-Repubblika, Valletta, u għaldaqstant, tali eċċezzjoni preliminari ma tistax titqies favorevolment.

63. Jirriżulta illi **<u>t-tielet eċċezzjoni</u>** hija l-eċċezzjoni fil-meritu, illi tinkorpora wkoll fiha l-eċċezzjonijiet sussegwenti kollha, mit-tielet sas-sitt eċċezzjoni – ossija illi huma għandhom dritt ta' passaġġ illi ilhom igawdu għal dawn l-aħħar ħamsin sena. Tali eċċezzjoni hija waħda fil-meritu, u għalhekk teħtieġ illi tingħata l-attenzjoni illi timmerita.

Id-dritt ta' passaġġ

64. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi prodotti, illi l-fond fejn huwa sitwat l-uffiċċju ta' l-intimati Avukati jinsab attwalment fil-korp tal-bini propjeta ta' l-intimata Awtorita' tal-Artijiet.

65. Jirriżulta wkoll, dejjem mill-assjem tal-provi prodotti, illi l-aċċess għal-uffiċċju, illum il-ġurnata, huwa minn fuq il-propjetajiet 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta.

66. Jirriżulta illi, l-intimati Avukati soċji tad-ditta ta' avukati Farrugia, Gatt and Falzon, saħqu illi l-uffiċċju tagħhom huwa interkjuż u l-unika aċċess illi għandhom huwa mill-fondi 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, liema aċċess huma kienu ngħataw sa minn meta saret il-kirja fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino fit-13 ta' Ottubru 1969, bejnhom u s-soċjeta Regency Estates Limited, u in sostenn ta' dan eżebew kopja tal-kuntratt ta' kera (fol 61) kif ukoll il-pjanta annessa mal-kuntratt (fol 69).

67. Jirriżulta illi skond din l-iskrittura ta' kera datata 13 ta' Ottubru 1969, l-Avukati Dr Riccardo Farrugia, Vincent Falzon u Giuseppe Giovanni Gatt, lkoll flimkien f'isimhom u f'isem id-ditta Farrugia Gatt & Falzon, krew l-uffiċċju indikat bħala sitwat ġewwa 254, Kingsway, Valletta, għall-perjodu ta' sittax-il sena, u għalhekk tali ftehim skada fit-12 ta' Ottubru 1985 – ebda ftehim ieħor ma ġie eżebit mill-intimati Avukati, u għalhekk il-Qorti tqis illi tali ftehim baqa' jiġi estiż minn meta

skada sad-data meta skada il-kuntratt enfitewtiku mal-Awtorita' intimata, ossija fit-13 ta' Marzu 1994.

68. Jirriżulta, dejjem skond din l-iskrittura, id-deskrizzjoni tal-fond jidher kif ġej:

> *"The Office premises (hererinafter called "the premises") situated at two hundred and fifty four (254), Kingsway Valletta, **shown in green in the First Schedule hereto annexed**, under the following terms and conditions:"*

69. Jirriżulta, skond klawsola (vii) ta' l-istess ftehim, illi kien miftiehem li:

> *"The Lessees shall, in common with the other Lessees of the Offices, have the right to use the lift in the main block only and the common areas, the staircases, passages, and shall also have, in common with all other Lessees in the building, the use of the entrance and main staircase."*

70. Jirriżulta illi Dr Vincent Falzon, flimkien mal-affidavit tiegħu, ippreżenta wkoll pjanta tal-uffiċini illi ġew lilu mikrija flimkien mal-kollegi tiegħu Dr Riccardo Farruia u Dr Giuseppe Giovanni Gatt, liema pjanta tindika bl-aħdar il-propjeta li lilhom inkriet kif ukoll il-partijiet komuni. (fol 69)

71. **Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi, ħarsa dettaljata lejn tali pjanta, u partikolarment fejn ġie mmarkat bl-aħdar f'tali pjanta, b'referenza għad-diċitura tal-kuntratt, juri illi l-aċċess għall-tali uffiċini kien attwalment indikat li kien minn 144D, Triq id-Dejqa, Valletta, w filwaqt li "tenement No 30" huwa indikat bħala luffiċini li qed jinkrew, jidher ċar illi t-taraġ mill-bieb ta' 144D, Triq id-Dejqa, Valletta sal-uffiċini fit-tieni sular ta' l-istess binja ġew indikati bħala l-partijiet komuni** – <u>ebda referenza ma jidher illi qatt sssir fil-pjanti lejn l-aċċess għall-uffiċini minn fuq il-fondi 249 u/jew 254</u>, Triq ir-Repubblika, Valletta, u dana għalkemm ġie indikat illi l-indirizz tal-uffiċċju jinsab ġewwa 254, Triq Kingsway, kif dak iż-żmien kienet tissejjaħ Triq ir-Repubblika, Valletta.

72. Jirriżulta illi, rrispettivament minn dina l-osservazzjoni illi għamlet il-Qorti abbażi tal pjanta kif eżebita mill-intimati Avukati, jirriżulta illi l-istess intimati Avukati jikkontendu illi huma ilhom jagħmlu użu mid-dritt ta' passaġġ tagħhom minn fuq il-fond 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta għal aktar minn ħamsin sena u, la darba l-fond tagħhom huwa interkjuż, huma għalhekk għandhom id-dritt illi jibqgħu jagħmlu użu minn tali dritt ta' passaġġ minn fuq il-fondi tar-rikorrenti, ossija 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta.

73. Il-Qorti hawnhekk jidhrilha opportun illi tirriproduċi l-istudju mirqum magħmul mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, per Imħallef Joseph Zammit McKeon, fil-kawża '**Carmen Grixti et vs Maria Carmela**

Camilleri' (Rik Ġur Nru 746/2013 u deċiża fil-Prim' Istanza fit-22 ta' Marzu 2016, fejn dwar in-natura tad-dritt ta' passaġġ, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *"Fis-sentenzi ta` din il-Qorti tal-11 ta` Marzu 2003 fil-kawża "**James Oliver et vs Joseph Testa et**" u tal-1 ta` Ottubru 2001 fil-kawża "**Joseph Zammit et vs Carmelo Psaila et"** kien ingħad :-*
>
> *i) Illi d-dritt ta` passaġġ hija servitu li tnaqqas id-dritt tal-godiment liberu tal-fond servjenti għas-sid ta` l-istess fond;*
>
> *ii) Illi d-dritt ta` passaġġ hija servitu mhux kontinwa, tkun jew tkunx tidher, u tista` biss tiġi stabbilita bis-saħħa ta` titolu; u*
>
> *iii) Illi d-dritt ta` passaġġ ma jistax jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta` żewg fondi. Fl-istess sens kienet is-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` Ottubru 2003 fil-kawża "**Carmelo Vassallo vs Paul Camilleri et**" fejn ingħad :-*
>
> *… fit-tieni lok, dritt ta` passaġġ hu, b` disposizzjoni espressa tal-liġi, servitu` mhux kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodiċi Ċivili) u bħala tali ma jistax jinħoloq bil-preskrizzjoni, iżda biss bis-saħħa ta` titolu (Artikolu 469 tal-Kodiċi Ċivili; ara ukoll Vella vs Grech, deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fit-13 ta` April 1951, fejn intqal ċar u tond li s-servitu ta` passaġġ ma tistax tiġi akkwistata ħlief bis-saħħa ta` titolu` u Zammit vs Zammit, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta` Novembru 1913)."*

*Ta` l-istess portata kienet is-sentenza ta` din il-Qorti tat-18 ta` Frar 2004 fil-kawża "**Nazzareno Schembri vs Leonilla Farrugia**" fejn kien rilevat illi :-*

> *"Huwa paċifiku in tema ta` dritt, anke għaliex dan hu hekk preskritt mill-Artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili illi s-servitu` diskontinwa bħal ma hija dik tal-passaġġ (Artikolu 455(3)) vantat mill-konvenuta ma tistax tiġi stabbilita ħlief bis-saħħa ta` titolu – eċċettwat il-każ ta` passaġġ neċessarju fejn għandek fond interkjuż, u li allura jista` jinkiseb bil-preskrizzjoni – u ma jistax anzi jiġi stabbilit la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi; Meta l-liġi ssemmi titolu qed tirreferi għall-att pubbliku. Ara a propożitu s-sentenza fl-ismijiet Carmelo Galea et vs Giuseppe Aquilina, Appell Ċivili, 20 ta` Lulju 1970. Huwa proprju għalhekk li jinsab enunċjat illi `s-servitu` ma tistax tiġi preżunta u jeħtieġilha tiġi pruvata; u f`każ ta` dubju għandha tiġi eskluża. U dan jgħodd aktar f`każ ta` servitu` ta` passaġġ, li bħala servitu` diskontinwa għandha normalment tiġi pruvata per mezz ta` titolu.` – Giovanni Sant vs Vincenzo Bugeja et, Prim` Awla, Qorti Ċivili, 12 ta` Frar 1959."*

*Fl-istess sens kienet is-sentenza tal-21 ta` Novembru 2006 mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Ġurisdizzjoni Superjuri) - Sezzjoni ta` Ġurisdizzjoni Ġenerali fil-kawża "**Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et**" fejn ingħad :-*

> *"Is-servitu` ta` passaġġ huwa klassifikat fil-liġi u fid-dottrina bħala wieħed apparenti u diskontinwu; apparenti għax jidher illi terzi jkunu qed jgħaddu minn fuq art ta` ħaddieħor, u diskontinwu għax dan id-dritt ma jiġix eżerċitat il-ħin kollu . "La servitu` di passaggio e` discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e` collocata appunto fra le servitu` discontinue." (Digesto Italiano : vol. XXI. pt. 3 pag 151 per V. Galante). Għalhekk servitu` bħal dan jista` jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta` titolu. "Per titolo s`intende l`atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu`, sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volonta`: la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu` frequente si stabiliscono le servitu` prediali." (op. cit. pag.153)"*

Minn evalwazzjoni tal-provi prodotti fil-kawża tal-lum, ma tressqu l-ebda provi dokumentarji fir-rigward ta` l-allegat dritt ta` passaġġ.

Kien minħabba dan in-nuqqas tagħhom illi l-atturi ppruvaw ikopru l-posizzjoni tagħhom bir-riferenza għall-Art 469(2) tal-Kap 16 illi tgħid :-

> *"B`danakollu, is-servitu` ta` mogħdija għal użu ta` fond tista` tinkiseb bil-preskrizzjoni ta` tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika; u kull servitu` oħra li fil-11 ta` Frar 1870, kienet ġia` miksuba taħt liġijiet ta` qabel ma tistax tiġi attakkata."*

Issa din id-disposizzjoni tagħti dritt ta` passaġġ bis-saħħa ta` preskrizzjoni ta` tletin (30) sena fil-każ ta` proprjeta` li tkun interkjuża.

Fl-applikazzjoni ta` din id-disposizzjoni tal-liġi, il-Qrati tagħna dejjem imxew fuq dawn il-prinċipji :-

i. Sabiex ikun hemm akkwist ta` passaġġ bil-preskrizzjoni, l-element essenzjali huwa li l-art li tkun qed takkwista dan id-dritt tkun interkjuża u ma għandhiex aċċess għat-triq minn fuq proprjeta` oħra.

ii. Il-bżonn ta` aċċess minn fuq l-art ta` ħaddieħor trid tirriżulta minn ċirkostanzi li jkunu independenti mill-volonta` ta` min ikun qed jirreklama dak id-dritt.

iii. Sid ma jistax, hu stess, joħloq sitwazzjoni fejn ikollu bżonn aċċess minn fuq l-art tal-viċin, u mbagħad jinsisti li l-viċin jikkonċedielu dak id-dritt.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti fis-16 ta` Jannar 2003 fil-kawża "**Francis Baldacchino et vs George Debono**" ingħad illi servitu ta` passaġġ irid jirriżulta minn kuntratt pubbliku u mhux minn xi arranġament verbali li seta` sar bejn il-partijiet. Servitu ta` passaġġ hija servitu` mhix kontinwa u għalhekk skont l-Art 469(1) tal-Kap 16, dawn it-tip ta` servitujiet jistgħu biss jiġu stabbiliti bis-saħħa ta` titolu. Jistgħu jiġu determinati biss bil-preskrizzjoni ta` tletin sena, jekk il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika skond l-Art 469(2) tal-Kap 16.

*Fis-sentenza saret riferenza għad-deċiżjoni ta` din il-qorti tal-15 ta` Ottubru 1982 fil-kawża "***De Giorgio vs Zammit Tabona***" fejn kien rilevat illi :*

> *"Biex l-interkjużura ta` fond tagħti lok għall-mogħdija fuq il-fondi viċini, hemm bżonn li dik l-interkjużura tkun l-effett ta` avveniment indipendenti mill-volonta` tal-proprjetarju ta` dak il-fond: le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto."*

Jinsab insenjat fid-dottrina illi sabiex jinkiseb id-dritt ta` passaġġ bil-preskrizzjoni trentennali :

> *" … non dovrebbesi in generale ammettere a domandare il beneficio largito dall`articolo 682 (simili għall-art. 469(2) tagħna), il proprietario che volontariamente avesse lasciato il proprio fondo chiudere da ogni parte, a ragion d`esempio, col fabbricare in giusa da privarsi, per immediato fatto della fabbrica, del passaggio con vettura sul suolo, il quale prima della costruzione servivagli di transito per giungere alla pubblica via." (Demolombe : Corso di Diritto Civile : vol. Vi - XI no. 605 ed. Par 12)"*

Similment il-Pacifici Mazzoni jgħid :

> "*In ogni caso lo stato di chiusura del fondo non deve essere la conseguenza di un fatto compiuto o consentito dal proprietario; perciocche` all ora non si verificherebbe punto la condizione della necessita` assoluta o relattiva del passaggio; occorre che esso sia l`effetto di un avvenimento indipendente dalla volonta` di lui." (Istituzioni vol. III pte. II pag. 209, n. 257)"*

Hekk ukoll il-Baudry-Lacantinerie jgħallem illi :

> *"E` dunque soltanto allorche` l`interclusione risulta da un caso fortuito, come il cambiamento del letto di un fiume, ovvero allorche` esiste da tempo immemorabile di modo che sia impossibile determinare la causa, che il proprietario del fondo interchiuso puo` reclamare il diritto di passaġġio accordato dai nostri articoli . Le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto." (Dei Beni pag. 815)."*

Il-Qrati tagħna fissru illi meta fond isir interkjuż b`effett ta` diviżjoni, il-mogħdija meħtieġa għandha tiġi mogħtija mill-kondividenti l-oħra.

*Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-13 ta` April 1951 fil-kawża "***Maria Giovanna Vella vs Arturo Grech*** *ingħad :-*

> *"Illi meta fond isir interkjuż b`effett ta` diviżjoni, il-mogħdija meħtieġa għandha tiġi mogħtija mill-kondividenti l-oħra (art. 485 fuq ċitat); u kif sostniet il-Prim` Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta tiegħu r-Re fit-22 ta` Frar 1883, in re `Scicluna vs Aguis` (Kollez. Vol. X, pag 78-79), "Quando lo stato di chiusura di un fondo e` creato dal fatto di chi allega*

il diritto d` uscita, o dei suoi autori, non nasce a danno del vicino la servitu` legale di passaggio neccessario.` U għalkemm fond ikun ġie akkwistat bħala liberu u frank, jibqa` dejjem soġġett bejn il-kondividenti għas-servitu` tal-mogħdija meħtieġa meta fond limitrofu jkun baqa` mingħajr ħruġ bħala effett tal-qasma (Kollez. Vol. IX, pag 323-324), billi fid-diviżjonijiet għandha tiġi preżunta l-konvenzjoni taċita, bażata fuq l-ekwita` li kull wieħed mill-kondividenti għandu jkollu t-tgawdija sħiħa tal-porzjoni li tkun messitu. (Kollez. Vol. VIII, pag. 657)"

Inoltre kien spjegat illi sabiex servitu ta` passaġġ tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni, irid ikun hemm interkjużura proprja tal-fond u mhux sempliċiment ftit bogħod mill-fond għat-triq pubblika :

"per consentirsi la servitu` di passaggio legale e` necessario provare uno stato di interchiusura del fondo; non puo` essere accolta per solo fatto della lontanza del fondo dalla via pubblica." (Aguis vs Galea, Kollez Vol XXVI- I-865).

Fis-sentenza tagħha tat-30 ta` Jannar 1956 fil-kawża "**Giovanna Caruana vs Lucy Davies et**" kien rilevat illi l-kumdita` ma tagħtix lok għad-dritt ta` passaġġ neċessarju. Hija l-interkjużura tal-fond li tagħti lok għal dan id-dritt ta` passaġġ :-

"Is-servitu ta` passaġġ hi servitu` diskontinwa, li tista` biss tiġi stabbilita bis-saħħa ta` titolu, u mhux ta` preskrizzjoni, ħlief meta l-fond ikun interkjuż, jiġifieri ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika, f`liema każ l-istess servitu` tkun tista` tiġi akkwistat bil-preskrizzjoni tat-tletin sena. … Imma l-kumdita` ma tagħtix lok għad-dritt ta` passaġġ neċessarju. Rekwiżit essenzjali tad-dritt ta` passaġġ neċessarju huwa l-interkjużura assoluta, jew almenu dik relattiva, tal-fond; u għalhekk jekk il-fond għandu passaġġ għat-triq pubblika li, għalkemm mhux komdu, lanqas ma hu eċċessiv għal min jgħaddi minnu bir-riġel, ma jistax jingħad li dak il-fond huwa interkjuż u li għandu dritt ta` passaġġ neċessarju fuq ir-raba ta` ħaddieħor.

Għalhekk, wieħed ma jistax jippretendi li jottjeni dritt ta` passaġġ bis-saħħa tal-preskrizzjoni sempliċiment għaliex huwa iktar komdu għalih li juża` dak ilpassaġġ minn ieħor."

74. Ikkunsidrat it-tagħlim kollu kif fuq riassunt fis-sentenza suċċitata, il-Qorti tgħaddi biex tagħmel dawna l-aħħar osservazzjonijiet:

a. Jirriżulta illi, a differenza ta' dak asserit mill-avukati intimati 'Farrugia, Gatt & Falzon', illi l-uffiċċju tagħhom ma huwiex interkjuż, kif qed jinsistu permezz tad-difiża tagħhom, iżda għandu aċċess mill-fond 144, Triq id-Dejqa, Valletta, kif indikata fil-pjanta ppreżentata mill-intimati stess, liema aċċess, għalkemm eżistenti, anke illum il-ġurnata, ma huwiex aċċessibbli għall-avukati intimati minħabba alterazzjonijiet illi saru miċ-ċenswalist li altera l-aċċess, mingħajr l-approvazzjoni tal-padrun dirett, ossija l-awturi tal-Awtorita' tal-Artijiet, jigifieri id-Direttur tal-Artijiet.

b. Jirriżulta illi l-padrun dirett tal-fond 144, Triq id-Dejqa, Valletta, fejn jinsabu l-uffiċini tal-Avukati intimati, ġia ddikjara illi huwa ma jsib ebda diffikulta li l-aċċess preżenti fil-fondi 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, jingħalaq, purke jingħataw żmien sabiex jipprovdu l-aċċess mill-entrata tal-fond 144, Triq id-Dejqa, Valletta, wara li jagħmlu x-xogħolijiet rimedjali neċessarji.

c. Jirriżulta illi ċ-ċenswalist preċendenti, ossija Regency Estates Limited, ma kellhom ebda dritt illi jaggravaw il-propjetajiet tar-rikorrenti, ossija 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, bi dritt ta' passaġġ favur terzi li qed jokkupaw fond ġo block adjaċenti għal propjeta tar-rikorrenti, fosthom lill-avukati intimati.

d. Jirriżulta illi, a tenur tal-Artikolu 1522 tal-Kap 16,:

> *"F'kull każ ta' devoluzzjoni* (resolution), *tinħall, sew kwantu għall-fond kemm kwantu għall-miljoramenti, kull ipoteka, piż, jew servitù, ukoll jekk din is-servitù tkun inħolqot mingħajr il-fatt taċ-ċenswalist; u l-fond bil-miljoramenti jerġa' jmur lura ħieles għand il-padrun dirett, bla ħsara, jekk ikun ġie mogħti b'kiri, ta' dak li jingħad fl-artikoli 1530 u l531."*

Dana jfisser illi, la darba l-konċessjoni emfitewtika temporanja, kemm tal-fond 144, Triq id-Dejqa, Valletta kif ukoll tal-fond 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, skadew, kwalsiasi servitu illi ġie kkreat fuq il-fond jiġi xolt 'ipso facto', u għalhekk kwalsiasi dritt illi jippretendu illi qatt seta' kellhom l-intimati avukat xolja ruħu mat-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika.

e. Jirriżulta illi, la darba id-dritt ta' passaġġ huwa mequs bħala servitu' mhux kontinwa u la darba ma ġiex stabbilit bis-saħħa ta' titolu, tali servitu ma jistax jiġi stabbilit bit-trapass tal-preskrizzjoni, kif jagħtu x'jifhmu l-avukati intimati, u, wisq inqas, tista' tiġi applikata xi perjodu preskrittiva in vista tal-fatt illi l-uffiċċju huwa interkjuż.

75. Il-Qorti, finalment, ma tistax ma tosservax illi l-padrun dirett tal-fond 144, Triq id-Dejqa, Valletta, ossija l-Awtorita' tal-Artijiet, li tista' titqies illi kienet qiegħed jibbenefika prinċipalment mid-dritt ta' passaġġ li l-intimati avukati qed jikkontendu illi għandhom, ġia ddikjara illi ma jsib ebda oġġezzjoni illi tali passaġġ jingħalaq, b'dan illi tingħata żmien sabiex tikkrea aċċess alternattiv.

76. Dawna l-konsiderazzjonijiet kollha jwasslu lil dina l-Qorti sabiex tikkonkludi illi l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukati intimati, kif ukoll tal-Awtorita' tal-Artijiet ma jimmeritawx illi jiġu kkunsidrati favorevolment, filwaqt illi ma tara ebda raġuni 'l-għaliex it-talbiet rikorrenti, kif dedotti, ma jiġux aċċettati."

6. Rat ir-rikors tal-appell ta' Dr. Pio Valletta, Dr. Stefan Meilak, Dr. Joseph P. Bonnici, Dr. Erroll Cutajar, ilkoll kemm personalment u kif ukoll bħala soċji attwali ta' Farrugia Gatt & Falzon Advocates, wara li fil-mori tal-kawża ġew nieqsa Dr. Vincent Falzon u Dr. Harry Vassallo, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti, tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Ewwel Qorti tas-26 ta' Mejju, 2022, in kwantu dina ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti appellanti u filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-imsemmija konvenuti appellanti, tiċħad it-talbiet tal-atturi appellati, b'dan li l-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi jiġu sopportati mill-appellati.

7. Rat ir-risposta tal-appell u l-appell inċidentali tal-atturi kollha, li permezz tiegħu filwaqt li wieġbu li l-appell tal-avukati konvenuti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tagħhom, appellaw mill-kap tal-ispejjeż u talbu lil din il-Qorti tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn iddikjarat li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha u minflok tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

8. Rat ir-risposta ta' Dr. Pio Valletta, Dr. Stefan Meilak, Dr. Joseph P. Bonnici, Dr. Erroll Cutajar, ilkoll kemm personalment u kif ukoll bħala soċji attwali ta' Farrugia Gatt & Falzon Advocates, għall-appell inċidentali tal-atturi fejn talbu lil din il-Qorti tiċħad l-appell inċidentali, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

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

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

Ikkonsidrat:

11. Illi din il-kawża titratta azzjoni da parti tal-atturi sabiex filwaqt li jiġi dikjarat li l-konvenuti m'għandhom l-ebda jedd jew titolu li jgħaddu mill-proprjetà tal-atturi jew li jużaw dik il-proprjetà mod ieħor; tikkundanna lill-konvenuti sabiex jieqfu milli jibqgħu jgħaddu minn fuq l-imsemmija proprjetajiet tal-atturi; tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju u taħt is-sorveljanza ta' periti nominati, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex jagħlqu l-passaġġi bejn dawn il-proprjetajiet; tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħmlu dawk ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex ineħħu s-servizz tad-dawl tagħhom mill-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta; tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas tal-konvenuti, jagħmlu x-xogħlijiet huma taħt is-sorveljanza ta' periti nominati u dan bi spejjeż tal-konvenuti; b'riżerva għal

proċeduri ulterjuri għat-talba għad-danni u/jew kumpens għall-użu tal-proprjetà tal-atturi. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

12. L-avukati konvenuti apparti li ressqu eċċezzjoni preliminari, ressqu eċċezzjonijiet fil-mertu, fis-sens illi l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu legali tagħhom fuq il-passaġġ; it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-eċċipjenti jivvantaw dritt li jużaw il-passaġġ u użu tiegħu skont il-liġi; fi kwalunkwe każ, l-eċċipjenti ilhom jużaw dan id-dritt ta' passaġġ għal dawn l-aħħar ħamsin sena bħala aċċess għall-uffiċċju legali tagħhom; illi l-uniku aċċess għall-uffiċċju tagħhom huwa dan il-passaġġ, peress li l-uffiċċju in kwistjoni huwa wieħed interkjuż; u l-*meters* tad-dawl u l-ilma li jipprovdu lill-uffiċċju tad-ditta tal-avukati, dejjem kienu fl-istess lok li jinstabu llum u għalhekk ma seħħ l-ebda aġir abbużiv kif indikat.

13. Id-Direttur tal-Artijiet ta' dak iż-żmien wieġeb illi, filwaqt li l-kawża titratta l-fondi bin-numri 249 u 254 fi Triq ir-Repubblika, Valletta, li huma proprjetà tal-atturi, minnhom jeżisti aċċess għall-proprjetà tal-Gvern, li fil-passat kellha aċċess mill-fond numru 144A fi Triq id-Dejqa, l-Belt, liema proprjetajiet, fil-passat kienu kollha okkupati mill-istess utilisti b'titolu ta' ċens temporanju u proprju waqt il-konċessjoni enfitewtika sar it-tibdil fil-proprjetajiet li rriżulta fit-tneħħija tal-aċċess mill-fond nurmu 144A, Triq id-Dejqa, sabiex b'hekk l-uniku aċċess fil-preżent huwa dak mill-fondi 249 u 254 fi Triq ir-Repubblika, Valletta; l-aċċess li tneħħa mill-fond 144A, Triq

id-Dejqa, Valletta, sar mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Gvern, li wassal għad-danni lill-istess sid, liema danni kienu parti mill-mertu tal-kawża li ġġib referenza 869/2007 fl-ismijiet **Id-Direttur tal-Artijiet v. Alfred Baldacchino et**, deċiża finalment minn din il-Qorti fil-11 ta' Marzu, 2016, fejn ġie deċiż li t-tneħħija tal-aċċess minn Triq id-Dejqa kien aġir abbużiv u llegali li wassal lill-konvenuti jiġu kkundannati li jħallsu d-danni; għalkemm qatt ma reġa' nħoloq aċċess min-numru 144A fi Triq id-Dejqa, Valletta, jekk kemm-il darba jingħalaq l-aċċess għal din il-proprjetà minn Triq ir-Repubblika, u għalhekk il-proprjetà tal-Gvern tiġi mingħajr aċċess, jitlob li jingħata ftit żmien sabiex joħloq aċċess minn 144A, Triq id-Dejqa, Valletta, iżda għall-bqija ma jsib l-ebda oġġezzjoni li jingħalaq il-passaġġ bejn il-proprjetà tal-atturi u dik tal-Gvern; huwa qatt ma nstalla servizz tad-dawl fil-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, u għalhekk din it-talba m'għandhiex tintlaqa' fil-konfront tiegħu; l-eċċipjenti m'għandu l-ebda oġġezzjoni li jintlaqgħu l-ewwel tliet talbiet attriċi, b'dan illi jingħata żmien sabiex joħloq aċċess għall-proprjetà tiegħu minn 144A Triq id-Dejqa, Valletta.

14. Filwaqt li l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, laqgħet it-talbiet attriċi u għalhekk apparti li ddikjarat li l-konvenuti kollha m' għandhomx il-jedd jew titolu sabiex jgħaddu mill-proprjetà tal-atturi jew jużaw dik il-proprjetà mod ieħor; ikkundannat lill-konvenuti sabiex jieqfu milli jgħaddu minn fuq il-proprjetajiet tal-atturi, u dana sa mhux aktar tard

minn sitt xhur mid-data tas-sentenza; kkundanat lill-konvenuti sabiex sa mhux aktar tard minn sitt xhur mid-data tas-sentenza, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex jagħlqu l-passaġġi bejn dawn il-proprjetajiet; ikkundannat lill-avukati konvenuti, kemm personalment kif ukoll bħala soċji ta' Farrugia Gatt & Falzon Advocates, sabiex sa mhux aktar tard minn sitt xhur mid-data tas-sentenza, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex ineħħu s-servizz tad-dawl tagħhom mill-fond 254, Triq ir-Repubblika; b'dan illi tali perjodu ta' sitt xhur jista' jiġi estiż, bi qbil bil-miktub, mal-atturi, għal darba waħda biss, sabiex il-konvenuta Awtorità tal-Artijiet tingħata ż-żmien sabiex tirripristina l-aċċess għall-uffiċini tal-avukati konvenuti minn ġewwa 144, Triq id-Dejqa, Valletta; awtorizzat lill-atturi sabiex, fin-nuqqas tal-konvenuti li jagħmlu x-xogħlijiet fit-terminu stabbilit, huma jistgħu jagħmlu x-xogħlijiet kollha kif indikat u li ma jkunux saru mill-konvenuti kif lilhom ordnat, u dana taħt is-sorveljanza tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, liema perit u xogħlijiet għandhom ikunu a spejjeż tal-konvenuti *in solidum* bejniethom.

B'dan illi kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.

15. L-avukati konvenuti ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. L-appell tagħhom jissejjes fuq l-aggravju waħdieni li l-uffiċini tagħhom illum jinsabu fattwalment interkjużi. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti osservat li l-uniku aċċess għall-uffiċini tagħhom

kien minn bieb li qiegħed jaqsam il-proprjetà tal-atturi, jiġifieri 249 u 254 fi Triq ir-Repubblika, Valletta, mal-proprjetà 144, Triq id-Dejqa, Valletta, kif ukoll rriżulta waqt l-aċċess li għamlet l-Ewwel Qorti, li l-aċċess li kien hemm fiż-żmien mill-korp tal-bini bin-numru 144, Triq id-Dejqa, Valletta, għall-kumplament tas-sulari li hemm fuq tali binja, fosthom l-uffiċini tal-avukati, tneħħa. Filwaqt li jagħmlu referenza għal numru ta' sentenzi tal-Qrati u għall-insenjament ta' diversi awturi hekk kif ċitati mill-Ewwel Qorti, l-appellanti jikkontendu li, meta dawn jiġu applikati fil-kuntest fattwali ta' interkjużura tal-uffiċini tal-appellanti, jsostnu li l-Ewwel Qorti ma kellhiex u lanqas setgħet tasal għall-konklużjoni li l-uffiċini tagħhom mhumiex interkjużi, wara kollox kienet l-istess Qorti li kkonstatat dan u stqarritu fis-sentenza tagħha. L-aċċess minn 144, Triq id-Dejqa, Valletta, li l-Ewwel Qorti tagħmel referenza għalih sabiex issostni l-konklużjoni finali tagħha, tikkontradiċi u hija in diskordja ma' kostatazzjonijiet preċedenti tal-istess Qorti, peress li mhuwiex aċċess disponibbli, utilizzabbli u liberu, tant li dan l-aċċess attwalment ma jeżistix. Għalhekk l-appellanti jisħqu li bħala stat ta' fatt, l-uffiċini tagħhom huma nterkjużi u konsegwentement id-dritt ta' passaġġ li l-appellanti u l-uffiċini tagħhom ilhom igawdu għal aktar minn ħamsin sena seta' jinkiseb u effettivament u legalment inkiseb permezz tal-preskrizzjoni.

16. L-atturi appellati wieġbu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata (ħlief għad-deċiżjoni dwar il-kap tal-ispejjeż).

L-atturi appellati jisħqu li l-intimati appellanti ma jgawdu minn l-ebda titolu formali fir-rigward tal-fond minnhom okkupat u jridu jkomplu jużaw il-proprjetà tal-appellati mingħajr titolu u mingħajr ma jħallsu xejn. Mhuwiex kontestat li l-uffiċini tal-konvenuti appellanti jifformaw parti minn blokk li tagħha llum l-Awtorità tal-Artijiet hija s-sid, kif ukoll li l-fond in kwistjoni kien mogħti b'ċens lis-soċjetà Regency Estates Limited li wettqet alterazzjonijiet strutturali fil-fond tal-Gvern, b'dan illi l-konvenuti bdew jużaw il-fond tagħhom biex jidħlu u joħorġu mill-uffiċċju tagħhom. Iżda l-atturi appellati jinvokaw l-Artikolu 1522 tal-Kodiċi Ċivili, sabiex isostnu li d-drittijiet kollha li kien ħoloq iċ-ċenswalist skadew u għalhekk huma kellhom id-dritt li jieħdu lura l-fond ħieles. Wara kollox, isostnu li l-Gvern bħala s-sid tal-proprjetà 144, Triq id-Dejqa, Valletta, kif ukoll tal-arja fejn hemm l-uffiċini tal-konvenuti appellanti, f'dawn il-proċeduri ddikjara li ma kellu l-ebda oġġezzjoni li jingħalaq il-passaġġ, b'dan illi talab ftit żmien sabiex joħloq aċċess mill-ġdid u l-Awtorità tal-Artijiet anqas appellat mis-sentenza. Kwindi jargumentaw li l-aċċess lill-appellanti jrid jingħata mill-Awtorità appellata, kif aċċettat minnha stess, iżda baqa' ma sar xejn. L-atturi appellati jagħtu raġun lill-Ewwel Qorti meta sostniet li l-uffiċċju tal-appellanti mhuwiex interkjuż, iżda għandu aċċess mill-fond 144, Triq id-Dejqa, Valletta. Filwaqt li dwar il-preskrizzjoni l-atturi appellati jsostnu li l-passaġġ huwa meqjus bħala servitù mhux kontinwa u ladarba ma ġietx stabbilita bis-saħħa ta' titolu, tali servitù ma tistax tiġi stabbilita bit-trapass taż-żmien. Dan apparti li, anke li kieku kienet teżisti din is-servitù, din

spiċċat b'effett tad-devoluzzjoni. F'kull każ, l-Awtorità tal-Artijiet bħala sid il-fond "dominanti" aċċettat li ma kellha l-ebda jedd li tgħaddi minn fuq il-proprjetà tagħhom u mill-provi rriżulta li huwa fiżikament possibbli li l-passaġġ oriġinali għal Strada Stretta jiġi krejat mill-ġdid. Ġaladarba sid l-art qiegħda taqbel li ma tgawdi minn ebda servitù, wisq inqas l-inkwilin li jippossjedi b'titolu li mhuwiex *uti dominus* jista' jirreklama xi dritt ta' servitù, għaliex dan jispetta lis-sid u l-konduttur f'lokazzjoni ma jgawdix minn drittijiet reali.

17. L-atturi appellati flimkien mar-risposta tal-appell ressqu appell inċidentali fejn filwaqt li jsostnu li s-sentenza appellata hija sostanzjalement ġusta u timmerita konferma, ħassewhom aggravati fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż meta l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, minkejja li ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet attriċi, ddikjarat li kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha u dan mingħajr ma tat ebda raġuni. Isostnu li jkun inġust li l-atturi jħallsu l-ispejjeż tagħhom, meta kienu l-konvenuti li bin-negliġenza tagħhom ħallew l-aċċess minn Triq id-Dejqa jingħalaq u naqsu milli jieħdu l-passi sabiex ikollhom mill-ġdid l-aċċess għal fuq Triq id-Dejqa.

18. L-avukati appellati inċidentalment wieġbu li dik il-parti tas-sentenza appellata li titratta l-ispejjeż hija ġusta u timmerita konferma, in kwantu fl-ewwel lok, l-Ewwel Qorti tat raġuni għad deċiżjoni tagħha, kif jirriżulta

minn paragrafu 39 tas-sentenza appellata. Filwaqt li jtennu l-pożizzjoni tagħhom kif jirriżulta mill-appell prinċipali tagħhom, iwieġbu li huma la għandhom u qatt ma kellhom dritt, poter jew l-awtorità sabiex joħolqu aċċess minn Triq id-Dejqa kif jallegaw l-atturi, peress li huma mhumiex is-sidien tal-proprjetà li tagħti għal fuq Triq id-Dejqa u li huma sfaw vittmi ta' ċirkostanzi li fuqhom u dwarhom huma qatt ma kellhom kontroll u qatt ma kellhom sehem fil-ħolqien jew perpetwar tagħhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

19. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, l-għan tal-azzjoni li qegħdin jeżerċitaw l-atturi appellati, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għal servitu` favur il-fond fejn jinsabu l-uffiċini 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. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ottubru, 2001, fil-kawża fl-ismijiet **Paul Agius v. Michael Sultana**:

> "*L-'actio negatorja' hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lil-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pizijiet ohra fuq il-proprjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta...*
>
> *Dan jirrizulta ampjament mill-insenjament ta' Mario D'Antino ...dwar l-'actio negatoria' fejn dan jghid is-segwenti:-*
>
>> *"Ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta' sulla cosa con la liberta' dei pesi o dalle servitu' pretese da altri sulla stessa".'*

20. Fir-rigward tal-*actio negatoria* l-awtur **Trabucchi** (Istituzioni di Diritto Civile, pġ. 465) jgħallem illi:

> *"[l]'azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta' sulla cosa con liberta' dai pesi o dalle servitu' pretese da altri sulla stessa. L'azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall'altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; spettera' eventualmente al convenuto la dimostrazione dell'esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa."*

Mentri l-awtur **Ricci** (Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile, Vol. II, pġ. 473) jirrileva illi:

> *"[l]'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu."*

21. Applikati dawn il-prinċipji hawn imsemmija fil-kuntest tal-provi in atti, jibda billi jiġi osservat illi kif ingħad qabel, l-ewwel prova li trid issir fil-kawża odjerna hija li l-atturi huma tassew il-proprjetarji tal-fondi bin-numri 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, illi minn fuqhom il-konvenuti

appellanti qegħdin jgħaddu sabiex jidħlu fl-uffiċini tagħhom. Fil-verità l-atturi ma ressqu l-ebda kuntratt in sostenn tat-titolu tagħhom, iżda jistrieħu fuq l-iskorta ta' sentenzi ta' dawn il-Qrati. Fil-każ tal-fond numru 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, kisbu l-iżgumbrament tal-enfitewta Regency Estates Limited mill-imsemmi fond (ara sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Novembru, 2008, fil-kawża fl-ismijiet **Clare Hobbes et v. Regency Estates Limited** – li ġġib referenza 1763/2001). Filwaqt li fil-każ tal-fond numru 249, Triq ir-Repubblika, Valletta, apparti li l-atturi nedew proċeduri simili ta' żgumbrament mill-imsemmi fond u l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi f'dan is-sens, (ara s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-8 ta' Jannar, 2016, fl-ismijiet **Joseph Muscat et v. Alfred Joseph Baldacchino et** - Rikors Numru 326/2007) jirriżulta li fil-mori tal-kawża, il-konvenuti ddepożitaw iċ-ċwievet tal-fond fir-reġistru tal-Qorti u għalhekk din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tat-28 ta' April, 2021, qieset dik il-kwistjoni bħala sorvolata. Isegwi li l-kwistjoni tat-titolu tal-atturi tinsab debitament aċċertata permezz tal-imsemmija proċeduri 1763/2001 u 326/2007. Ladarba l-atti ta' dawk il-proċeduri jinsabu disponibbli għall-Qorti, għamlet sew l-Ewwel Qorti li straħet fuqhom għall-fini tat-titolu tal-atturi u li l-imsemmija sentenzi jingħataw id-debitu valur tagħhom. Għalkemm dan mhuwiex il-mertu tal-appell prinċipali, dawn il-konsiderazzjonijiet huma relevanti, kemm għall-fini tal-azzjoni mressqa mill-atturi, kif ukoll għall-fini tal-appell inċidentali.

22. Imiss li jiġi trattat il-pern tal-appell prinċipali tal-avukati konvenuti appellanti, dak fejn jilmentaw dwar l-interkjużura tal-uffiċini okkupati minnhom u l-fatt li jsostnu li ilhom jagħmlu użu mill-passaġġ għal aktar minn ħamsin sena u kwindi li kisbu s-servitù ta' mogħdija legalment permezz tal-preskrizzjoni. L-Artikolu 455 sub-Artikolu (3) tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) jistabbilixxi li servitù ta' mogħdija huwa wieħed minn dawk is-servitujiet li mhuwiex kontinwu u dan peress li għall-eżercizzju tiegħu, hu mehtieg l-ghemil tal-bniedem. Bħala servitù li mhix kontinwa, din is-servitù tista' tiġi akkwistata biss bis-saħħa ta' titolu. Dan jinsab stabbilit permezz tal-Artikolu 469 sub-Artikolu (1) tal-Kap.16 li jipprovdi:

> *"(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."*

Huwa paċifiku li ħadd mill-konvenuti ma vvanta dritt ta' passaġġ minn fuq il-proprjetà tal-atturi bbażat fuq titolu jew kuntratt. Iżda, fit-tieni sub-inċiż tal-Artikolu 469 jingħad ukoll li s-servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika. Dan huwa l-provvediment tal-liġi li fuqu qegħdin jibbażaw l-appell tagħhom l-appellanti, ladarba qegħdin jivvantaw l-interkjużura tal-fond okkupat minnhom, kif ukoll il-preskrizzjoni.

23. Huwa minnu li jinsab fattwalment assodat li l-uffiċini okkupati mill-avukati konvenuti appellanti jinsabu interkjużi, fis-sens li l-uniku aċċess li jeżisti llum il-ġurnata, huwa dak permezz tal-passaġġ mill-fond proprjetà tal-atturi. Madankollu, dan il-fatt waħdu u fih innifsu ma jagħti l-ebda jedd lill-konvenuti appellanti fuq il-fond tal-atturi. Lanqas il-fatt waħdu li ilhom jagħmlu użu minn dan il-passaġġ għal aktar minn ħamsin sena ma jagħtihom il-jedd pretiż minnhom. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-1 ta' Diċembru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Dolores sive Doris Cauchi et v. Angelo Mizzi et:**

> *"Għall-finijiet ta' akkwist ta' servitu' ta' mogħdija bit-trapass ta' iktar minn tletin (30) sena skont l-Art. 469(2) tal-Kodiċi Ċivili, m'huwiex biżżejjed li l-mogħdija tkun ġiet użata għal iktar minn tletin (30) sena. Hemm bżonn ukoll li l-artijiet tal-appellanti m'għandhom l-ebda mezz ta' aċċess ieħor għal fuq triq pubblika."*

Mill-atti jirriżulta assodat li għalkemm il-fond okkupat mill-uffiċini tal-avukati konvenuti jinsab interkjuż, l-istess interkjużura ġiet fis-seħħ wara li sar intervent da parti tal-enfitewta Regency Estates Limited, fejn allura l-għeluq tal-aċċess għal dan il-fond, li kien jagħti għal fuq Triq id-Dejqa, liema fond huwa proprjetà tal-Gvern, proprju seħħ fiż-żmien li kien għaddej l-imsemmi ċens.

24. Relevanti f'dan il-kuntest, dwar kif ingħalaq l-aċċess li kien jeżisti tal-fond tal-Gvern, bin-numru 144A minn Triq id-Dejqa, l-Belt, jirriżulta spjegat f'ċertu dettal fis-sentenza li ġġib referenza 869/07, fil-kawża fl-ismijiet **Id-Direttur tal-Artijiet v. Alfred Baldacchino,** deċiża finalment

minn din il-Qorti fil-11 ta' Marzu, 2016, fejn mill-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti rapportata fl-istess sentenza jirriżulta s-segwenti:

> "*Illi jirrizulta mill-atti ta' dawn il-proceduri illi l-attur huwa s-sid tal-fond 144A fi Triq id-Dejqa, Valletta precedentement maghruf bhala numru 144D ...Illi fit-13 ta' Marzu 1969,* ***l-attur kien ikkonceda l-fond imsemmi b'titolu ta' cens temporanju favur Carmelo Borg, u dan ghall-perjodu ta' 25 sena dekoribbli mid-data tal-kuntratt. Illi ghalhekk ic-cens kien jiskadi fit-12 ta' Marzu tas-sena 1994.***
>
> *Illi Carmelo Borg, da parti tieghu, u bi ftehim ma' Alfred Baldacchino qabel il-koncessjoni favur l-istess Carmelo Borg, fit-18 ta' Marzu 1969 (Dok. "AM2"), u cioe hames t'ijiem biss wara l-istess koncessjoni originali, trasferixxa l-utile dominium lil Westminster Holdings Limited liema socjeta` llum ggib l-isem ta' Westminster Securities Limited.* ***Illi fl-istess gurnata tat-18 ta' Marzu 1969, u wara li sehh it-trasferiment favur taghha, Westminster Holdings Limited tat b'titolu ta' kera lil Joseph Borg, iben Carmelo Borg, l-entrata u l-kamra ta' l-ewwel sular*** *(Dok. "AJB10").*
>
> *Illi da parti taghha, s-socjeta` Westminster Holdings Limited ... permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Mejju 1969 (Dok. "AM8")* ***ittrasferiet l-utile dominju temporanju lis-socjeta` Regency Estates Limited****, rappresentata fuq il-kuntratt minn Dr. George Vassallo u Alfred Baldacchino, li kellha f'ideja propjeta', li it-titolu taghha ma jirrizultax mill-atti tal-kawza, konsistenti fond retropost ghal dak mertu tal-kawza, liema zewg fondi tniffdu ma xulxin.* ***Regency Estates Limited da parti taghha kriet partijiet minn dan il-fond 144A, Triq id-Dejqa lil terzi, fosthom id-ditta ta' avukati Farrugia Gatt & Falzon Advocates*** *u ...,* ***liema ufficcji kellhom access uniku minn Regency House fi Triq ir-Repubblika, Valletta****.*
>
> *Illi ghalhekk* ***jirrizulta mill-provi pruvat li fil-fond saru xoghlijiet ta' kostruzzjoni, tant illi jidher mill-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok. "AM3" li ggib id-data tat-26 ta' Frar 1969, u cioe' ftit jiem qabel il-koncessjoni original favur Carmelo Borg, li l-fond kien jikkonsisti f'entrata fil-pjan terran u tarag li jaghti ghal kamra fl-ewwel sular (first floor) u sala kbira fit-tieni sular (second floor) li testendi ghal fuq tenement 31, b'garigor li kien jestendi mill-ewwel sular (first floor) sas-sular tal-bejt (terraces)****.*
>
> *Illi l-pjanta imhejjija mill-Perit Caruana Montalto (Dok "AVM1") imbaghad, li skont ma jirrizulta mill-file fil-pussess ta' l-attur, kienet intbghatet lid-Dipartiment fis-27 ta' Frar 1967,* ***ix-xoghlijiet proposti, kienu jikkonsistu, inter alia, f'tarag gdid immarkat bl-ahmar fuq il-pjanta li jibda' sular (second floor) u jestendi sat-tielet u r-raba sulari (proposed third and fourth floor), filwaqt li t-tarag u l-garigor originali jitwaqqfu fl-ewwel sular. Id-deskrizzjoni li***

nghatat mill-Perit u dettata mill-attur hija kif isegwi: “"ground floor, first floor and second floor are shown as they exist today. At second floor level, a room overlooking the back yard is to be converted into a staircase shown red on plan, which stairs will start from second floor and serve the proposed third and fourth floors. Both the existing main stairs and spiral stairs (garigor) which both service at present the second floor will be stopped at first floor level and that part of the old stairs and garigor roofed over (shown in yellow next to WC on plan). This roofing of the old stairs is necessary to serve as a corridor connecting this building to the Capitol Theatre. A new doorway shown in red on plan is to be opened in the party wall for this connection. ....

Illi minkejja l-lamenti ta' l-attur, partikolarment dwar il-konnessjoni taz-zewg fondi, u cioe Regency House, gia Capitol Theatre, u l-fond mertu tal-kawza, jirrizulta illi sa minn qabel il-koncessjoni favur Carmelo Borg, dawn il-proposti kienu gia tressqu lid-Dipartiment, izda l-identita’ taz-zewg fondi baqghet rispekkjata. Jirrizulta li d-Dipartiment, permezz tal-Perit Xuereb, spezzjona l-fond fit-13 ta' Marzu 1969 u kkonferma li kienu saru xoghlijiet ...

Illi jirrizulta izda li mill-pjanti mmarkati bhala Dok. “AM 4A” u Dok. “AM4B” illi jew ix-xoghlijiet ma sarux kif proposti jew altrimenti f'xi zmien saru xi xoghlijiet ohra, ...

Illi din il-Qorti pero’ tirriliva li barra minn hekk pero’ jirrizulta li meta sar it-trasferiment tac-cens mis-socjeta` Westminister Holdings Limited lis-socjeta` Regency Estates Limited fil-14 ta’ Mejju 1969 (Dok. “AM 8” – fol. 39) li l-fond kien deskritt biss bhala “tenement known “Follies Bergueres” number one hundred and forty four, letter “A”, formerly number one hundred and forty four letter “C” in Strait Sreet, Valletta”, u dan fih innifsu wkoll jindika li x-xogholijiet lamentati mill-attur, u specjalment il-kunfuzzjoni ta’ zewgt fondi flimkien, saru mis-socjetajiet konvenuti wara li nghata l-istess cens mill-Gvern, u ghalhekk jirrizulta li l-gran parti tax-xogholijiet gew fil-fatt esegwieti mis-socjetajiet rikorrenti (korrezzjoni: konvenuti) meta kellhom it-titolu ta’ cens, u dawn ix-xogholijiet saru b’tali mod li llum il-fond gjo Strait Street huwa biss fond konsistenti f’hanut disokkupat (Dok. “MP 1” – fol. 289), fond sovrastanti fl-ewwel sular li qabel kien maghruf bhala “Follies Berger” li ma’ hemmx access ghalih, it-tieni sular kkalkulat minn Strada Stretta konsistenti f’ufficjini ta’ Farrugia, Gatt u Falzon (Dok. “MP 2”), it-tielet sular okkupat minn City Gym (Dok. “MP 3”), ir-raba’ sulat qabel okkupat mis-socjeta` Crown Advertising (Dok. “MP 4”), il-hames sular li kien okkupat mid-ditta Misco (Dok. “MP 5”) liema fondi kollha ghandhom access minn Triq ir-Republika….

...Jirrizulta madankollu car mill-pjanta Dok. "AM4A" li llum il-gurnata ma jezisti l-ebda access mill-ewwel sular (first floor) ghar-rimanenti sulari sovraposti dan l-ewwel sular u dan naturalment johloq konfuzzjoni bejn il-fond mertu tal-kawza odjerna li kellhu access biss minn Strait Street u l-fond iehor li llum ghandu access unika minn Triq ir-Republika u dan huwa tibdil serju kif allegat mill-attur fir-rikors guramentat minnu prezentat, li holoq tibdil kbir mill-fond moghti b'koncessjoni enfitewtika ghall dak li attwalment huwa llum

….

Illi ssir referenza ghall-paragrafi numri 5 u 6 ta' l-istess rikors guramentat fejn jinghad illi l-konvenuti jew min minnhom ghamlu miljoramenti fil-fond propjeta' ta' l-attur tant li l-fond li kien jikkonsisti fil-pjan terran u zewg sulari b'entratura wahda minn Triq id-Dejqa issa gie jikkonsisti fond b'sitt sulari, imniffed ma' Regency House accessibbli minn Triq ir-Repubblika filwaqt li l-pjan terran gie mifrud mill-kumplament tal-fond.

...

Illi huwa ben risaput illi l-utilista ghandu mhux biss id-dritt li jgawdi l-fond lilu koncess b'titolu ta' cens, izda li fih, minghajr il-htiega tal-kunsens tas-sid, jaghmel dawk ix-xogholijiet u miljoramenti li huwa jidhirlu xieraq. L-obbligu tac-censwalist, kif dedott fl-artikolu 1505 tal-Kap. 16, huwa li jzomm u li jrodd lura l-fond lid-direttarju fi stat tajjeb u f'dan il-kuntest il-Qorti thoss li ghalkemm is-socjetajiet konvenuti ghamlu tibdil strutturali fl-istess fond ta' natura sostanzjali, li anke setghu ippregudikaw lill-istess attur, izda prova ta' danni f'dan ir-rigward ma saritx, u l-istess attur lanqas talab li dan jigi kkonstatat mill-perit tekniku u ghalhekk din il-parti tal-premessa attrici ma hijiex qed tigi accettata..."
(enfasi ta' din il-Qorti)."

25. Il-kwistjoni tal-aċċess minn Triq id-Dejqa jew Strada Stretta, tinsab riflessa wkoll fix-xhieda mogħtija fil-proċeduri odjerni minn Joseph Mamo, mpjegat mal-Awtorità tal-Artijiet bħala Quantity Surveyor, li qal hekk:

"Ninforma lil Qorti illi mill-fond 144A fiż-żmien fi Strada Stretta fiż-żmien kien hemm taraġ. Dan it-taraġ però ġie mwaqqa u l-area li kien jokkupa dan it-taraġ ġiet imsaqqfa u l-ispazju mirbuħ b'dan il-mod kien jintuża bħala ħanut...

> ***Mistoqsi jekk it-taraġ li qabel kien hemm f'dan il-fond jistax jiġi riprestinat ninforma lil Qorti li jekk jitwaqqa dan is-saqaf dan hu possibbli. Mistoqsi jekk jiġi riprestinat dan it-taraġ l-intimati jkollhom aċċess għal fond li fih jeżerċitaw il-professjoni tagħhom ngħid iva. Dan it-taraġ jiżbokka taħt it-taraġ u jiġi viċin l-entratura tal-uffiċini tal-intimati. Ninforma lil Qorti illi jekk jinbena dan it-taraġ ikun hemm aċċess għal uffiċini tal-intimati kemm min-naħa ta' Strada Stretta*** *u kif ukoll min-naħa ta' Triq ir-Repubblika. Il-ħanut li kien hemm Strada Stretta jiġi sitwat fuq il-livell terran u l-ħanut kien pjuttost b'saqaf għoli. Parti mit-taraġ illi kien hemm f'dan is-sit għadu fuq il-post.* ***Ninforma lil Qorti illi ħdejn il-bieb prinċipali tal-uffiċċju tal-intimati hemm bieb li ilu magħluq żmien illi fih jiżbokka t-taraġ in kwistjoni."*** *(enfasi ta' din il-Qorti)."*

Dan kollu jinsab korroborat ukoll permezz tal-pjanta esebita mill-istess xhud, bħala Dok. JM1 a fol. 49 tal-proċess.

26. Kwindi għalkemm huwa minnu li fil-preżent l-uffiċini okkupati jinsabu interkjużi, liema interkjużura seħħet bl-intervent tal-enfitewta preċedenti, jirriżulta li mhix xi ħaġa mpossibbli li l-fond fejn jinsabu l-istess uffiċini jingħata aċċess mill-ġdid minn Triq id-Dejqa. (Ara wkoll f'dan is-sens ix-xhieda ta' James Piscopo u ta' Martin Bajada da parti tal-Awtorità tal-Artijiet). Isegwi li din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fl-apprezzament magħmul mill-Ewwel Qorti fuq l-iskorta tar-rassenja ta' ġurisprudenza estensiva hemm rapportata. Wara kollox, kif ingħad drabi oħra, il-fatt li jkun hemm ftit aktar bogħod għal triq pubblika jew li passaġġ jkun aktar komdu minn passaġġ ieħor, mhumiex raġunijiet validi li jagħtu lok għad-dritt ta' passaġġ neċessarju. Hekk ingħad fis-sentenzi ta' din il-Qorti tal-15 ta' Diċembru, 2015, fil-kawża fl-ismijiet **Michael Cassar et v. Wenzu Schembri et** u dik tal-31 ta' Ottubru, 2008, fil-kawża fl-ismijiet **Anthony**

Camilleri v. Pawlu Farrugia et). Ladarba fil-każ in eżami, l-interkjużura tal-fond okkupat mill-avukati konvenuti appellanti mhix waħda assoluta, l-argument tagħhom ma jreġix. Jeżisti mezz fejn il-Gvern, bħala sid il-proprjetà in kwistjoni, jista' jerġa' joħloq aċċess għall-proprjetà tiegħu minn fuq Triq id-Dejqa.

27. L-uniku punt li għandu jiġi puntwalizzat huwa dak fejn fis-sentenza appellata jingħad li ċ-ċenswalist preċedenti ma kellu l-ebda dritt jaggrava l-proprjetà tal-atturi bi dritt ta' passaġġ, peress li fil-fehma ta' din il-Qorti għalkemm l-enfitewta (Regency Estates Limited) setgħet tikkostitwixxi servitù, però dan limitatament sakemm kellha fis-seħħ it-titolu tagħha, liema dritt jispiċċa hekk kif spiċċa t-titolu temporanju tagħha, kwindi mingħajr ma torbot lill-padrun dirett (ara Artikolu 465 tal-Kodiċi Ċivili).

28. F'dan is-sens huma s-sentenzi ta' din il-Qorti tat-30 ta' Lulju, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **Antonio Micallef et v. Carmini Farrugia et**, kif ukoll dik tal-5 ta' Ottubru, 2001, fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Booker noe v. Joseph Camenzuli et.** fejn ingħad:

> "l-*ligi ma tghidx li l-enfitewta ma jistax jikkreja s-servitu' fuq il-fond enfitewtiku pero' f'dan il-kaz la darba l-enfitewsi a differenza mill-proprjeta' hija soggetta ghall-estinzjoni, hekk ukoll bl-istess mod is-servitu tkun mill-bidu nett ta' natura temporanja u ghalhekk tispicca mal-koncessjoni enfitewtika..."*
>
> *....Din il-Qorti finalment tikkonsidra illi fejn is-servitu' kontinwa tkun imnissla bis-sahha ta' persuna li kienet qed tiddetjeni l-fond b'titolu ta' enfitewsi, kienet din il-persuna li kellha bil-ligi l-limitazzjoni taz-zmien sa meta setghet tikkoncedi tali servitu', jigifieri sa fejn u sa meta*

setghet timponi l-piz li tali servitu kien jimporta favur il-fond dominanti b'mod li ma jigux ippregudikati l-jeddijiet tad-direttarju. Hu f'dan il-kuntest li kellhom jigu interpretati l-artikoli 465 u 488 tal-Kodici Civili.

> *"Oltre il proprietario, l'enfiteuta <u>puo' imporre</u> (sottolinejar ta' din il-Qorti) servitu' sul fondo enfiteutico. Ma siccome la enfiteusi, a differenza della proprieta', e' soggetta ad estinzione, sia per lo spirare del tempo, per cui fu concessa, sia per devoluzione, cosi' temporanea sin da principio e per sopravveniente causa sara' la servitu' <u>concessa dall'enfiteuta</u> (sottolinejar ta' din il-Qorti)." (Pacifici Mazzoni, pagna 113 – 114)".*

L-artikolu 488 tal-Kap 16 jistipula li <u>servitu' imposta minn censwalist</u> tispicca fl-gheluq ta' l-enfitewsi. Fin-noti tieghu tal-Kodici Civili l-Professur Victor Caruana Galizia (pagna 694) jispjega wiehed mill-modi kif tispicca s-servitu':

> *"The dissolution of the rights of the person constituting the servitudes. Servitudes are distinguished from this cause because of the general principle of law: "soluto jure dantis solvitur et ius accipientis"; which is a corollary of the other maxim "nemo plus juris ad alium trasferre potest quam ipse habet". If, therefore, the right of the constituent of the servitude over the tenement over which he imposes it is subject to dissolution, the rights which the grantee acquires must necessarily be equally subject to dissolution. The same thing applies in case the right of the constituent is temporary.""*

29. Għalhekk għandhom raġun l-atturi appellati meta jinvokaw l-Artikolu 1522 tal-Kodiċi Ċivili, in kwantu għandhom dritt jieħdu lura l-fond tagħhom ħieles minn kull servitù. Hekk ukoll, il-kuntratt ta' kera bejn l-avukati soċji tad-ditta ta' avukati Farrugia, Gatt and Falzon u s-soċjetà Regency Estates Limited fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino fit-13 ta' Ottubru, 1969, li permezz tiegħu ngħataw aċċess minn fuq il-fondi 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, meta saret il-kirja, ma jista' joffri ebda fejda lill-avukati konvenuti appellanti, in kwantu d-dritt ta' passaġġ (klawsola vii) spiċċa ma' tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja. Ladarba l-konvenuti appellanti ma rnexxielhomx iressqu prova tas-servitù, skont il-

provvediment tal-liġi, vantata minnhom, l-aggravju prinċipali tagħhom, fl-aspetti kollha tiegħu ma jimmeritax li jiġi milqugħ.

30. Jonqos li jiġi trattat l-appell inċidentali tal-atturi, dak fejn jilmentaw dwar il-kap tal-ispejjeż. Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-atturi appellanti, l-Ewwel Qorti tat raġuni għala ħasset li kellha takkolla l-ispejjeż fis-sens li kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. Kif rilevat mill-konvenuti appellati inċidentalment, f'paragrafu 39 tas-sentenza appellata, ingħad hekk:

> "*Il-Qorti ma tistax ma tosservax in-nuqqas da' parte tar-rikorrenti illi jippreżentaw provi dokumentarji essenzjali in konnessjoni mal-każ odjern, liema dokumentazzjoni kienu sentenzi tal-qrati nostrani, u għalhekk aċċessibbli għali dina l-Qorti, iżda li dina l-Qorti kienet tippretendi li r-rikorrenti messhom ippreżentaw huma stess – tali nuqqas ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.*"

Din l-istess osservazzjoni saret minn din il-Qorti f'paragrafu 21 ta' din is-sentenza u għall-istess raġunijiet ma tqisx li l-appell inċidentali jistħoqqlu li jintlaqa'.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, tiddisponi kemm mill-appell prinċipali tal-avukati konvenuti, kif ukoll dak inċidentali tal-atturi kollha, billi tiċħad l-istess, u tikkonferma s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-26 ta'

Mejju, 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-sħiħ, b'dan illi t-termini hemm indikati jiskattaw mil-lum.

Bl-ispejjeż in prim' istanza jibqgħu kif deċiż mill-Ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell prinċipali jibqgħu a karigu tal-avukati konvenuti appellanti, dawk tal-appell inċidentali jibqgħu a karigu tal-atturi appellanti inċidentalment.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
da