QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 25 ta' Jannar, 2023

Rikors Guramentat Nru: 218/2017 AF

Raymond Autodealer Limited (C-9850)

u

Guza Vassallo

vs

Nathalie Mallet mart legalment separata minn Nigel Stuart

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-atturi Raymond Autodealer Limited u Guza Vassallo, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-*cul de sac* li jaghti ghal Triq Gdida fi Triq Mikiel Angelo Sapiano, Haz Zebbug proprjetà tar-rikorrenti akkwistata minnhom b'erba' kuntratti tad-9 ta' Ottubru 1991, 16 ta' Ottubru 1991, 22 ta' April 1992 ilkoll fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja u kuntratt tad-29 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala **dokumenti A, B, C u D** li hija delineata bl-ahmar fuq il-pjanta hawn annessa markata bhala dokument E.

Il-proprjetà tal-intimata hija delineata bl-isfar fuq l-istess pjanta, **dokument E**, u hija kontigwa ghall-art akkwistata mir-rikorrenti tant li l-hajt divizorju tas-sejjieh li kien jifred il-proprjetà tar-rikorrenti minn dik tal-intimata.

L-art in kwistjoni giet maqsuma fi plots mir-rikorrenti li nbieghu lil diversi akkwirenti b'access minn *cul de sac* mibnija fuq proprjetà tal-istess rikorrenti.

Bejn l-art tar-rikorrenti u l-art tal-intimata kien hemm hajt divizorju antik ta' hxuna ta' cirka erba' jew hames piedi kif jirrizulta mir-ritratt hawn anness u mmarkat bhala dokument F.

Ai termini tal-Artikolu 410(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna jew eghlieqi jitqies komuni fin-nuqqas ta' sinjali jew ta' prova ohra li turi l-kuntrarju.

Ir-rikorrenti meta akkwistaw l-art taghhom bnew qoxra ohra fuq l-art taghhom li tmiss mal-hajt divizorju tas-sejjieh in kwistjoni u mal-bankina li taccedi ghal *cul de sac* li giet minnhom iffurmata u li taghti access ghal diversi plots.

Bejn il-hajt tas-sejjieh l-antik li huwa l-hajt divizorju bejn il-proprjetà tar-rikorrenti u dik tal-intimata, r-rikorrenti bnew

qoxra ohra fil-proprjetà taghhom kif jirrizulta mill-istess **dokument F**.

Ir-rikorrenti huma sidien ta' nofs il-hajt divizorju kif fuq inghad kif ukoll tal-qoxra ta' disa' pulzieri tal-hajt tal-franka mibnija minnhom fuq proprjetà taghhom oltre l-wisa' tal-bankina mibnija fuq l-istess proprjetà taghhom u sussegwentement ghal *cul de sac* imsemmi mibni fil-proprjetà taghhom.

Ai termini tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi fil-hajt tal-iehor.

L-intimata tippretendi illi tifqa' l-hajt proprjetà tar-rikorrenti u taccedi ghal fuq il-*cul de sac* in kwistjoni u meta ttentat taghmel dan, hija giet imwaqqfa u kellha tirripristina l-hajt fl-istat pristinu tieghu **dokumenti F, G u H.**

Kieku l-intimata taqbad u tifqa' l-hitan imsemmija, hija tkun qed taccedi ghal fuq proprjetà tar-rikorrenti.

Dan ma kienx bizzejjed u l-intimata applikat ghal permess tal-Awtorità tal-Ippjanar b'applikazzjoni numru PA/01395/2016 u issa tippretendi li tista' tifqa' l-hajt tar-rikorrenti fil-proprjetà privata taghhom biex ikollha access ghal fuq il-bankina privata tal-istess rikorrenti u imbaghad ghal fuq il-*cul de sac* imsemmi.

Dan il-permess gie approvat fil-31 ta' Awwissu 2016 mill-Awtorità tal-Ippjanar u huwa hawn anness u mmarkat bhala **dokument I** minkejja li nhareg b'mod abbusiv u illegali oltre frawdolenti peress illi mhux biss l-applikazzjoni ma kienitx imwahhla mal-hajt in kwistjoni imma lanqas ma nfurmaw lill-Awtorità tal-Ippjanar illi l-proprjetà fejn trid taccedi mhix proprjetà taghha u li trid tghaddi minn fuq proprjetà tar-rikorrenti.

Dan il-permess ma messu qatt inghata ghax biex taghmel il-fetha mitluba f'hajt divizorju kienet digà haga kontra l-ligi, iktar u iktar, biex tasal ghal fuq il-*cul de sac* in kwistjoni l-intimata tkun trid tghaddi kif fuq inghad minn fuq il-proprjetà tar-rikorrenti konsistenti f'nofs il-hxuna tal-hajt tas-sejjieh l-antik,

proprjetà tal-istess rikorrenti kif ukoll fuq il-hxuna tal-hajt il-gdid proprjetà totalment tar-rikorrenti u minn fuq il-bankina proprjetà tal-istess rikorrenti.

Konsegwentement il-fetha li r-rikorrenti qed tittenta taghmel ghal fuq il-*cul de sac* in kwistjoni mhuwiex ghal fuq il-*cul de sac de proprio* li *del resto* ghadha proprjetà privata tar-rikorrenti u ohrajn imma ghal fuq il-proprjetà privata tal-istess rikorrenti.

Il-*cul de sac* in kwistjoni huwa proprjetà tar-rikorrenti u ohrajn li akkwistaw diversi plots ta' art minghand ir-rikorrenti skond certifikat tat-titolu numru 07002338, 07002339, 07002340 mal-Land Registrar, **dokumenti J, K, L.**

L-intimata ma tistax tiftah din il-fetha ghal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti u ohrajn stante li tkun qed taccedi ghal proprjetà tar-rikorrenti ossija li nofs il-hxuna tal-hajt tas-sejjieh hija tal-istess rikorrenti a tenur tal-Artikolu 410 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll il-hxuna kollha tal-qoxra l-gdida mibnija mill-istess rikorrenti fuq il-proprjetà taghhom u wkoll il-bankina li taghti ghal *cul de sac* imsemmi li wkoll huwa proprjetà privata tar-rikorrenti.

Ghalhekk l-esponenti b'mandat ta' inibizzjoni numru 152/2017 AF fl-ismijiet "Raymond Autodealer Ltd et vs Nathalie Mallet" degretat finalment mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Frar 2017 li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala **dokument M,** din l-Onorabbli Qorti laqghet definittivament it-talba kontenuta fir-rikors tar-rikorrenti u zammet lill-intimata milli tiftah fetha fil-*cul de sac* li jaghti ghal triq gdida fi Triq Michelangelo Sapiano, Haz Zebbug bi spejjez kontra l-intimata Mallet.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-*cul de sac*, bankina u hajt li jifred il-proprjetà tar-rikorrenti minn dak tal-intimata fi Triq Gdida fi Triq Michelangelo Sapiano, Haz Zebbug akkwistat b'erba' kuntratti tad-9 ta' Ottubru 1991, 16 ta' Ottubru 1991, 22 ta' April 1992 ilkoll fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja u kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela tad-

29 ta’ Ottubru 1991 immarkata bl-ahmar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala **dokument E** u skond certifikati ta’ titolu 07002338, 07002339, 07002340 skond **dokumenti J, K u L** hija proprjetà tar-rikorrenti.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata Mallet ma tistax taghmel tniffid, fethat u/jew aperturi ohra fil-hajt divizorju bejn il-proprjetà tal-atturi u dik tal-intimata fil-*cul de sac* li taghti ghal Triq Gdida fi Triq Michelangelo Sapiano, Haz Zebbug u dan ai termini ta’ l-Artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

3. Konsegwentement tinibixxi permanentement lill-intimata ai termini tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 152/17 AF fl-ismijiet “Raymond Autodealer Ltd. et vs Nathalie Mallet” degretat finalment fl-24 ta’ Frar 2017 biex ma tiftah l-ebda fetha fil-*cul de sac* li jaghti ghal Triq Gdida fi Triq Michelangelo Sapiano, Haz Zebbug u dan stante li l-imsemmi *cul de sac* huwa proprjetà tal-atturi kif jirrizulta mic-certifikati tat-titolu mahruga mir-Registratur tal-Artijiet numri 07002338, 07002339, 07002340.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 152/2017 AF u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuta Nathalie Mallet, li in forza taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament, l-eccipjenti tigbed l-attenzjoni tal-Qorti li, din il-Qorti kif presjeduta, digà espremiet ruhha l-fehmiet taghha fil-mertu ta’ uhud mit-talbiet imressqa mill-atturi f’din il-kawza fid-decizjoni fl-ismijiet premessi li tat fl-24 ta’ Frar 2017 fil-Mandat ta’ Inibizzjoni fl-ismijiet premessi (Inib. Nru. 152/2017 AF), u ghalhekk bir-rispett dovut, ghandha tikkunsidra hux il-kaz li tastjeni milli tisma’ u tiddeciedi din il-kawza.

Preliminarjament ukoll, l-eccipjenti jisimha Nathalie Mallet, u ghalhekk il-kelmiet ‘mart legalment separata minn Nigel Stuart’

ghandhom jigu kancellati minn kull fejn jidhru fl-atti ta' din il-kawza.

Fil-mertu, in kwantu l-atturi qed jipproponu l-azzjoni vindikatorja dwar il-'cul de sac' u l-'bankina', l-istess azzjoni ma tistax tirnexxi billi dawn illum jiffurmaw parti minn triq pubblika fit-termini tal-ligi.

Mhux minnu li l-hajt ta' barra tad-dar tal-eccipjenti fuq Triq Pinu Mifsud, huwa proprjetà tal-atturi.

Originarjament qabel ma giet iffurmata Triq Pinu Mifsud, dan il-hajt kien jifred id-dar tal-eccipjenti mir-raba li kien hemm fil-madwar, li sussegwentement xtrawh l-atturi u qassmuh fi plots.

Minghajr pregudizzju, mhux minnu li l-hajt ta' barra tad-dar tal-eccipjenti fuq Triq Pinu Mifsud, huwa hajt divizorju fit-termini tal-ligi, u ghalhekk l-Art. 425 tal-Kodici Civili ma japplikax f'dan il-kaz.

Konsegwentement, anke t-tieni talba attrici hija legalment u fattwalment bla bazi.

Minghajr pregudizzju, u f'kull kaz, it-tielet darba hija guridikament improponibbli billi l-effetti ta' mandat ta' inibizzjoni, li min-natura tieghu huwa kawtelatorju, ma jistghux jigu estizi b'mod permanenti.

Minghajr pregudizzju u f'kull kaz ukoll, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi b'sentenza in parte tas-7 ta' Diċembru 2017 il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari kif sollevata mill-konvenuta u ordnat il-prosegwiment tal-kawża.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Ġunju 2018 il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-mandat bin-numru 152/17AF fl-ismijiet Raymond Auto Dealer Ltd et vs Nathalie Mallet.

Semgħet ix-xhieda.

Rat l-atti allegati.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni l-atturi qegħdin ifittxu li jiksbu dikjarazzjoni li l-*cul-de-sac*, il-bankina u l-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tal-atturi minn dik tal-konvenuta huma lkoll proprjetà tal-atturi. Talbu għalhekk lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuta ma tistax tiftaħ aperturi fil-ħajt diviżorju.

Il-konvenuta tikkontendi illi l-ħajt diviżorju mhuwiex proprjetà tal-atturi. Tgħid illi dan jifforma parti integrali mid-dar tagħha u li għalhekk huwa proprjetà tal-istess konvenuta. In oltre, il-konvenuta tikkontendi l-improponibilità tal-azzjoni fir-rigward ta' dik il-parti tat-triq illi l-atturi jirreferu għaliha bħala *cul-de-sac* u dan peress illi din il-parti tat-triq illum hija triq pubblika *ossia* Triq Pinu Mifsud.

Mill-provi jirriżulta illi fil-perjodu bejn id-9 ta' Ottubru 1991 u t-22 ta' April 1992, l-atturi xtraw diversi porzjonijiet ta' art ilkoll formanti parti minn art ikbar fil-kuntrada magħrufa bħala 'Ta' Batu' fi Triq Mikielang Sapiano, Ħaż-Żebbuġ. Fuq din l-art sar żvilupp estensiv mill-atturi. Jirriżulta illi l-art ġiet maqsuma f'diversi *plots* li fuqhom inbnew djar li nbiegħu lil terzi. Sar ukoll żvilupp mill-atturi li sal-lum għad għandha proprjetà f'isimha fuq din l-art. L-atturi jgħidu illi meta sar dan l-iżvilupp huma stess fetħu t-triq, dik li llum iġġib l-isem ta' Triq Pinu Mifsud, u fformawha f'*cul-de-sac* bl-iskop li jagħtu aċċess għall-plots. Jgħidu wkoll illi din l-art hija parti mill-art li xtraw l-istess atturi u li konsegwentement din il-parti tat-triq hija triq privata. Il-konvenuta però tikkontendi li la darba t-triq ġiet asfaltata u ngħatat isem, din it-triq ġiet reża pubblika.

Ċentrali għar-riżoluzzjoni ta' din il-vertenza hija l-kwistjoni tal-proprjetà tal-ħajt. Tajjeb għalhekk illi tingħata ħarsa lejn il-kuntratti t'akkwist u lejn id-deskrizzjoni tal-proprjetà riżultanti mill-istess kuntratti.

Jirriżulta illi l-konvenuta akkwistat il-proprjetà tagħha qabel l-atturi. Fil-fatt, b'kuntratt tat-18 ta' Settembru 1989 fl-atti tan-Nutar John Gambin il-konvenuta akkwistat dar inkluż ukoll il-ġnien kbir ta' magħha. Minn qari ta' dan il-kuntratt jirriżulta wkoll illi fid-deskrizzjoni tal-proprjetà u tal-irjieħ hemm inkluż ukoll illi l-proprjetà "*but is enclosed by a wall and is interconnected with the house sold*."

Għal dak illi jirrigwarda l-atturi, jirriżulta illi dawn akkwistaw il-proprjetà tagħhom permezz ta' erba' kuntratti. B'kuntratt tad-9 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, l-atturi akkwistaw tlett porzjonijiet ta' art fabrikabbli *ossia* l-plots bin-numru 6, 7 u 8, formanti parti minn art magħrufa bħala 'Ta' Batu', Ħaż-Żebbuġ, fi triq ġdida bla isem li tagħti għal Triq Mikielanġ Sapiano. Fuq dan il-kuntratt l-art akkwistata tinsab deskritta bħala "*konfinanti stante li kontigwi mill-majjistral u tramuntana ma beni ta' John Mary Farrugia u mill-lbiċ mat-triq imsemmija*." Il-Qorti tosserva li minkejja l-fatt li l-konvenuta kienet diġà akkwistat il-proprjetà tagħha, dan il-kuntratt imkien ma jsemmi li l-art akkwistata mill-atturi hija konfinanti mal-art proprjetà tal-konvenuta. Minn eżami tal-att u tal-pjanta annessa mal-istess jirriżulta li dawn l-apprezzamenti ta' art mhumiex l-istess art mertu ta' din il-vertenza.

B'kuntratt tas-16 t'Ottubru 1991 ukoll in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, l-atturi akkwistaw il-plot indikata bl-ittra 'A' fuq il-pjanta, liema art tinsab fi Triq Mikielanġ Sapiano, Ħaż-Żebbuġ. Apparti l-fatt li l-pjanta li kien hemm annessa ma' dan l-att ma ġietx esebita in atti, minn qari tal-imsemmi kuntratt jidher ċar illi lanqas din il-porzjon art ma hija mertu ta' din il-vertenza.

Rat ukoll illi b'kuntratt tad-29 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, l-atturi akkwistaw ukoll porzjon diviża ta' art inkluż il-kamra ta' magħha, fil-kontrada ta' Batu, Ħaż-Żebbuġ. Mid-deskrizzjoni tal-art, tal-irjieħ u mill-indikazzjoni

tal-art bl-ittra 'A' fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt, jidher li din l-art tinsab ferm lil hinn mill-art in kwistjoni.

B'kuntratt ieħor tat-22 ta' April 1992 in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, l-atturi akkwistaw porzjon art fabrikabbli fi Triq Mikiel Angelo Sapiano, f'Ħaż-Żebbuġ, Malta tal-kejl ċirka 240mk. La mill-irjieħ kif deskritti fuq l-imsemmi kuntratt u lanqas mill-pjanta annessa miegħu ma jirriżulta li din l-art hija dik mertu ta' din il-kawża.

Il-Qorti tosserva li mkien fl-atti appena msemmija ma hemm indikat li l-artijiet akkwistati mill-atturi huma konfinanti mal-proprjetà tal-konvenuta. Il-Qorti fliet ukoll il-pjanta sħiħa tal-art a fol. 21 tal-proċess minn liema jirriżulta ċar liema huma l-proprjetajiet akkwistati mill-attriċi.

Jirriżulta ppruvat illi kemm l-atturi u kif ukoll il-konvenuta rreġistraw it-titolu tagħhom fuq l-artijiet rispettivament akkwiżiti biss l-ebda wieħed minn dawn it-titoli ma huwa wieħed garantit.

Hija l-fehma ta' din il-Qorti illi l-kwistjoni ta' bejn il-partijiet hija naxxenti minn pika bejniethom. Il-konvenuta xehdet illi fil-bidu tas-snin disgħin kien avviċinaha l-attur u waqt li qalilha li l-ħajt tas-sejjiegħ ossia l-ħajt mertu ta' din il-vertenza kien perikoluż u ried jitwaqqa' u jinbena mill-ġdid, huwa proponielha li jerġa jibnieh a spejjeż tiegħu. Offrielha wkoll li jirtira l-imsemmi ħajt b'erbgħin pied il-ġewwa fil-ġnien tal-attriċi u jiftħilha apertura li tagħti mill-ġnien tagħha għat-triq il-ġdida li sa dak inhar kienet għada mingħajr isem. L-attur dik il-ħabta ippropona wkoll illi l-bqija tal-art iżommha hu sabiex jiżviluppaha. Il-konvenuta xehedet illi hija m'aċċettatx u għall-mument l-istorja waqfet hemm. Intant, l-atturi bdew jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom u f'mument minnhom rat li l-atturi kienu ser jibdew xogħolijiet fuq il-ħajt tas-sejjiegħ. Il-konvenuta waqqfithom milli jmissu dan il-ħajt u l-atturi la reġgħu kellmuha dwaru u lanqas ma għamlu xogħolijiet fuqu. L-atturi komplew bl-iżvilupp u tellgħu qoxra tal-franka biswit dan il-ħajt.

Sadanittant, għaddew is-snin u l-ħajt tas-sejjiegħ oħxon iġġarraf u beda jaqa' fil-ġnien tal-konvenuta. Hija applikat għall-permess sabiex tħott dan il-ħajt u terġa tibnieh biss fl-istess applikazzjoni

hija talbet ukoll il-permess li tagħmel fetħa bl-iskop li tibni garaxx b'aċċess għal Triq Pinu Mifsud. Dan il-permess ġie approvat fis-sena 2016 *saving third party rights*.

Mill-provi prodotti mir-rappreżentanti tal-Awtorità tal-Ippjanar jidher illi Triq Pinu Mifsud ġiet skemata fis-sena 1992 waqt illi l-*alignment* tal-imsemmija triq ġie approvat fis-sena 2006. Jirriżulta illi dan l-*alignment* ma kienx jeżisti fis-snin 1992 u 1993 u għalhekk ma setax jingħata fil-mument li sar l-iżvilupp. Fit-12 ta' April 2018 il-konvenuta ressqet ilment formali mal-imsemmija Awtorità għar-rigward il-linja ta' Triq Pinu Mifsud u li hemm bini li joħroġ 'il barra minn din il-linja. Il-konvenuta xehdet illi hija qatt ma kienet resqet lejn Triq Pinu Mifsud għar-raġuni li m'għandiex aċċess għad-dar tagħha minn din it-triq. Xehdet ukoll illi kien wara li ġġarraf il-ħajt tas-sejjiegħ illi ntebħet li wara dan il-ħajt u cioè fuq in-naħa ta' Triq Pinu Mifsud kien ittella' hajt bil-ġebel tal-franka. Mill-investigazzjoni li wettqet l-Awtorità imsemmija irriżulta illi dan il-ħajt u cioè dak li ttella' quddiem il-ħajt tas-sejjiegħ mhuwiex kopert b'permess. Raymond Zammit xehed illi kienu l-atturi stess li tellgħu din il-qoxra wara li l-konvenuta, in forza tal-permess minnha akkwiżit, waqqħet il-ħajt tas-sejjiegħ u bdiet l-iżvilupp tagħha. Zammit xehed illi hu ma kienx jaf b'dan il-permess iżda meta sar jaf kiteb ittra lill-Awtorità konvenuta sabiex l-imsemmi permess jiġi rtirat liema talba ġiet miċħuda.

Ir-rappreżentanti tal-Awtorità tal-Ippjanar ressqu diversi provi dokumentarji inkluż ukoll *aerial photos* li jmorru lura għas-sena 1957. Minn dawn ir-ritratti jidher ċar il-ħajt tas-sejjiegħ mertu ta' din il-vertenza. Minn dak illi xehdu Raymond Zammit u l-konvenuta, jirriżulta qbil illi dan il-ħajt fih ħxuna li twassal għal madwar erba' jew ħames piedi. Jirriżulta wkoll illi dan il-ħajt huwa pjuttost għoli bil-konvenuta tgħid illi jwassal għoli ta' madwar żewġ sulari. Mir-ritratti li jinsabu esebiti fl-atti jidher illi lejn il-quċċata tiegħu dan il-ħajt tas-sejjiegħ fih bħal "xkaffa" li tħares 'il ġewwa għal fuq il-ġnien tal-konvenuta.

Waqt illi l-atturi ma ndikawx biċ-ċar it-tip ta' azzjoni minnhom proposta, il-konvenuta tisħaq illi minn qari tal-ewwel talba huwa evidenti li l-azzjoni kif proposta hija dik magħrufa bħala *actio rei vidicatoria* permezz ta' liema l-atturi qegħdin jirrivendikaw il-

proprjetà tagħhom fuq il-ħajt. Imbagħad, bit-talbiet l-oħra li huma konsegwenzjali għall-ewwel talba, l-atturi qegħdin jipproċedu abbażi ta' *actio negatoria servitutis* permezz ta' liema qiegħdin ifittxu li jżommu lill-konvenuta milli tiftaħ aperturi li jesporġu għal fuq Triq Pinu Mifsud li l-atturi jirreklamaw titolu ta' proprjetà fuqha.

Il-principji stabbiliti mill-ġurisprudenza f'talba ta' rivendika gew reċentement rassenjati fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Napier vs Bianchi deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 fejn dik il-Qorti, b'referenza għas-sentenza preċedenti tagħha fl-ismijiet Kiomall vs Borg tat-12 ta' Jannar 2015 irribadiet illi:

> *"14. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni li teżisti taħt il-liġi Maltija li permezz tagħha l-attur jipprova jirrivendika minn għand il-konvenut proprjetà li hu jemmen li għandu titolu validu fuqha u dan permezz ta' provi li juru b'mod pożittiv li l-proprjetà in kwistjoni hija tiegħu.*
>
> *15. F'kawża rivendikatorja, l-konvenut prinċipalment jista' jressaq żewġ difiżi: jsostni u jġib provi fis-sens illi hu għandu l-pussess tal-proprjetà in kwistjoni jew inkella illi għandu titolu validu skont il-liġi fuq din il-proprjetà.*
>
> *16. Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjetà fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika u ma hux biżżejjed li jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu. Il-prova ġiet ritenuta li trid tkun kompleta u konklużiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubju[1].*
>
> *17. Madankollu, fis-snin riċenti, ġie aċċettat mill-Qrati tagħna illi meta l-konvenut jeċċepixxi li huwa l-proprjetarju*

[1] Ara App. Civ. Giuseppe Buhagiar v Guzeppi Borg et., 17/11/1958, Vol. XLII.i p. 569 u ssentenzi hemm citati; Ara wkoll App. Civ. Clive Simpson noe v Dr. Gaudenz Borg, 6/7/1993; App. Civ. Grazio Vella v John Buhagiar, 26/5/1998.

u jipproduċi provi f'dan is-sens huwa biżżejjed li rrivendikant jipprova li għandu titolu aħjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbaħ il-kawża. Fi kliem ieħor, f'każijiet bħal dawn m'hemmx għalfejn l-attur jipprova titolu oriġinali imma huwa biżżejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali każ isir eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu fuq il-ħaġa in disputa. Il-prinċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza tagħna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria ġiet inferita mill-Qrati tagħna, tajjeb jew ħażin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman[2]."

Kompliet billi rreferiet għas-sentenza England vs Muscat (29 ta' Ottubru 2018) fejn intqal illi:

"…strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta' prijorità. F'ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri "pussess anterjuri" jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijiex rei vindicatoria "lite". (enfasi ta' din il-qorti).

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited ġie enfasizzat illi:

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibilità (tant li tissejjah

---

[2] Ara inter alia App. Civ. Sebastian sive Bastjan Vella et v Charles Curmi, 28/2/2014; App. Civ. John Vella et v Sherlock Camilleri, 12/12/2002 u s-sentenzi hemm citati; App. Civ. Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino, 9/2/2001; ara wkoll P.A. Mary Rose Aquilina et v Antonio Piscopa,24/20/2003; Kummissarju tal-Artijiet v Frans Mallia, 20/1/2005; Onor. Perit Carmelo Vella et v Anthony Cassar pro et noe, 17/3/2005.

diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss "il proprio diritto per conseguire il rilascio". Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Già fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb "Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere" kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjetà huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azjoni rei vindicatoria bhala "una controversia tra privati" (Tabet e Ottolenghi, "La Proprieta"). Il-Pacifici Mazzoni ("Istituzioni di Diritto Civile Italiano", Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi "sembra quindi che per equità non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o più fondato di quello del reo convenuto".

Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollexz. Vol. XII.390) fejn intqal li: "Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e più debole del suo". Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002)."

Eżaminati l-provi u l-kuntratti t'akkwist ippreżentanti mill-partijiet jirriżulta li l-ħajt mertu ta' din il-vertenza jifforma parti integrali mid-dar tal-konvenuta fejn dan il-ħajt qiegħed iservi ta' konfini għall-proprjetà tagħha. Mill-kuntratti li bihom l-atturi akkwistaw il-proprjetà tagħhom imkien ma jissemma' l-ħajt mertu ta' din il-kawża. Effettivament, minn tali kuntratti lanqas ma jissemma li l-proprjetà tal-atturi tikkonfina ma' dik tal-konvenuta. Abbażi tal-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, meta l-Qorti tqabbel it-titoli rispettivi kif jirriżultaw mill-kuntratti t'akkwist, jidher evidenti li hija l-konvenuta li għandha titolu fuq il-ħajt mhux biss għaliex dan jissemma ċar u tond fil-kuntratt relattiv għall-proprjetà li akkwistat l-attriċi, iżda wkoll għaliex in via tad-dekors taż-żmien u peress illi dan il-ħajt ilu fil-pussess tal-konvenuta sa mis-sena 1989, jista' jingħad ukoll illi hija akkwistat id-drittijiet fuq il-ħajt bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin (il-Qorti qed tgħid dan tenut kont tal-fatt li l-konvenuta akkwistat il-proprjetà fis-sena 1989 waqt illi l-kawża odjerna infteħet fis-sena 2017). Il-Qorti qieset ukoll il-fattur tal-ħxuna u l-għoli tal-ħajt li ċertament mhumiex karatteristiċi ta' reċint baxx intiż li jifred il-ħbula tar-raba' imma huma fatturi li aktar juru li huwa ħajt li jimmarka konfini, ħajt illi jagħlaq proprjetà u jisseparaha b'mod nett minn dawk adjaċenti. Terġa' u tgħid, kif jidher mir-ritratti in atti, fil-quċċata ta' dan il-ħajt hemm ġebel mimdud, qisu bħal xkaffa li tinsab tħares 'il ġewwa għal fuq il-ġnien tal-konvenuta. Tradizzjonalment din kienet tintuża bħala marka li turi l-proprjetà u cioe li l-proprjetà tal-ħajt skont id-direzzjoni ta' liema proprjetà tħares lejha, f'dan il-każ taffaċċja fuq dik tal-konvenuta.

In aġġiunta ma' dan, il-Qorti qieset fatturi oħra li jkomplu jsaħħu l-fehma tagħha li l-ħajt *de quo* huwa proprjetà tal-konvenuta. Qieset il-fatt illi li kieku verament il-ħajt kien proprjetà tal-atturi, għaliex fil-bidu tas-snin disgħin l-atturi ħassew il-ħtieġa li jmorru jitolbu l-permess tal-konvenuta sabiex iwaqqgħu l-ħajt? U għaliex meta sussegwentement ippruvaw jibdew xogħolijiet fuq il-ħajt u l-konvenuta waqqfithom, waqqfu mix-xogħolijiet? Li kieku l-atturi emmnu fermement li dan il-ħajt kien proprjetà tagħhom kienu jew ikomplu bix-xogħolijiet u jħallu lill-attriċi tieħu azzjoni fil-konfront tagħhom inkella kienu jaġixxu tempestivament sabiex jikkonfermaw it-titolu tagħhom fuq il-

ħajt u jmexxu bix-xogħolijiet. Il-fatt li l-atturi baxxew rashom, m'għamlu ebda xogħolijiet fuq il-ħajt u lanqas ma ħadu passi fil-ħin propizju, ikompli jsaħħaħ il-fehma tal-Qorti li l-ħajt jappartjeni bi dritt lill-konvenuta.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet reġgħet eskalat wara li l-attriċi kisbet il-permess ta' żvilupp sabiex mhux biss twaqqa' l-ħajt l-antik iżda wkoll sabiex tiftaħ fih apertura ta' garaxx. Kien f'dan il-punt illi l-atturi rritaljaw u bnew qoxra. Għalkemm mhux magħruf sewwa sew meta nbena dan il-ħajt, mir-ritratti jidher evidenti li dan il-ħajt jew qoxra, ittella' wara li l-konvenuta kienet digà waqqgħet il-ħajt l-antik tas-sejjiegħ u bdiet ix-xogħolijiet skont il-permess ta' żvilupp kif approvat fis-sena 2016. Fil-fatt, mir-ritratti jidher il-ħajt li l-atturi kkonfermaw li tellgħu huma stess u fuq dan il-ħajt tidher l-arkata *ossia* l-apertura li kienet qegħda tiġi ffurmata mill-konvenuta.

L-azzjoni attriċi kif impostat u mpernjata fuq l-azzjoni ta' rivendika ma tistax tirnexxi ġia la darba l-konvenuta seħħilha tagħmel il-prova li hija għandha titolu ta' proprjetà fuq il-ħajt tas-sejjiegħ.

Oltre għall-kwistjoni tal-proprjetà tal-ħajt, din il-kawża tippreżenta wkoll diffikultà oħra, u cioè jekk il-konvenuta għandhiex jedd tiftaħ apertura li tesporġi fuq Triq Pinu Mifsud. L-atturi jikkontendu li din it-triq iffurmawha huma fuq l-art tagħhom stess fiż-żmien meta għamlu l-iżvilupp. Jgħidu għalhekk illi Triq Pinu Mifsud inkluż ukoll il-bankina hija proprjetà esklussiva tagħhom. Mill-provi jirriżulta li in effetti l-atturi għandhom titolu reġistrat fuq l-art inkluż ukoll dik il-parti li llum hija Triq Pinu Mifsud. Dan ġie debitament ikkonfermat min-Nutar Claude Sapiano, assistent reġistratur tal-artijiet. Jirriżulta wkoll illi għalkemm illum Triq Pinu Mifsud hija triq pubblika, qatt ma saret esproprjazzjoni tagħha.

Fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Lulju 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francesco Galea et vs Awtorità ghat-Trasport f'Malta din il-Qorti għamlet is-segwenti l-osservazzjonijiet:

> *"It-toroq in kwistjoni saru qabel dahal fis-sehh l-Avviz Legali numru 29 tal-2010 (New Roads and Road Works*

*Regulations), fi zmien meta kien japplika l-Artikolu 20 tal-Kodici tal-Pulizija (Kap. 10). Din il-qorti fis-sentenza **Perit Ian Zammit vs Awtorità dwar it-Trasport ta' Malta**, 3 ta' Ottubru 2013, kienet osservat :-*

Fejn it-triq tkun infethet mill-privat, il-privat ghandu d-dmir li jaghmel il-manutenzjoni;

It-triq tibqa' meqjusa li hi proprjetà tal-privat ("Is-sidien ta' kull proprjetà li tmiss direttament ma' triq li ma tkunx proprjetà tal-Gvern jew il-persuni li jkollhom din il-proprjetà b'enfitewsi jitqiesu, ghall-fini ta' dan l-artikolu, li huma l-persuni li fethu din it-triq u li huma s-sidien taghha");

It-toroq li mhumiex tal-Gvern, malli jsir l-asfaltar taghhom kellhom jigu trasferiti lill-Gvern. Il-ligi ma kienitx tikkontempla hlas ta' kumpens. Anzi l-ispejjez relatati mat-trasferiment kienu a karigu tas-sid.

…

Qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIII tal-2000 kien hemm htiega li jigi ppubblikat att ta' trasferiment sabiex triq issir proprjetà tal-Gvern. Sussegwentement bl-Att imsemmi toroq li jkunu inkluzi fi skema jew pjan lokali jsiru tal-Gvern malli jitlesta' l-kisi bl-asfalt u tigi ppubblikata Ordni tal-President fil-Gazzetta li tkun tordna li l-proprjetà ssir tal-Gvern. Posizzjoni li tapplika wkoll illum skond l-Avviz Legali 29 tas-sena 2010. Mill-pubblikazzjoni ta' tali avviz, is-sidien jinhelsu mid-dmir impost fuqhom bil-ligi li jiehdu hsieb it-toroq. Fil-kaz in ezami jidher li ma sar xejn. Ma jidhirx li sal-lum giet pubblikata l-Ordni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern. Ghalhekk din il-parti tat-toroq ghadha mhijiex proprjetà tal-Gvern."

Il-Qorti m'għandiex dubju li l-atturi fformaw it-triq għaliex hekk kien jaqbel lilhom sabiex jaġevolaw l-aċċess għalll-iżvilupp li għamlu huma stess. Din it-triq ma kienitx skemata fil-pjan regolatur oriġinali iżda kif jirriżulta ġiet skemata fis-sena 1992 wara li sar l-iżvilupp mill-atturi u possibiliment minn sidien ta' proprjetajiet oħra f'dik l-istess triq.

F’dan il-kuntest għandha ssir referenza għall-artikolu 321 tal-Kap. 16 li jipprovdi:

> *Hadd ma jista’ jigi mgieghel jitlaq minn idejh il-proprjetà tieghu jew ihalli li haddiehor jaghmel uzu minnha, hlief ghal skop pubbliku, u bil-hlas ta’ indennizz gust.*

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-17 ta’ Ottubru 2008 fil-kawża Emanuel Camilleri vs Direttur tal-Artijiet saret referenza għal dak li kien ingħad fid-deċiżjoni li tat il-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ Ottubru 1968 fil-kawża “Dottor Vincenzo Depasquale *noe* vs Francesca mart Michele Aquilina”:

> *(i) Ma hemmx dubju illi, idealment, il-kumpens illi jmissu jithallas ghall-esproprijazzjoni ta’ proprjetà jmissu jkun gust;*
>
> *(ii) Effettivament, ghall-esproprjazzjoni ta’ oggetti li ma jaqghux taht l-Ordinanza, hekk ghadu s’issa jiddisponi l-Artikolu 358 (illum 321) tal-Kodici Civili bir-riferenza li jaghmel ghall-“indenniz gust”;*
>
> *(iii) Il-Kostituzzjoni ta’ Malta wkoll tesigi illi l-kumpens ghandu jkun “adegwat”. Izda bl-istess Kostituzzjoni gew “saved” il-ligijiet li kienu fis-sehh meta dahhlet in vigore. Inter alia, allura wkoll, l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici.*

Fil-każ ta’ llum ma tressqu ebda provi li juru li ġiet segwita l-proċedura sabiex it-triq issir pubblika. Jirriżulta wkoll illi lanqas proċeduri ta’ esproprjazzjoni ma saru sabiex l-atturi jiġu riżarċiti għat-teħid tal-proprjetà taghhom għal skopijiet pubbliċi. Dan ifisser li allura sal-lum it-triq għadha ma saritx tal-Gvern bil-konsegwenza li għandhom raġun l-atturi jgħidu li għandhom dritt iżommu lill-konvenuta milli tiftaħ apertura li taffaċċja għal fuq il-proprjetà tagħhom.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawza dwar il-bqija tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet li

ma kienux deċiżi permezz tas-sentenza *in parte* tas-7 ta' Diċembru 2017 billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara li sal-lum il-*cul-de-sac* kif ukoll il-bankina fi Triq Pinu Mifsud kif aħjar indikat bil-kulur aħmar fuq il-pjanta a fol. 117 huwa proprjetà tal-atturi. Tiċħad il-bqija tal-ewwel talba.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-konvenuta ma tistax tiftaħ fil-proprjetà tagħha aperturi li jaffaċċjaw fuq proprjetà privata tal-atturi.

3. Tiċħad it-tielet talba kif dedotta.

IMHALLEF

DEP/REG