



**QORTI CIVILI  
PRIM'AWLA  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 20 ta' Marzu, 2024**

**Rikors Guramentat Nru: 236/2019 AF**

**Mario Lentini**

**Godfrey Lentini**

**Miriam Camilleri**

**Monica Agius**

**Yvonne Galea**

**Dennis Lentini (Passaport Malti 0952587)**

**Simon Lentini**

**VS**

**Emmanuel Sammut u martu Grace Sammut**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi Mario Lentini, Godfrey Lentini, Miriam Camilleri, Monica Agius, Yvonne Galea, Dennis Lentini u Simon Lentini, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

L-esponenti huma s-sidien tal-fond numerat ufficjalment 373, Triq il-Kbira San Guzepp, Santa Venera, filwaqt li l-intimati huma s-sidien tal-fond numerat 372, Triq il-Kbira San Guzepp, Santa Venera.

L-intimati kisbu permess minghand l-Awtorità tal-Ippjanar numerat 04915/2018 sabiex iwettqu xogholijiet fil-bejt proprjetà tal-esponenti, senjatament sabiex itellghu hitan fejn muri bil-lewn ahmar fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument A.

Jekk dawna x-xogholijiet jigu ezegwiti l-esponenti ma jkunux jistghu jacedu ghal dika l-porzjon tal-bejt proprjetà taghhom murija bil-lewn isfar fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument A.

Dana juri wkoll li l-intimat huma intenzjonati japproprjaw ruhhom minn dika l-porzjon diviza tal-bejt proprjetà tal-esponenti.

L-intimati kisbu l-imsemmi permess minkejja li kienu gew inwiddba li l-izvilupp kien ser jilledi d-drittijiet tal-esponenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tikkonferma li l-intimati ma ghandhom ebda jedd fil-ligi jwettqu x-xogholijiet fuq deskritti mertu tal-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar numerat 04915/2018, li bhala konsegwenza taghhom l-esponenti ma humiex ser ikollhom access ghall-porzjon diviza tal-bejt proprjetà taghhom, prevja dikjarazzjoni, jekk mehtieg, li l-esponenti huma s-sidien tal-istess bejt.

2. Tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex ma jwettqux l-istess xogholijiet.
3. F'kaz li sakemm tigi deciza dina l-kawza l-intimati jkunu b'xi mod ezegwew ix-xogholijiet, tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dina l-istess Qorti jnehhu l-hitan li jkunu gew hekk mibnija minnhom, u fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti innehhom huma stess a spejjez tal-intimati taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni kawtelatorju numerat prezentat kontestwalment, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Emanuel Sammut u Mary-Grace *sive* Grace Sammut, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Filwaqt l-esponenti jikkonfermaw illi huma flimkien kisbu l-permess relattiv li jġib in-numru ta' referenza 04915/2018 mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar u li huwa Emmanuel Sammut s-sid tal-fond numerat 372, ta' Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera stante li dan ġie akkwistat qabel mal-eċċipjenti iżżewġu u liema fond huwa d-dar matrimonjali tagħhom, l-eċċipjenti jirrespingu bil-qawwa l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti a rigward il-porzjoni tal-bejt murija bil-lewn isfar fuq il-pjanta annessa mar-rikors ġuramentat *de quo* u mmarkata b'hala Dok. A, liema pretendenzjonijiet huma totalment infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u dan stante li din il-porzjoni tal-bejt hija proprjetà tal-eċċipjent Emmanuel Sammut u mhux tar-rikorrenti u dan kif ser jiġi aħjar ippruvat tul il-prosegwiment ta' din il-kawza.

Ix-xogholijiet li l-eċċipjenti kellhom l-ħsieb li jwettqu skont il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar li jġib in-numru ta' referenza 04915/2018, jikkonsistu biss f' xogholijiet fil-porzjoni tal-bejt konċernat li huwa eżatt sovrappost għall-fond numerat

372, ta' Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera u għalhekk għandhom kull dritt li jwettqu dawn ix-xogħolijiet.

A rigward it-tielet talba, in vista tal-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni li jgħib in-numru ta' referenza 236/2019AF, din it-talba hija superfluwa u mhux meħtieġa. L-esponenti mhux biss ma eżegwewx xogħolijiet, iżda ukoll bħala ġest *in buona fede* u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tagħhom fuq il-porzjoni tal-bejt mertu ta' din il-kawża, obligaw ruħhom li ma jeżegwux ix-xogħolijiet hekk ikkontemplati fil-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar hawn msemmi u dan sakemm ikun hemm deċiżjoni finali minn din l-Onorabbli Qorti għall-każ *de quo* fejn tikkonferma li l-porzjoni diviża tal-bejt, hekk immarkata bil-lewn isfar fil-pjanta immarkata bħala Dok. A mar-rikors ġuramentat *de quo*, hija proprjetà ta' Emmanuel Sammut.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri oħra li jistgħu jingħataw fil-prosegwiment tal-każ.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li qegħdin jiġu ingunti in subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Semgħet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din hija kawża li segwiet il-mandat t'inibizzjoni kawtelatorju bin-numru 295/2019AF fl-ismijiet premissi. B'rikors tal-5 ta' Marzu 2019 l-atturi talbu l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni in kawtela tad-drittijiet tagħhom fuq il-bejt sovrastanti d-djar bin-numru 372 u 373 fi Triq il-Kbira, San Ġużepp, Santa Venera u dan wara li l-konvenuti talbu u kisbu permess mill-Awtorità tad-Djar sabiex jibnu ċint li jagħlaq dik il-parti tal-bejt li hija sovrastanti d-dar tagħhom u cioè dik bin-

numru 372. Il-Qorti laqgħet it-talba b'mod definittiv b'digriet tal-14 ta' Marzu 2019.

Jirrizulta illi l-atturi huma s-sidien tal-fond numru 373 fl-indirizz Triq il-Kbira San Guzepp, Santa Venera waqt illi l-konvenuti huma s-sidien tal-fond numru 372, fondi li huma adjaċenti għal xulxin. Mill-provi jirrizulta li oriġinarjament inbnew tlett fondi flimkien minn persuna wahda fi zvilupp wiehed u cioè l-proprjetajiet bin-numru 371, 372 u 373. Il-bejt ta' dawn it-tlett proprjetajiet jidher illi kien wiehed komuni, sħiħ u mhux diviż. Irrizulta illi waqt li s-sidien tal-fond numru 371 u ta' dak numru 373 kellhom aċċess dirett mill-proprjetajiet rispettivi tagħhom, is-sidien tal-fond numru 372 qatt ma kellhom aċċess dirett tant li biex jaċċedu għal dik il-parti tal-bejt direttament sovrapposta l-proprjetà tagħhom u jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja, l-konvenuti kienu jfittxu li jiksbu l-permess tas-sidien tal-fond numru 371 jew ta' dawk tal-fond numru 373 sabiex jitolgħu. Il-konvenuti kkonfermaw li aċċess għall-bejt mill-proprjetà tagħhom qatt ma kien hemm u għalkemm setgħu jibnu taraġ mid-dar tagħhom li jgħaddi mit-tamboċċ (*skylight*) għall-bejt, dan qatt m'għamluh. L-intimati ghandhom tambocc (*skylight*) li jaghti għal fuq il-bejt mertu tal-kawza.

L-atturi proprjetarji tal-fond numru 373 jippretendu li l-bejt sovrappost il-fond bin-numri 372 u 373 huwa proprjetà tagħhom. F'dan ir-rigward l-atturi xehdu dwar kemm naxru hwejjeġ, lagħbu, għamlu manutenzjoni u festini fuq dan il-bejt. Mill-banda l-oħra l-konvenuti u l-awturi tagħhom fit-titolu xehdu li qatt ma raw lill-atturi jużaw il-bejt.

Il-Qorti kellha l-opportunità li taċċedi fuq il-bejt mertu ta' din il-vertenza u setgħet tara b'għajnejha l-konfigurazzjoni tal-bejt. Il-Qorti osservat li l-uniku aċċess dirett għall-bejt huwa mill-proprjetà tal-atturi. Dan gie wkoll ikkonfermat mill-perit Reuben Sciortino fuq inkarigu ex-parte tal-atturi.

Il-Qorti fliet ukoll il-kuntratti kollha esebiti in atti u cioè dak datat 3 ta' Novembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius permezz ta' liema l-awtur tal-atturi akkwista l-mezzanin fl-indirizz numru 373. Rat ukoll il-kuntratt tal-25 ta' Novembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin li bih il-konvenuti akkwistaw id-

dar tagħhom bin-numru 372. Fl-ebda wieħed minn dawn iż-żewġ kuntratti ma jissema' l-bejt. Waqt li tirriżulta l-prova tal-aċċess għall-bejt mill-proprjetà tal-atturi, tirriżulta wkoll il-konferma li l-konvenuti qatt ma kellhom aċċess dirett għall-bejt. Saħansitra l-konvenuti xehdu li għal dak li jirrigwarda d-drittijiet tagħhom għall-bejt, huma dejjem kienu fl-impresjoni li l-bejt huwa tagħhom u li meta riedu japplikaw għall-permess għax-xogħolijiet, l-Avukat minnhom inkarigat fiż-żmien kien qalilhom li għandhom jedd għall-bejt. Ma pprezentaw ebda dokumentazzjoni in sostenn ta' dan.

Ferm il-premess il-Qorti tqis illi dan huwa każ ieħor ta' proprjetà antika li sfortunatament inbniet u nqasmet fi żmien fejn il-possibilità ta' żvilupp kienet bogħod minn mohh is-sidien li kienu jibnu u jaqsmu proprjetajiet b'mod illum meqjus pjuttost informali. Il-Qorti tinsab ċerta mill-fatt li meta nbiegħu il-proprjetajiet rispettivi u cioè il-fondi bin-numri 371, 372 u 373 dawn inbiegħu mingħajr ma ttieħed kont ta' xi drittijiet o meno seta' kellhom is-sidien rispettivi għall-bejt. Jidher ċar li l-bejt intesa u la qatt ġie diviż u wisq inqas assenjat.

F'dan l-isfond il-Qorti tibda billi tqis dak li jipprovdi l-Art. 323 tal-Kodici Civili (Kap. 16) li jipprovdi testwalment illi:

*"Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull dispożizzjoni oħra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiza."*

Fid-dawl ta' dan il-provvediment tal-ligi, għalhekk, huwa prezunt illi s-sid ta' fond huwa wkoll is-sid tal-arja, u għalhekk tal-bejt, sovrastanti.

Sabiex jigi effettivament meghluba din il-presunzjoni, kif fil-fatt qeghdin jittentaw jagħmlu r-rikorrenti f'din il-kawza, jinhtieg li

jingiebu lil din il-Qorti provi cari u inkonfutabbli dwar il-proprjetà tal-bejt.

Il-kuntratti ta' akkwist tal-partijiet ma jsemmu xejn dwar il-bejt fuq it-tlett fondi mibnija. Joseph Agius, iben direttarja tal-fondi kollha, jikkonferma li l-fondi kienu gew mibnija flimkien minn Alfredo Santucci, buznannuh, lejn l-1900. Huwa stess ilu jghix girien (fin-numru 374) mar-rikorrenti sa mill-1960. Jikkonferma li jaf il-bejt bhala bejn wiehed (sakemm is-sid tal-fond 371 ghalq il-parti tal-bejt fuq il-fond tieghu.

Joseph Agius qatt ma gie kontro-ezaminat.

Jirrizulta inkontestat illi l-intimati qatt ma kellhom ebda access dirett ghall-bejt mertu tal-kawza. Huma jikkonfermaw illi ghalkemm jezisti skylight mill-fond taghhom ghall-istess bejt, huma qatt ma uzaw l-iskylight biex jacedu fuq il-bejt. Il-Qorti kellha okkazjoni tara dan l-iskylight u tinnota li qieghed f'nofs saqaf ta' kamra abitabbli u m'ghandux access ghal fuq il-bejt tant illi anki meta xtaqu jaghmlu manutenzjoni fuq il-bejt huma, peress illi jigi ezatt fuq hwejjighom, l-intimati kellhom jaqbzu minn fuq il-hajt ta' terz.

Mill-banda l-ohra, jirrizulta illi l-access ghall-bejt huwa biss tramite zewg bibien separati li t-tnejn li huma qeghdin fil-fond numru 373, proprjetà tal-atturi. Ma tezisti ebda xorta ta' demarkazzjoni bejn iz-zewg nahat tal-bejt.

F'dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Napier vs Bianchi (1 ta' Dicembru 2021). Ghalkemm citata miz-zewg partijiet fil-kawza, din is-sentenza, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti ma hija ta' ebda sostenn ghat-tezi tar-rikorrenti. Il-Qorti f'dik il-kawza, filwaqt li rreferiet ghas-sentenzi Supermarkets Limited vs Le Cram Developments Limited (7 ta' Ottubru 2005) u Portelli vs Pisani (24 ta' Settembru 2004) irreferiet ukoll ghas-sentenza Spiteri vs Baldacchino (9 ta' Frar 2001) fejn gie ritenut illi access ghall-bejt ma jimplikax xi titolu fuq is-soqfa ta' fondi ta' terzi. Komplet ukoll b'riferenza ghas-sentenza Debattista vs Magri (25 ta' Novembru 2010) fejn gie mizmum illi "l-fatt li l-bejt fuq proprjetà

ta' haddiehor ikun accessibbli biss minn bieb fil-proprjetà tal-gar mhix bizzejjed sabiex il-gar jitqies proprjetarju tal-bejt."

Inoltre, fil-kaz in ezami il-Qorti ma tasalx għall-konkluzjoni li l-istess rikorrenti jgawdu pussess esklussiv tal-bejt.

Finalment il-Qorti tirreferi għas-sentenza Micallef vs Agius (15 ta' Gunju 2023) fejn gie mizmum illi wkoll pussess mhux kontestat mhux bizzejjed biex jegħleb il-presunzjoni stabbilita mil-ligi.

Il-Qorti qieset il-provi kollha fid-dawl tal-gurisprudenza estensiva u ssib illi f'dan il-kaz ir-rikorrenti ma ressaq ebda prova konklussiva u inekwivoka li twassal lil din il-Qorti tiddikjara li giet meghluba l-presunzjoni favur il-konvenuti.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG