QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Diċembru 2024

Numru : 1
Rikors numru : 992/2013/1 AF

Antonia Fenech

v.

Emmanuel Fenech u Darren Fenech

<u>PRELIMINARI:</u>

1. Din hija azzjoni ta' rivendika li l-attriċi Antonia Fenech għamlet kontra binha Darren u żewġha Emmanuel Fenech.

2. L-attriċi ppremettiet li kienet wirtet proprjetà mingħand ommha bin-numru 63 (gia 27) Triq Ta' Brija, Siġġiewi li fuq in-naħa ta' wara tagħha kellha art u mqawel fejn in-nanniet tagħha kienu jrabbu l-annimali.

Ippremettiet ukoll li fiż-żwieġ tagħha mal-konvenut Emmanuel Fenech huma kienu bnew dar ġdida bin-numru 63, Triq ta' Brija, Siggiewi, kif ukoll fabbrika tal-għaġin u *guest hall*, retroposti għal tali dar ġdida li bnew, fejn l-aċċess għall-fabbrika u s-sala ma kienx mid-dar iżda minn żewġ garaxxijiet bin-numru 13 u 17 li jinsabu fit-triq ta' wara, cioè fi Triq il-Qiegħa, Siġġiewi, liema garaxxijiet kienu ġew akkwistati minnha u minn żewgħa matul iż-żwieġ tagħhom. Kompliet tgħid li fl-2005 kienet iddonat id-dar 63, Triq ta' Brija, Siġġiewi, lil binha l-konvenut Darren Fenech. Tilmenta li f'Ġunju tal-2013 binha u/jew żewġha (li f'tali żmien kienu għaddejjin minn proċeduri ta' separazzjoni mibdija fl-2010) "*waqqgħu il-ħajt tal-appoġġ bejn il-bitħa tad-dar proprjeta` ta' Darren Fenech u l-fabbrika bin-numri 13 u 17 Triq il-Qiegħa, Siġġiewi*" sabiex jippruvaw jiskappriċċawha mill-ambjenti proprjetà tagħha li jinsabu wara għad-dar li hija ttrasferiet lil binha fl-2005.

3. Għalhekk fis-<u>17 ta' Ottubru 2013 l-attriċi ppreżentat rikors ġuramentat</u> quddiem il-Prim'Awla ta' Qorti Ċivili fejn bażikament talbet li konvenuti jew min minnhom jiġu ordnati jerġgħu jagħlqu l-aċċess mill-fond numru 63, Triq il-Brija, Siġġiewi, għall-ambjenti tagħha li jinsabu retroposti għalih.

4. Permezz ta' <u>sentenza mogħtija fis-26 ta' Novembru 2020</u> il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi limitatament billi ddikjarat

li hija s-sid tal-proprjetà retroposta għall-fond (*ossia* dar) 63 (gia 27), Triq il-Brija, Siġġiewi bl-esklużjoni tal-bitħa tal-istess fond. Konsegwentement ordnat lill-konvenut Darren Fenech biex jagħlaq l-aċċess mill-bitħa tal-fond għall-ambjenti kollha mmarkati bħala "*garage/store"* jew "*store"* fuq is-*survey* redatt mill-Perit Roderick Spiteri, u li kopja tiegħu tinsab a fol 386 tal-proċess.

5. Kemm il-konvenut Darren Fenech, kif ukoll l-attriċi Antonia Fenech ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni: il-konvenut għaliex ma jaqbilx li l-fabbrika u s-sala retroposti għall-fond huma proprjetà tal-attriċi; u l-attriċi għaliex issostni li meta ttrasferiet il-fond lil binha, ma ttrasferitlux ukoll il-bitħa. Konsegwentement:

(a) fis-16 ta' Diċembru 2020 il-konvenut Darren Fenech interpona appell PRINĊIPALI quddiem din il-Qorti tal-Appell, fejn:

> *"…jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti prevja li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn iddikjarat li l-bitħa wara l-fond tappartjeni lill-esponenti jogħġobha tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet sollevati mill-esponenti u tilqa' l-istess.*
>
> *Bl-ispejjeż."*

u

(b) fl-20 ta' Jannar 2021 l-attriċi Antonia Fenech interponiet appell INĊIDENTALI quddiem din il-Qorti tal-Appell fejn talbitha:

1. *"Tvarja u tirriforma s-sentenza deċiża tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili*

tas-26 ta' Novembru 2020 bir-rikors ġuramentat numru 992/2013 fl-ismijiet premessi in kwantu ċaħdet in parti l-ewwel talba tal-attriċi fejn ma akkoljietx u ma tatx lura l-bitħa u fejn għalhekk jiġi dikjarat li l-attriċi appellanta hija wkoll il-proprjetarja tal-art u l-bini li jinsabu wara l-fond 63, illum 105, Triq ta' Brija, Siġġiewi, kif deċiża mill-Ewwel Qorti, iżda l-appellanta hija wkoll il-proprjetarja tal-bitħa li tinsab fuq wara tal-fond 63 gia 27, Ta' Brija Road, Siġġiewi, kif spjegat wara kollox mill-Perit Alan Saliba fix-xiehda tiegħu b'referenza għall-pożizzjoni tal-ħajt S u T a ofl 220;

2. *Tirrevoka contrario imperio id-decide rigward it-tieni talba attriċi, u tilqa' u takkolji din it-tieni talba billi mill-provi prodotti dan il-ħajt indikat bl-isfat a fol 220 indikat bl-ittri "ST" huwa l-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà ta' Darren Fenech u bejn il-proprjetà ta' Antonia Fenech;*

3. *Tirriforma d-decide fuq it-tielet talba billi tordna lill-konvenut Darren Fenech sabiex a spejjeż tiegħu jagħlaq l-ambjenti kollha u jimbarra l-bieb bil-bricks, kif spjegat wara kollox mill-Perit Alan Saliba fil-pożizzjoni S u T a fol 220;*

4. *Tirriforma u tvarja in parti d-decide rigward ir-raba' talba fis-sens li l-konvenut Darren Fenech jagħmel ix-xogħlijiet a spejjeż tiegħu u taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar mill-ħajt bl-ittri "ST" a fol 220 sabiex fl-ambjenti proprjetà tal-attriċi appellanta tiġi in korporata wkoll il-bitħa, skont l-ewwel aggravju f' dan l-appell inċidentali, u dan entro t-terminu kif stipulat mill-Ewwel Qorti u fin-nuqqas li Darren Fenech ma jagħmilx (SIC) ix-xogħlijiet entro t-terminu indikat mill-Qorti, Antonia Fenech tkun awtorizzata minn issa stess li tagħmel ix-xogħlijiet hi stess a spejjeż tiegħu.*

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati."

6. Għal intendiment aħjar ta' dawn l-appelli din il-Qorti qiegħed tirriproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

"Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi Antonia Fenech, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-attrici ghaddejja minn procedura ta' separazzjoni minn zewgha Emmanuel Fenech u dan permezz ta' zewg kawzi li jinsabu quddiem il-Qorti Civili (Sezzjoni Familja) fl-ismijiet Antonia Fenech vs Emmanuel Fenech bir-rikors guramentat numru 15/2010, kif ukoll il-kawza fl-ismijiet inversi bir-rikors guramentat numru 74/2010. Iz-zewg kawzi jinsabu quddiem il-Qorti Civili (Sezzjoni Familja) ppreseduta quddiem l-Onor Imhallef Robert Mangion LLD. Kopja tar-rikors guramentati u risposti

guramentati jinsabu hawn annessi bhala Dokumenti Y1 sa Y4 inkluzi.

Darren Fenech jigi wiehed minn fost hamest'itfal li ghandhom il-kontendenti Antonia u Emmanuel konjugi Fenech.

Antonia Fenech wirtet minghand ommha razzett bin-numru 63 Ta' Brija Road, Siggiewi u ghalqa wara l-imsemmi razzett li llum ghandu l-access tieghu minn Triq il-Qiegha, Siggiewi, liema razzett u art kienet debitament denunzjata wara l-mewt ta' ommha li mietet nhar it-28 ta' Settembru 1969, u liema art saret proprjetà tal-attrici bhala l-unika wild ta' ommha u missierha li huma Nikola Muscat u Paola Muscat. Hawnhekk qieghed jigi esebit id-denunzja ta' omm Antonia Fenech bin-numru 2587/69 – Dok. Y5.

Fiz-zwieg ta' bejn Emmanuel Fenech u Antonia Fenech, l-attrici ttrasferiet u ddonat id-dar bin-numru estern 63 Triq Ta' Brija, Siggiewi liema dar qabel kellu n-numru ufficcjali 27 Ta' Brija Road, Siggiewi, fejn meta sar il-kuntratt ta' donazzjoni bejn Antonia Fenech u Darren Fenech, Emmanuel u Antonia konjugi Fenech kienu gja bnew id-dar il-gdida bin-numru estern 63 Ta' Brija Road, Siggiewi, u dan anki kif jirrizulta mill-anness kuntratt ta' trasferiment Dok. Y6 li ghamlet Antonia Fenech lil binha Darren Fenech, kif ukoll mill-pjanta tal-Perit Ninu Zammit u l-permess relattiv hawn annessi u mmarkati bhala Dokument Y7 u Y8.[1]

Il-bqija tal-fond kien art u mqawel fejn in-nanniet tal-attrici kienu jrabbu l-baqar u l-annimali. Antonia Fenech wirtet din il-proprjetà minghand ommha, u fejn imbaghad fiz-zwieg l-attrici u l-konvenut Emmanuel Fenech applikaw sabiex jaghmluha fabbrika ghall-manifatturar ta' ghagin u guest hall bl-isem "Star Hall" liema access ghall-fabbrika u ghal guest hall kienu minn 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi, fejn fiz-zwieg Antonia u Emmanuel konjugi Fenech xtraw dawn iz-zewg garaxxijiet sabiex jinfdu l-bqija tal-proprjetà li akkwistat b'wirt Antonia Fenech minghand ommha.

Ghalhekk id-dar 63, Ta' Brija Road, Siggiewi ma kellhiex access ghall-fabbrika.

Tant dan huwa minnu u dawn huma l-fatti, li l-konjugi Emmanuel u Antonia Fenech bnew il-fabbrika u l-*guest hall* u anki applikaw ghall-permessi/licenzji tal-fabbika bl-isem "Pasta Star Special" liema permessi kienu fuq Antonia Fenech kif jidher hawn anness u mmarkati bhala Dok. Y9A sa Y9G inkluzi.

Kwindi Antonia Fenech ddonat biss id-dar li bnew il-konjugi Fenech 63, Ta' Brija Road, Siggiewi u liema dar qatt ma kellha access ghall-fabbrika u/jew ghal *guest hall.*

Id-dar 63 gja 27, Ta' Brija Road, Siggiewi, Antonia Fenech ddonat u

[1] Permezz ta' digriet tas-16 ta' Frar 2017 (fol 218 *a tergo*) l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-attriċi għas-sostituzzjoni tal-pjanti **Dok Y8 u Dok Y12** bil-pjanti **Dok Y8(x) u Dok Y12(x)** rispettivament, b'dan li l-pjanti oriġinali kellhom jibqgħu fl-atti. (*vide* fol 218 *et seq*)

ttrasferiet lil Darren Fenech liema dar inbniet fuq parti biss mill-art li Antonia Fenech wirtet minghand ommha permezz ta' wirt minghand ommha. Din giet debitament denunzjata binnumru 2507/69 li kopja tieghu jinsab hawn anness bhala Dokument Y5.

Meta giet trasferita d-dar lil Darren Fenech permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Nikola Said, hawn anness bhala Dokument Y6, ma kien hemm ebda access bejn il-bitha fuq wara tad-dar 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi, u l-plot/fabbrika ma kienx jaghmel parti mid-dar u dana peress li l-fabbrika kien il-post fejn Emmanuel u Antonia konjugi Fenech kien ghad kellhom il-business ta' manifatturar ta' ghagin hemm gew u kellhom ukoll il-*guest hall.*

Recentement u senjatament bejn l-10 ta' Gunju 2013 u s-16 ta' Gunju 2013, b'mod abbuziv u illegali bi vjolenza u bis-satar tal-attrici, l-konvenuti u/jew min minnhom waqqghu l-hajt tal-appogg bejn il-bitha tad-dar proprjetà ta' Darren Fenech 67 (***RECTE****:* 63), Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-fabbrika bin-numri 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi.

Dan qatt ma kien hekk u dan ix-xoghol sar b'mod abbuziv u illegali u sar mill-konvenuti sabiex tigi skapriccjata l-attrici mill-proprjetà taghha, liema haga l-attrici certament ma tridx li ssir u liema haga qatt u qatt ma kien il-ftehim bejn il-partijiet.

Tant dan huwa minnu, li anki meta acceda fuq il-post il-perit imqabbad mill-Qorti, l-abbli perit tekniku Alan Saliba nhar it-18 ta' Ottubru 2012 wara inkarigu li l-Qorti Civili (Sezzjoni Familja) taghtu, huwa jaghmel osservazzjoni a rigward il-proprjetà parafernali ta' Antonia Fenech bhala "Propjetà 11" fejn il-proprjetà in kwistjoni kienet distinta u separata ghal kollox mill-proprjetà 63, Ta' Brija Road, Siggiewi. Qieghed jigi esebit irrapport/relazzjoni tal-Perit Alan Saliba mmarkat Dokument Y10.

Dan l-agir abbuziv u illegali sar minn Emmanuel Fenech u minn Darren Fenech sabiex jippruvaw jiskappriccjaw lill-attrici mill-pussess u mill-proprjetà taghha.

L-attrici intavolat ittra ufficcjali nhar l-20 ta' Gunju 2013, li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala Dok. Y11.

L-attrici ghal kull buon fini qeghda wkoll tipprezenta pjanta sabiex tindika l-hajt tal-appogg bejn il-fond 63, Ta' Brija Road, Siggiewi u l-fabbrika proprjetà esklussiva tal-attrici, hawn anness bhala Dok. Y12, liema hajt tal-appogg huwa indikat bl-ittri "ST".

L-attrici kellha tintavola din il-kawza, wara l-inadempjenza u nuqqas ta' kooperazzjoni mill-konvenuti. Ghaldaqstant in vista tal-premess l-attrici kellha bilfors tintavola din il-kawza. Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-attrici hija l-proprjetarja tal-art u l-bini li jinsab fuq din l-art li tinsab fuq wara tal-fond 63 gja 27, Ta' Brija Road, Siggiewi liema

art wiehed jaccedi ghaliha mill-garaxxijiet 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi, u dan prevja u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

2. Tiddikjara li l-hajt imberfel bl-isfar u indikat bhala "ST" fil-pjanta hawn anness bhala Dok. Y12 huwa hajt tal-appogg bejn il-fond 63 gja 27, Triq Ta' Brija, Siggiewi, u l-fondi 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi, u dan prevja u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

3. Tiddikjara li l-konvenuti u/jew min minnhom b'mod abbuziv u illegali hattew u ghamlu fetha fil-hajt tal-appogg bejn il-fond 63 gja 27, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-hajt tal-appogg tal-fondi li jinsabu iktar il-gewwa u li wiehed jaccedi ghalihom mill-garaxxijiet 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi.

4. Tordna lill-istess konvenuti u/jew min minnhom, okkorrendo bl-ghajnuna ta' periti nominandi sabiex f'terminu qasir u perentorju jibnu l-hajt tal-appogg u jaghlqu ghal dejjem l-access mill-fond 63 gja 27, Ta' Brija Road, Siggiewi. Fin-nuqqas li l-konvenuti ma jaderixxux ma' din it-talba entro terminu qasir u perentorju li tordna l-Qorti, tawtorizza lill-attrici sabiex dan ix-xoghol isir mill-attrici, taht is-sorveljanza tal-istess periti nominandi a spejjez tal-konvenuti u/jew min minnhom.

Bl-ispejjez kollha inkluz tal-ittra ufficcjali tal-20 ta' Gunju 2013 li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala Dok. Y11, kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Darren Fenech li permezz tagħha eċċepixxa illi:

B'kuntratt datat 19 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said l-esponenti akkwista minghand ommu, l-attrici f'din il-kawza, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa u mhux b'donazzjoni kif dikjarat bil-gurament taghha fid-dikjarazzjoni mahlufa tal-attrici, l-fond urban fis-Siggiewi, Triq Ta' Brija numru 63 (illum numru 105 u qabel numru 27) bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha.

Fuq wara tal-fond numru 63 u jmissu mieghu hemm zewg garaxxijiet numru 13 u 17, wiehed fuq il-lemin u wiehed fixxellug, li ghandhom access minn Triq il-Qiegha, Siggiewi. Inoltre, tmiss ukoll mal-fond 63 hemm proprjetà ta' terzi li tinsab fin-nofs bejn il-garaxxijiet numru 13 u 17. Dawn il-garaxxijiet kienu gew akkwistati mill-genituri tal-esponenti permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Settembru 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, u sussegwentement huma fethu l-hitan tal-appogg bejn kull wiehed mill-garaxxijiet numri 13 u 17 u l-fond numru 63.

Il-fond numru 63 akkwistat mill-esponenti jestendi mill-entratura tieghu fi Triq Ta' Brija, Siggiewi sal-appogg mal-garaxxijiet numri 13 u 17 li

jinsabu fuq wara tal-fond u liema appogg illum huwa miftuh biex b'hekk il-fond 63 huwa accessibbli wkoll minn kull wiehed mill-garaxxijiet numri 13 u 17.

B'hekk il-fond numru 63 jikkonsisti u jinkludi fih mill-ghatba tal-entratura fi Triq Ta' Brija 'l gewwa, inkluza l-bitha li tinsab wara l-kcina, sa u inkluza wkoll il-kamra / store / garaxx li tinsab wara l-bitha u li tmiss min-naha ta' wara mal-garaxxijiet numri 13 u 17.

Il-fond 63 huwa l-fond li l-esponenti kien jirrisjedi fih flimkien mal-genituri tieghu u dejjem jiftakar li l-fond kien kollu accessibbli mill-bieb ta' barra san-naha ta' wara fejn hemm l-appogg mal-garaxxijiet numri 13 u 17, liema appogg illum huwa wkoll miftuh izda li qabel kien maghluq. Dan kien u huwa fond uniku, li llum huwa proprjetà tal-esponenti wara li huwa akkwistah minghand l-attrici stess. Fil-fatt kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist stess, l-esponenti akkwista l-fond numru 63 u l-attrici kienet qaltlu li dan il-fond kien jasal sal-appogg talgaraxxijiet numri 13 u 17.

Tal-anqas sa minn meta l-esponenti akkwista l-fond de quo, il-hajt imsemmi mill-attrici u li hija mmarkat bl-ittri "ST" fuq il-pjanta pprezentata minnha flimkien mar-rikors guramentat promotur ta' dawn il-proceduri gudizzjarji, ma kienx jezisti. Konsegwentement proprju ghal din ir-raguni lanqas ma jista' jkun minnu li dan il-hajt immarkat "ST" huwa l-hajt tal-appogg bejn il-fond 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-fond 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi kif qed tallega l-attrici. Fil-fatt jidher li l-pjanta esebita mill-attrici hija zbaljata u ma tirriflettix it-tqassim tal-fond numru 63 la kif inhu llum u lanqas kif kien meta l-esponenti akkwista l-istess fond.

Inoltri anki li kieku wiehed iqis il-pjanta esebita mill-attrici li turi l-hajt immarkat "ST", xorta wiehed jidher car li kien hemm access ghall-partijiet kollha tal-fond u ma jirrizultax li kien hemm xi parti mill-fondi li kienet maqtugha mill-parti 'l ohra tal-fond.

L-esponenti ma jistax jifhem dak li ezattament qeghda tghid lattrici, partikolarment ma jistax jifhem ghal liema hajt l-attrici qed tallega li gie mhott u mwaqqa' abbuzivament u illegalment mill-esponenti. Dak li hu cert minnu l-esponenti huwa li hu ma hatt u ma waqqa' l-ebda hajt ta' appogg bejn il-fond 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-fondi 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi u b'mod partikolari huwa ma hattx u ma waqqax il-hajt immarkat "ST" fuq il-pjanti esebiti mill-attrici mar-rikors guramentat taghha.

Inoltri l-esponenti jirrileva wkoll li fi kwalunkwe kaz kemm il-fond 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi u kif ukoll il-fond li jinsab warajh ossija l-garaxxijiet numri 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi, dejjem kienu fil-pussess tal-esponenti sa minn meta huwa akkwista l-fond numru 63 minghand l-attrici. L-esponenti jiddikjara li l-attrici ma kellhiex u ma ghandhiex il-pussess tal-imsemmija fondi. Fil-fatt illum l-esponenti kien u ghadu jirrisjedi fl-istess fond numru 63 akkwistat minnu.

Huwa car u evidenti li d-dikjarazzjoni guramentata tal-attrici hija karatterizzata minn konfuzjoni, kontradizzjonijiet u zbalji lampanti fil-fatti minnha esposti, u b'hekk qeghda tipprova tizvija lil din I-Onorabbli Qorti f'din l-azzjoni mressqa minnha li ma hija xejn hlief tentattiv fieragh sabiex hi tiskapricca lil binha l-esponenti. Fil-fatt tant il-posizzjoni tal-attrici hija kontradittorja li fid-dikjarazzjoni guramentata taghha, filwaqt li xi minn daqqiet donnha tghid li bejn il-fond numru 63 u l-garaxxijiet numri 13 u 17 tezisti xi proprjetà ohra separata minnhom konsistenti minn art u bini fuq l-istess art, minn naha l-ohra drabi ohra ssostni li l-fond numru 63 u l-garaxxijiet numri 13 u 17 imissu ma xulxin billi anke ssemmi hajt tal-appogg bejniethom.

Fl-ahhar nett l-esponenti jirrileva li r-relazzjoni tal-Perit Alan Saliba li ghaliha taghmel referenza l-attrici, giet redatta fi proceduri separati li jikkoncernaw biss lill-attrici u lill-konvenut l-iehor Emmanuel Fenech (genituri tal-esponenti) u li ghalhekk huma estraneji ghall-esponenti. Inoltre, l-inkarigu tal-Perit Saliba f'dak il-kaz kien limitat sabiex ihejji stima tal-proprjetà indikata fl-istess relazzjoni, b'dan illi dik ir-relazzjoni hija rrilevanti ai fini ta' kwestjonijiet dwar titolu u ta' delimitazzjoni ta' proprjetà.

L-esponenti jecepixxi dan li gej:

Preliminarjament, l-azzjoni attrici hija dezerta ai termini talArtikolu 963(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-procedura bil-miktub ma gietx maghluqa fiz-zmien perentorju ta' sitt xhur minkejja l-ordnijiet ta' dina l-Onorabbli Qorti ghannotifika tal-konvenuti.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikors guramentat huwa null u l-eccipjenti ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li l-istess rikors ma jikkontjenix tifsira cara u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba kif irid l-Artikolu 156(1) tal-Kap. 12 tal-Ligjiet ta' Malta.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma kontradittorji ghal xulxin u sussegwentement ma jistghux jintlaqghu, u dan kif se jigi ppruvat fil-mori talkawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjent huwa s-sid esklussiv tal-fond numru 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi, liema fond jestendi mill-entratura tieghu fi Triq Ta' Brija, Siggiewi sal-appogg (illum miftuh) mal-garaxxijiet numri 13 u 17 li jinsabu fuq wara tal-fond, u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti ghandu f'idejh il-pussess tal-fond numru 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi fl-intier tieghu u kif ukoll tal-garaxxijiet numri 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi li jmissu mieghu minn naha ta' wara, u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, leccipjent ma hatt u ma ghamel l-ebda fetha fil-hajt tal-appogg bejn il-fond numru 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-garaxxijiet numri 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi kif qed tallega l-attrici u lanqas fil-hajt immarkat "ST" fil-pjanta pprezentata minnha flimkien mar-rikors guramentat taghha, u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-hajt indikat mill-attrici bhala "ST" fil-pjanta pprezentata minnha flimkien mar-rikors guramentat taghha mhuwiex il-hajt tal-appogg bejn il-fond numru 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-garaxxijiet numri 13 u 17, Triq il-Qiegha, Siggiewi kif qed tallega l-attrici u lanqas biss qatt ezista, u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, ittalbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez, kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Emmanuel Fenech li permezz tagħha eċċepixxa illi:

L-esponent qed jissenjala, fl-ewwel lok, numru ta' skorrettezzi sew in linea ta' fatt kif ukoll in tema legali li jirrizultaw fir-Rikors Promotur, kif gej:

Qabel xejn l-esponent illi kif jinghad fl-istess Rikors promotur ghandu attwalment pendenti proceduri ghas-separazzjoni legali minn martu l-attrici, m'ghandu x'jaqsam bl-ebda mod ma' xi ksur pretiz tad-drittijiet ta' proprjetà mill-attrici kif jidher li qed jigi ssuggerit mill-attrici.

Fil-proceduri msemmija ghas-separazzjoni legali, kif inghad ukoll fir-Rikors promotur, gie mahtur il-perit Alan Saliba biex ihejji stima ta' immobbli tal-partijiet kif ukoll ta' infieq li sar fizzwieg fl-istess immobbli. Huwa aktar minn car illi r-Rapport Tekniku relattiv min-natura tieghu ma jista' jikkostitwixxi l-ebda determinazzjoni ta' drittijiet ta' proprjetà. Altrimenti l-attrici ma kienitx tintavola din il-kawza, li fi kwalunkwe kaz hi superfluwa legalment fil-konfront tal-esponent ghaliex jispetta lill-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja) fil-proceduri ta' separazzjoni legali pendenti quddiemha li tiddeciedi dwar il-konsistenza tal-assi komuni, jew parafernali, tal-partijiet.

Il-pussess tal-fond bin-nurmu 63 fi Triq Ta' Brija, Siggiewi, kif ukoll tal-garaxxijiet bin-numri 13 u 17 fi Triq il-Qiegha, Siggiewi, jinsab ghal kollox f'idejn iben l-esponent, il-konvenut l-iehor Darren Fenech.

Dan hu hekk sa minn meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi perpetwa, mhux ta' donazzjoni kif tghid erronjament l-attrici fir-Rikors promotur, ippubblikat min-Nutar Philip Said fid-19 ta' Frar, 2005.

Fil-fond imsemmi 63, Triq il-Brija, Siggiewi kienu jirrisjedi l-esponent u martu kif ukoll Darren, iben il-partijiet. Dan il-fond kien accessibbli mill-bieb ta' barra san-naha ta' wara fejn jezisti l-appogg mal-garaxxijiet bin-numri 13 u 17, fuq imsemmija.

Il-hajt immarkat "ST" fil-pjanta esebita mill-attrici mar-Rikors promotur huwa biss invenzjoni tal-attrici, ghaliex bhala fatt ma kienx jezisti. Wisq anqas, ghalhekk, ma jista' b'xi mod jitqies illi l-hajt riferenzjat mill-attrici kien jikkostitiwxxi 'hajt ta' l-appogg' bejn il-fond 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi u l-garaxxijiet 13 u 17 fi Triq il-Qiegha, Siggiewi.

Il-pjanta esebita mill-attrici in rigward tal-fond 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi, mhijiex wahda li turi kif suppost it-tqassim tal-fond, kompriz kif kien fil-fond fiz-zmien tal-att ta' enfitewsi perpetwa pubblikat min-Nutar Philip Said, fuq riferenzjat.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jeccepixxi kif gej:

L-inkompetenza '*ratione materiae'* ta' din il-Qorti, stante li l-lanjanza sollevata mill-attrici hi kompriza u involuta fil-likwidazzjoni tal-komunjoni u assi ohrajn tal-konjugi Fenech, meritu tal-kawza ta' separazzjoni legali pendenti bejniethom kif fuq jinghad.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent bl-ebda mod ma ghandu l-pussess tal-fond numru 63, Triq Ta Brija, Siggiewi, u lanqas ma ghamel xi fetha fil-hajt tal-appogg bejn il-fond imsemmi u l-garaxxijiet numri 13 u 17 fi Triq il-Qiegha, Siggiewi. Il-hajt "ST" muri fil-pjanta esebita mill-attrici qatt ma ezista.

Rat is-sentenza in parte tas-16 ta' Diċembru 2015 u d-deċiżjoni tal-Prim Imħallef tat-8 ta' Jannar 2016.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-attriċi u tal-konvenut Darren Fenech.

Aċċediet fuq il-proprjetajiet mertu tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi l-kawża tal-lum tikkonċerna l-ambjenti li jinsabu fuq wara ta' żewġ garaxxijiet bin-numru 13 u 17, Triq il-Qiegħa, Siġġiewi u d-dar 105, ġja 63, Triq Ta' Brija, Siggiewi. L-attriċi tikkontendi li meta hija kkonċediet l-imsemmija dar lil binha lkonvenut Darren Fenech b'titolu ta' ċens perpetwu, dawn lambjenti ma kienux jagħmlu parti minn din id-dar u allura mhumiex tiegħu għaliex ma kienux parti mill-konċessjoni

enfitewtika. Da parti tiegħu l-konvenut jinsisti li fil-fatt, l-aċċess għal dawn l-ambjenti dejjem kien mid-dar llum proprjetà tiegħu u li allura jagħmlu parti mill-istess dar li kkonċediet lilu l-attriċi b'enfitewsi perpetwa.

Il-Qorti jidhrilha li għalkemm it-talbiet attriċi huma għad-determinazzjoni tal-kwistjoni dwar sa fejn jasal il-ħajt tal-appoġġ tad-dar fi Triq Ta' Brija, din tal-lum hija azzjoni ta' rivendika. L-iskop tal-azzjoni attriċi hija li l-konvenut jagħlaq u jimbarra l-bieb bejn id-dar tiegħu u l-ambjent in disputa għaliex l-attriċi tgħid li dawn huma tagħha imma bħalissa jinsabu fil-pussess tal-konvenuti u huma aċċessibbli biss mid-dar tal-konvenut Darren Fenech fejn qiegħed jgħix ukoll il-konvenut l-ieħor.

…omissis…

… illi l-attriċi, qabel kull sindakar dwar it-titolu eżistenti favur il-konvenut binha, trid tipprova t-titolu allegat minnha għalkemm mhux b'mod assolut iżda fuq bilanċ ta' probabilità, u ċioè li titnissel iċ-ċertezza morali mill-provi. Hu biss wara li tiġi stabbilita din il-prova li l-Qorti għandha teżamina t-titolu talkonvenut. L-eżami komparattiv tat-titoli rispettivi jsir biss wara li l-Qorti tkun sodisfatta li l-attriċi tipprova titolu…

…omissis…

Stabbiliti dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, jirriżulta mill-atti tal-kawża li l-attriċi hija omm il-konvenut Darren Fenech li huwa wieħed fost ħamest aħwa. Hija kienet miżżewġa lill-konvenut l-ieħor Emmanuel Fenech imma huma sseparaw fil-mori tal-kawża għalkemm il-kawża tas-separazzjoni kienet ilha li nbdiet mill-2010.

Bħala l-uniku wild ta' ommha u ta' missierha, l-attriċi kienet wirtet ir-razzett li fuqu nbniet id-dar ġewwa Triq Ta' Brija u għalqa wara l-imsemmi razzett fejn fl-antik kien hemm mitħna. Id-dar fi Triq Ta' Brija kienet id-dar matrimonjali tal-attriċi u tal-konvenut Emmanuel Fenech fejn allura trabba wkoll il-konvenut Darren Fenech. Waqt iż-żwieġ tagħhom Antonia u Emmanuel Fenech żviluppaw din l-għalqa u l-mitħna billi fuqha bnew fabbrika, sala u xi kmamar oħra li huma l-mertu ta' din il-kawża. L-aċċess għall-dawn l-ambjenti kien tramite bieb fil-kċina taddar li jagħti għall-bitħa minn fejn imbagħad wieħed seta' jaċċessa l-imsemmija fabbrika, sala u kmamar oħra.

L-attriċi u l-konvenut Emmanuel Fenech kienu akkwistaw ukoll waqt iż-żwieġ tagħhom diversi proprjetajiet inkluż żewġ garaxxijiet fi Triq il-Qiegħa li wkoll jiġu wara l-ambjenti in kwistjoni. Il-garaxxijiet inxtraw fl-1978 u x-xogħlijiet fl-ambjenti in kwistjoni saru wara, fis-sena 1987. Dan ifisser allura li l-fabbrika, sala u kmamar mertu tal-kawża jinsabu eżattament bejn id-dar fi Triq Ta' Brija u l-garaxxijiet fi Triq il-Qiegħa. Meta Antonia u Emmanuel Fenech kienu għadhom jgħixu flimkien, l-ambjenti in kwistjoni kienu aċċessibbli kemm mid-dar fi Triq Ta' Brija u kif ukoll mill-garaxxijiet fi Triq il-Qiegħa.

Permezz ta' kuntratt pubbliku tad-19 ta' Frar 2005, fl-atti tan-Nutar Philip Said, l-attriċi kkonċediet il-'fond urban' bin-numru 63, fi Triq Ta' Brija lill-konvenut binha b'ċens perpetwu ta' Lm200, illum €465.87, fis-sena. L-ebda pjanta ma ġiet annessa mal-kuntratt u lanqas saret deskrizzjoni ta' fhiex kienet tikkonsisti din id-dar. L-attriċi tinsisti li dakinhar, il-bieb bejn iddar u l-bitħa kien imbarrat għaliex lil binha id-dar biss riedet ittih. Da parti tiegħu, il-konvenut Darren Fenech jgħid illi dak iż-żmien il-bieb kien imbarrat minħabba l-annimali li missieru kien iżomm fil-bitħa.

Dan kien qabel ma bdew il-problemi matrimonjali bejn l-attriċi u l-konvenut l-ieħor. L-attriċi tgħid illi hija riedet tagħti din id-dar, li kienet proprjetà parafernali tagħha, lil binha għaliex ma kellux fejn joqgħod u missieru kien keċċieh mid-dar fejn kienu joqgħodu. Fil-fatt, Emmanuel Fenech kien sar jaf b'dan il-kuntratt wara li sar. Madanakollu, il-konvenuti jiċħdu li rrelazzjoni ta' bejniethom ma kienitx tajba dak iż-żmien.

Fir-relazzjoni tiegħu, il-perit tekniku Alan Saliba, innominat mill-Qorti tal-Familja fil-kors tal-proċeduri ta' separazzjoni sabiex jagħmel stima tal-assi immobbli ta' Antonia u Emmanuel Fenech, iddeskriva l-ambjenti in kwistjoni bħala,

> *"xogħlijiet li jinsabu fuq wara tal-garaxxijiet numri 13 u 17, Triq il-Qiegħa, Siggiewi."*

Skont il-perit tekniku, dawn l-ambjenti jikkonsistu fis-segwenti:

> *"Sala fil-pjan terran maqsuma permezz ta' ħnejja li fuq wara tinkludi kamra żgħira fuq ix-xellug, bitħa u ante-room, xaft u żewġ toilets fuq il-lemin. Minn taraġ dritt mal-ġemb titla' fl-ewwel sular fejn hemm sala oħra li fuq wara tinkludi kamra żgħira fuq ix-xellug u żewġt ikmamar żgħar u kif ukoll bejt żgħir li fuqu hemm it-taraġ li jagħti għall-bejt. Fuq il-bejt hemm opramorta għolja tminn filati fuq in-naħa tax-xellug biss."*

Skont il-perit ukoll,

> *"Ix-xogħlijiet kienu jinkludu żewġ fetħiet mal-garaxxijiet adjaċenti Numru 13 u Numru 17."*

Dakinhar illi acceda l-perit, is-sular terran kien jintuża bħala maqjel. Meta aċċeda fid-dar ta' Triq Ta' Brija, il-perit tekniku kkonstata li għalkemm kien hemm tieqa tħares għal fuq il-bitħa, il-bieb kien imbarrat imma qabel kien jagħti għall-istess bitħa. Fit-tieni sular hemm ukoll gallarija li tisporġi għal fuq din il-bitħa.

Meta r-relazzjoni ta' bejniethom iddeterjorat u sseparaw *de facto*, jidher li l-konvenut Emmanuel Fenech ħa f'idejh ilgaraxxijiet fi Triq il-Qiegħa u mar jgħix mal-konvenut l-ieħor fiddar ta' Triq Ta' Brija. F'Ġunju tal-2013 u ċioè ftit xhur qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, l-attriċi tgħid illi l-konvenuti reġgħu fetħu l-bieb li jagħti mill-kċina tad-dar għall-bitħa minn

fejn wieħed jista' imbagħad jaċċedi għall-ambjenti mertu tal-kawża.

Peress illi kienu jafu li x'aktarx il-garaxxijiet fi Triq il-Qiegħa ser jiġu assenjati lill-attriċi malli jisseparaw, il-konvenuti mblukkaw l-aċċess minn dawn il-garaxxijiet għall-ambjenti in kwistjoni. Fil-preżent allura, l-uniku aċċess għal dawn l-ambjenti huwa mill-bieb li hemm fil-kċina tad-dar fi Triq Ta' Brija.

Permezz ta' deċiżjoni tal-24 ta' Novembru 2017, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Qorti tal-Familja tas-27 ta' Ottubru 2016 li pronunzjat is-separazzjoni personali bejn il-partijiet u ordnat illi l-assi tal-komunjoni tal-akkwisti jiġu likwidati u assenjati skont ma ġie propost mill-perit legali. Għalhekk, illum l-garaxxijiet fi Triq il-Qiegħa huma bla dubbju proprjetà tal-attriċi.

L-attriċi tinsisti li l-ħajt tal-appoġġ tad-dar ġewwa Triq Ta' Brija huwa dak il-ħajt li jifred il-kċina tad-dar minn mal-bitħa u allura l-ambjenti li hemm fuq wara, jiġifieri il-bitħa, l-fabbrika, s-sala u l-kmamar l-oħra baqgħu tagħha għaliex huma assi parafernali tagħha. Da parti tagħhom, il-konvenuti jgħidu li fil-fatt il-ħajt tal-appoġġ huwa dak il-ħajt li jifred l-ambjenti in kwistjoni minn mal-garaxxijiet ta' Triq il-Qiegħa u allura dawn l-ambjenti kienu jagħmlu parti mill-konċessjoni enfitewtika tad-dar ta' Triq Ta' Brija.

…omissis…

Fil-mertu, iż-żewġ konvenuti jeċċepixxu li l-ħajt li mmarkat lattriċi fuq il-pjanta esebita mar-rikors ġuramentat tagħha mhuwiex ħajt tal-appoġġ stante li qatt ma eżista. Din leċċezzjoni wkoll hija sorvolata stante li permezz ta' digriet tas16 ta' Frar 2017 il-Qorti laqgħet it-talba tal-attriċi għas-sostituzzjoni tal-pjanti in kwistjoni bi pjanti ġodda li juru l-ħajt li l-attriċi qiegħda tippretendi li huwa l-ħajt tal-appoġġ.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ.

Mill-atti kif ukoll minn dak li kkonstatat il-Qorti meta aċċediet fuq il-post mertu tal-kawża jirriżulta li l-ambjenti in kwistjoni jinsabu preċiżament bejn il-garaxxijiet ta' Triq il-Qiegħa u d-dar ta' Triq Ta' Brija. Għall-korrispondenza tan-negozju li kienu jiġġestixxu mill-fabbrika li tagħmel parti minn dawn l-ambjenti, il-familja Fenech kienu jużaw l-indirizz tal-garaxxijiet ta' Triq il-Qiegħa.

Darren Fenech jinsisti li d-dar ta' Triq Ta' Brija testendi sal-ħajt tal-appoġġ tal-garaxxijiet ta' Triq il-Qiegħa. Mhux kontestat li llum il-ġurnata l-ambjenti mertu tal-kawża jinsabu fil-pussess tiegħu u tal-konvenut missieru u lanqas li meta sar il-kuntratt ta' ċens dawn kienu assi parafernali tal-attriċi. Il-kontestazzjoni hija dwar lil min jappartjenu dawn l-ambjenti llum u ċioè jekk kienux inklużi mal-konċessjoni enfitewtika li permezz tagħha lkonvenut akkwista d-dar jew jekk kinux esklużi, għaliex

mhumiex parti mid-dar u allura għadhom jappartjenu lill-attriċi bħala l-proprjetà parafernali tagħha. Darren Fenech jgħid li d-dar dejjem hekk jiftakarha u ċioè li l-ambjenti in kwistjoni dejjem kienu aċċessibbli mid-dar fejn għex u trabba.

Fl-affidavit tagħha l-attriċi tgħid li l-konvenuti qabdu u fetħu bieb għall-proprjetà tagħha. Tgħid li meta wirtet lil ommha, minflok id-dar kien hemm razzett u minflok l-ambjenti ta' wara kien hemm maqjel iżda fiż-żwieġ hi u Emmanuel Fenech waqqgħu kollox u bnew id-dar, li hi tgħid li ma kellhiex bitħa u l-ambjenti ta' wara li kienu jintużaw bħala fabbrika u sala. Dak iż-żmien xtraw il-garaxxijiet ta' Triq il-Qiegħa u allura l-imsemmija fabbrika u sala kienu aċċessibbli kemm mid-dar kif ukoll mill-garaxxijiet. L-attriċi żżid tgħid illi qabel sar il-kuntratt taċ-ċens tad-dar, il-konvenut binha għalaq l-aċċess mid-dar għallambjenti ta' wara. Simon Fenech, iben l-attriċi u Emmanuel Fenech u allura ħu l-Darren Fenech, ikkolabora l-verżjoni tal-attriċi.

Għalkemm il-konvenuti jiċħdu li xi darba r-relazzjoni ta' bejniethom ma kienitx tajba, in-Nutar Philip Said xehed illi meta sar il-kuntratt ta' ċens huwa kien deherlu li l-konvenuti kienu fi gwerra bejniethom u li l-kuntratt kien sar b'ċertu għaġġla.

Mill-konsiderazzjoni taghha partikolarment in vista tal-kostatazzjonijiet taghha fl-access, il-Qorti tqis illi l-konvenuti ma rnexxilhomx jikkonvinċuha li l-intenzjoni tal-attriċi kienet illi tinkludi l-ambjenti in kwistjoni mal-konċessjoni enfitewtika. Fil-fehma tal-Qorti, intwera li lill-konvenut binha, l-attriċi riedet taghtih id-dar u fil-fatt fil-kuntratt hekk tniżżel mingħajr ma saret l-ebda riferenza għall-bqija tal-art li hemm fuq wara tad-dar. Kieku riedet tghaddilu sal-appoġġ tal-garaxxijiet, kien jitniżżel hekk fil-kuntratt jew ghal inqas kienu jissemmew is-sala u fabbrika in kwistjoni. Il-verżjoni tal-konvenut Darren Fenech tkompli tiddgħajjef meta wieħed iqis illi wara l-kuntratt ta' ċens, l-attriċi u l-konvenut Emmanuel Fenech kienu għamlu testment fejn *inter alia* ħallew il-fabbrika lil binhom ieħor bis-servitù tat-twieqi favur il-fond ta' Darren Fenech. Kieku l-attriċi kienet inkludiet il-fabbrika fil-konċessjoni enfitewtika, ma kienitx ser tħalliha fil-wirt lil binha ieħor.

Il-fatt illi dawn l-ambjenti huma aċċessibbli mid-dar ma jfissirx illi huma tal-konvenut kif donnu qiegħed jippretendi. Huwa veru li qabel inxtraw il-garaxxijiet il-mitħna kienet aċċessibbli biss mid-dar, imma malli nxtraw il-garaxxijiet dawn tnifdu mal-ambjenti li hemm fuq wara u llum dawn il-garaxxijiet huma talattriċi li allura tista' faċilment terġa tiftaħ l-aċċess għall-ambjenti in kwistjoni mill-bqija tal-proprjetà tagħha.

Hemm qbil bejn il-partijiet illi l-bieb għall-bitħa dak iż-żmien tal-kuntratt kien imbarrat, kif kien imbarrat ukoll meta aċċeda l-Perit Alan Saliba. Il-verżjoni tal-konvenut li l-bieb għalqu minħabba l-annimali li kien iżomm missieru mhijiex kredibbli. Il-Qorti tqis ukoll li mhuwiex verosimili li meta mar il-perit tekniku sabu mbarrat imma ftit tal-ġranet wara u b'kumbinazzjoni l-konvenut Emmanuel Fenech neħħa l-annimali u allura

l-konvenut l-ieħor seta' jerġa jiftaħ il-bieb. Il-Qorti hija aktar disposta temmen li l-bieb infetaħ wara li sar l-aċċess mill-perit tekniku sabiex il-konvenuti ma jurux lill-attriċi x'kienu ser jaghmlu.

Huwa veru wkoll li l-konvenuti għandhom il-pussess tal-ambjenti in kwistjoni imma minkejja l-kliem li użat l-attriċi fir-rikors ġuramentat tagħha, huwa ċar li l-kawża tal-lum mhijiex waħda possessorja iżda ta' natura petitorja fejn l-attriċi talbet lill-Qorti tistabbilixxi li l-ambjenti in kwistjoni huma proprjetà parafernali tagħha. Il-konvenut Darren Fenech lanqas jista' jistrieh fuq lartikolu 2140 tal-Kap. 16 għaliex meta saret din il-kawża ma kienx ilu għaxar snin li sar il-kuntratt ta' ċens li fuqu qiegħed jibbaża t-titolu tiegħu fuq l-ambjenti mertu tal-kawża.

Madanakollu, stabbilit illi l-fabbrika, sala, u kmamar oħra li hemm bejn id-dar u l-garaxxijiet huma tal-attriċi, il-Qorti ma temminx li d-dar ma kellhiex bitħa kif tgħid l-attriċi. Fil-fatt, din il-bitħa tidher fil-pjanti antiki tad-dar approvati mid-Dipartiment tas-Sanità fis-sena 1985 liema pjanti kienu esebiti mill-attriċi stess.

Għalhekk, il-Qorti qiegħda tasal għall-konklużjoni li l-konvenuti għandhom raġun jgħidu li l-ħajt li qiegħda tippretendi li huwa appoġġ l-attriċi ma huwa appoġġ xejn għax dan huwa l-ħajt li jifred id-dar minn mal-bitħa tagħha u li kieku l-Qorti kellha taċċetta t-teżi tal-attriċi dan joħloq aktar inkonvenjent għall-partijiet kollha. Isegwi wkoll li sewwa jgħid il-konvenut li huwa ma għamel l-ebda fetħa fil-ħajt in kwistjoni għaliex il-bieb sa minn dejjem kien hemm iżda għamel xi żmien imbarrat sabiex ma jkunx hemm aċċess għall-ambjenti ta' wara d-dar. B'daqshekk ma jfissirx però li l-bitħa mhijiex parti mid-dar.

Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, u anke għaliex jidher li huwa possibbli li jsir hekk skont is-survey tal-art mertu tal-kawża li esebixxa lkonvenut, liema survey saret mill-Perit Roderick Spiteri u tinsab a fol. 386 tal-proċess, il-Qorti ser tordna li jingħalaq l-aċċess mill-bitħa tad-dar ta' Triq Ta' Brija għall-ambjenti kollha mmarkati bħala '*garage/store*' jew *'store'* fuq l-istess survey. L-attriċi hija mbagħad libera li terġa tifaħ aċċess għal din il-proprjetà tagħha mill-garaxxijiet tagħha ġewwa Triq il-Qiegħa.

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi limitatament billi tiddikjara li hija l-proprjetarja tal-art u l-bini li jinsabu wara l-fond 63, ġja 27, Triq Ta' Brija, Siggiewi, bl-esklużjoni tal-bitħa tal-istess fond;

2. Tiċħad it-tieni u tielet talba għar-raġunijiet li ġew spjegati f'din id-deċiżjoni;

3. Tilqa' t-tielet (***RECTE:*** raba') talba billi tordna lill-konvenut Darren Fenech sabiex a spejjeż tiegħu u taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex jagħlaq l-

aċċess mill-bitħa tal-fond 63, ġja 27, Triq Ta' Brija, Siggiewi, għall-ambjenti kollha mmarkati bħala 'garage/store' jew 'store' fuq is-*survey* li sar mill-Perit Roderick Spiteri u li kopja tiegħu tinsab a fol. 386 tal-proċess. Ix-xogħlijiet kollha għandhom isiru fi żmien sittin (60) jum mil-lum b'dan illi l-attriċi qiegħda minn issa tiġi awtorizzata tagħmel ix-xogħlijiet hi, taħt is-sorveljanza talPerit Mario Cassar a spejjeż tal-konvenut Darren Fenech f'każ illi l-konvenut jonqos milli jagħmel dak ordnat minnu fiż-żmien mogħti lilu.

L-ispejjez jithallsu kwantu ghall-kwart mir-rikorrenti u tlett kwarti mill-intimati *in solidum.*"

<u>L-APPELL PRINĊIPALI tal-konvenut Darren Fenech (16.12.2020):</u>

7. L-aggravju tal-konvenut Darren Fenech bażikament hu li s-sentenza appellata, kemm-il darba tiġi esegwita, ser tivvjola:

(i) <u>kemm il-liġijiet sanitarji</u> *stante* li d-distanza bejn iż-żewġ fondi tiġi li hija ferm inqas minn dak li jridu r-regolamenti sanitarji, kemm skont il-Liġi Sussidjarja 552.22 kif ukoll ir-regolamenti preċedenti sanitarji (qabel id-dħul fis-seħħ tal-L.S. 552.22);

(ii) <u>kif ukoll l-Artikolu 435 u 443 tal-Kodiċi Ċivili</u> li jipprovdu, rispettivament, li d-distanza bejn il-bini għandha tkun minn tal-inqas tliet metri (3m) mill-konfini, u li t-twieqi m'għandhomx jinfetħu f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħajt diviżorju.

8. Isostni li dawn huma liġijiet ta' ordni pubbliku u għalhekk għandhom jiġu segwiti u m'hemmx lok għal deroga.

<u>Risposta tal-attriċi għall-appell prinċipali tal-konvenut Darren Fenech, kif ukoll l-APPELL INĊIDENTALI tal-istess attriċi (20.01.2021):</u>

9. L-attriċi wieġbet biex tagħti r-raġunijiet tagħha għaliex skont hi l-appell tal-konvenut huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u ma jimmeritax li jintlaqa’, bl-ispejjeż kontrih, u jekk ikun il-każ bi spejjeż doppji.

10. Għal dak li jirrigwarda l-appell inċidentali tagħha, hija tenfasizza li meta hija fl-2005 kienet ittrasferiet lil binha Darren Fenech il-fond 63, Triq Ta’ Brija, Siġġiewi, hija kienet aċċertat ruħha li l-bieb fil-kċina li qabel kien jagħti aċċess għall-bitħa kien imbarrat sabiex b’hekk ikun ċar li l-fond mertu tat-trasferiment ma kienx jinkludi l-bitħa. Targumenta li ladarba ma ġiex indikat speċifikatament fuq il-kuntratt tal-2005 li kienet qiegħda tittrasferilu wkoll il-bitħa għandu jitqies li l-bitħa kienet eskluża.

<u>Risposta tal-konvenut Darren Fenech għall-appell inċidentali ta’ Antonia Fenech (09.04.2021):</u>

11. Il-konvenut Darren Fenech wieġeb biex jagħti r-raġunijiet tiegħu għaliex l-appell inċidentali huwa frivolu u vessatorju u għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-attriċi.

12. Jgħid ukoll li din il-Qorti għandha tikkunsidra jekk għandhiex timponi spejjeż doppji.

KRONOLOĠIJA TA' FATTI:

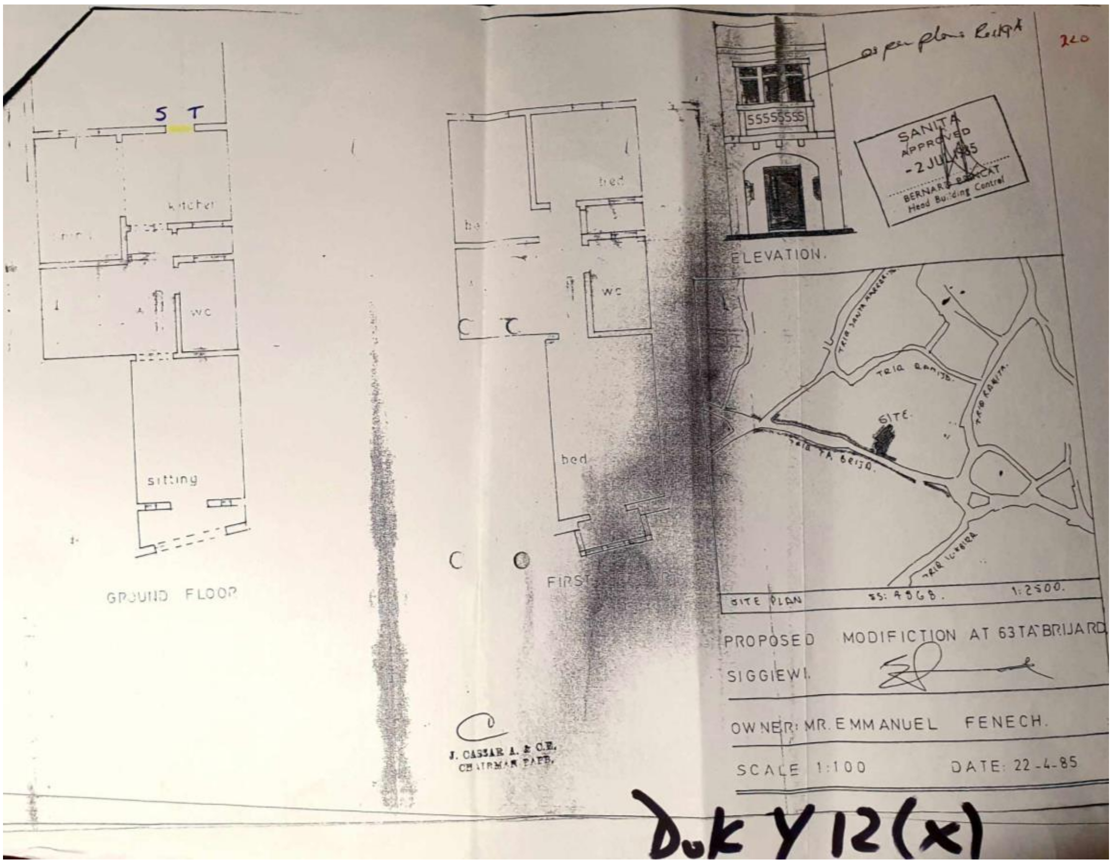
13. Qabel ma tgħaddi biex tikkunsidra l-appell prinċipali tal-konvenut Darren Fenech u l-appell inċidentali tal-attriċi Antonia Fenech din il-Qorti jidhrilha li jkun opportun li ssir referenza kronoloġika għall-fatti li jirriżultaw mill-provi.

14. Fis-6 ta' Ottubru 1969 l-attriċi iddenunzjat il-wirt ta' ommha Paola Muscat (2507/69) fejn iddikjarat li l-assi ta' ommha jikkonsistu fil-proprjetà "***63, Ta' Brija Rd, Siġġiewi***".

15. Fl-20 ta' Awwissu 1972 iżżewġu l-attriċi u l-konvenut Emmanuel Fenech. Minn tali żwieġ kellhom ħamest itfal, fosthom il-konvenut Darren Fenech.

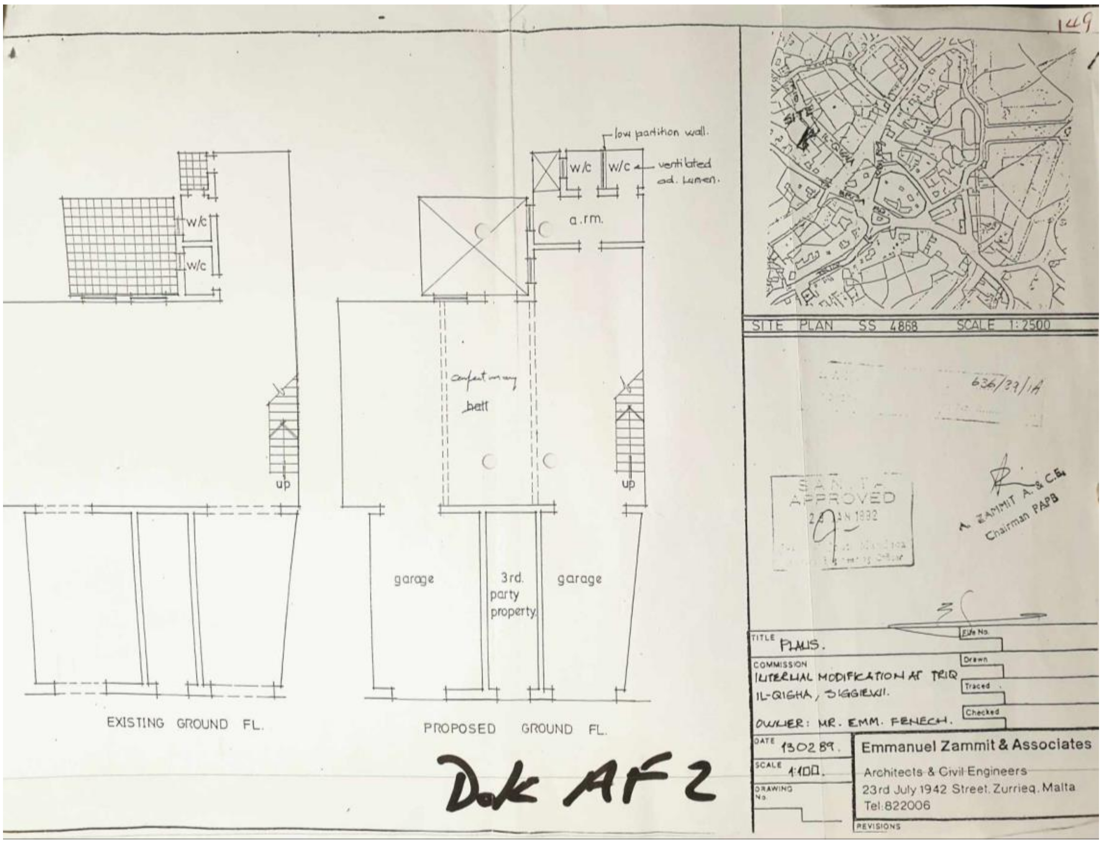
16. Fit-13 ta' Settembru 1978 l-konvenut Emmanuel Fenech (waqt iż-żwieġ tiegħu mal-attriċi) xtara s-subutile dominju perpetwu taż-żewġ garaxxijiet, bla numri izda llum bin-numri (13) u (17) rispettivament, fi triq bla isem, iżda llum Triq il-Qiegħa, Siġġiewi, li hija t-triq li tiġi wara Triq Ta' Brija, Siġġiewi.

17. L-attriċi fir-rikors ġuramentat tagħha ppremettiet li hi u żewġha kienu bnew dar ġdida bin-numru estern 63, Triq Ta' Brija, Siġġiewi. Mill-provi fil-fatt jirriżulta li fis-16 ta' Ottubru 1985 inħareġ permess mill-Planning Area Permits Board (PAPB) għall-modifikazzjoni tal-fond 63, Ta' Brija Road, Siġġiewi. (Ara pjanta tal-applikazzjoni **Dok Y12(x),** datata 22 ta' April 1985, fol 220).



18. L-attriċi ppremettiet il-bqija tal-fond numru 63 kien imqawel u art fejn in-nanniet tagħha kienu jżommu l-baqar u l-annimali u li hi u żewġha kienu applikaw biex hemmhekk jagħmluh fabbrika għall-manifatturar tal-għaġin kif ukoll *guest hall* bl-isem ta' "*Star Hall*", it-tnejn aċċessibbli miż-

żewġ garaxxijiet bin-numri 13 u 17 li kienu xtraw fi Triq il-Qiegħa. **Dok AF2** (fol 149) li hija pjanta datata 13 ta' Frar 1989 (tal-*ground floor* biss) turi l-modifiki interni proposti fuq in-naħa ta' wara tal-fond 63, Triq Ta' Brija). Wieħed jista' jara wkoll li tali ambjenti huma aċċessibbli minn żewġ garaxxijiet – li fil-fatt huma l-garaxxijiet bin-numri 13 u 17 fi Triq il-Qiegħa, Siġġiewi, li nxtraw mill-konjuġi Fenech fl-1978.



19. Fid-9 ta' Frar 2005, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Said, Antonia Fenech ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil binha Darren Fenech "***il-fond urban is-Siġġiewi, Triq Ta' Brija numru tlieta u sittin (No. 63) drabijiet oħra numru sebgħa u għoxrin (27) bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha**.*" Ġie dikjarat li ċ-ċens annwu u perpetwu huwa dak ta' Lm200. Bħala provenjenza ġie dikjarat li l-fond mertu tal-

kuntratt ġie għand il-konċedenti mill-eredità ta' ommha Paola Muscat, bħala l-unika tifla u eredi leġittima tagħha. (Il-verżjoni tal-attriċi hi li meta sar dan it-trasferiment il-bieb li jagħti għall-bitħa kien tneħħa u ġie mbarrat bil-ġebel; il-verżjoni tal-konvenut Darren Fenech *invece* hi li dakinhar tat-trasferiment il-bieb tal-kċina kien miftuħ u kien jagħti għall-bitħa, liema l-bitħa tinfed għal kamra/*store* li tagħti għall-fabbrika u wkoll għas-sala; il-konvenut qal ukoll li għalkemm il-fabbrika kienet tinfed mal-garaxxijiet, il-garaxxijiet ma kinux inklużi fit-trasferiment).

20. Fid-9 ta' Jannar 2008 (cioè tliet snin wara tali konċessjoni enfitewtika) il-konjuġi Fenech għamlu testment (atti Nutar Philip Said). Din il-Qorti tagħmel referenza għat-Tieni Artikolu u t-Tielet Artikolu ta' dan it-testment li permezz tagħhom il-garaxxijiet bin-numri 13 u 17, Triq il-Qiegħa, Siġġiewi u l-ambjenti li jinsabu bejn tali garaxxijiet u l-proprjetà ta' Darren Farrugia tħallew bi prelegat lil tnejn minn uliedhom: Nicholas Fenech u Simon Paul Fenech. Dawn l-Artikoli jaqraw hekk:

"IT-TIENI ARTIKOLU

It-testaturi Emanuel u Antonia Fenech jħallu b' titolu ta' Prelegat konsegwibbli wara l-mewt tal-aħħar wieħed fosthom, lil binhom Nicholas Fenech u in mankanza tiegħu lil uliedu u dixxendenti tiegħu: il-garage is-Siġġiewi, Triq il-Qiegħa, numru tlettax (No.13) flimkien man-nofs diviż tal-mitħna bid-dritt taż-żewġ arkati li hemm wara dan l-istess garage u l-garage numru sbatax (No. 17) fl-istess triq u n-nofs diviż tal-bitħa li tiġi eżatt wara dawn iż-żewġ garaxxijiet dejjem miġbuda bid-dritt tal-imsemmija arkati, kif ukoll in-nofs diviż tas-Sala li hemm fuq din il-mitħna li għandha tinqasam u jitla' ħajt bid-dritt tal-ħajt ta' isfel – dan kollu bħala soġġett għas-servitu` ta' twieqi versu u għaf-favur tal-istabili appartenenti lil ħuh Darren Fenech – bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha, bħala soġġett dan il-garage għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlettax-il Euro u tmienja u disgħin ċenteżmi (Lm13.98c).

IT-TIELET ARTIKOLU

> *It-testaturi Emanuel u Antonia Fenech jħallu b' titolu ta' Prelegat konsegwibbli wara l-mewt tal-aħħar wieħed fosthom, lil binhom Simon Paul Fenech u in mankanza tiegħu lil uliedu u dixxendenti tiegħu: il-garage is-Siġġiewi, Triq il-Qiegħa, numru sbatax (No. 17) flimkien man-nofs diviż tal-mitħna bid-dritt taż-żewġ arkati li hemm wara dan l-istess garage u l-garage numru tlettax (No. 13) fl-istess triq u n-nofs diviż tal-bitħa li tiġi eżatt wara dawn iż-żewġ garaxxijiet u l-mitħna dejjem miġbuda bid-dritt tal-imsemmija arkati, kif ukoll in-nofs diviż tas-Sala li hemm fuq din il-mitħna li għandha tinqasam u jitla' ħajt bid-dritt tal-ħajt ta' isfel – dan kollu bħala soġġett għas-servitu` ta' twieqi versu u għaf-favur tal-istabili appartenenti lil ħuh Darren Fenech – bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha, bħala soġġett dan il-garage għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlettax-il Euro u tmienja u disgħin ċenteżmi (Lm13.98c)."*

21. Fis-sena 2010 ġew intavolati żewġ proċeduri ta' separazzjoni quddiem il-Qorti Ċivili (Sezzjoni Familja):

(i) 15/2010 – ***Antonia Fenech pen vs Emmanuel Fenech***; u

(ii) 74/2010 – ***Emmanuel Fenech vs Antonia Fenech***.

22. Il-Perit Alan Saliba ġie nominat fil-proċeduri tas-separazzjoni sabiex jagħmel stima tal-proprjetajiet. Għal dak li jirrigwarda din il-kawża odjerna huwa fit-18 ta' Ottubru 2012 aċċeda fuq il-garaxxijiet bin-numru 13 u 17 fi Triq il-Qiegħa, Siġġiewi, kif ukoll fuq il-proprjetà li tinsab bejn tali garaxxijiet u d-dar 105 (gia 63, gia 27), Triq Ta' Brija, Siġġiewi, u wkoll fid-dar 105 (gia 63, gia 27).

(i) Dwar il-garaxx nru. 13 fi Triq il-Qiegħa (li fir-rapport isejjaħlu Proprjetà 09) huwa *inter alia* kkonstata li dan jinfed kemm mal-garaxx nru 17 kif ukoll max-xogħlijiet li jinsabu wara l-garaxxijiet

nru 13 u 17.

(ii) Dwar il-garaxx nru. 17 fi Triq il-Qiegħa (li fir-rapport isejjaħlu Proprjetà 10) huwa *inter alia* kkonstata li dan jinfed kemm mal-garaxx nru 13 kif ukoll max-xogħlijiet li jinsabu wara l-garaxxijiet nru 13 u 17.

(iii) Dwar ix-xogħlijiet li jinsabu wara l-garaxxijiet 13 u 17, bil-kejl ta' ċirka 120mk (li fir-rapport isejħilhom Proprjetà 11), osserva li dawn ix-xogħlijiet jikkonsistu f':

"Sala fil-pjan terran maqsuma permezz ta' ħnejja li fuq wara tinkludi kamra żgħira fuq ix-xellug, bitħa u ante-room, xaft u żewġ toilets fuq il-lemin. Minn taraġ dritt fil-ġenb titla' fl-ewwel sular fejn hemm sala oħra li fuq wara tinkludi kamra żgħira fuq ix-xellug u żewġt ikmamar żgħar u kif ukoll bejt żgħir li fuqu hemm taraġ li jagħti għall-bejt."

Għal dak li jirrigwarda l-kostruzzjoni ta' dawn l-ambjenti l-perit għamel is-segwenti osservazzjonijiet:

"Ħitan tal-ġebel tal-franka/bricks u soqfa tal-konkos. Ix-xogħlijiet kienu jinkludu żewġ fetħiet mal-garaxxijiet adjaċenti Numru 13 u Numru 17. Mis-siteplan tal-1967 jirriżulta li din il-proprjetà kienet oriġinarjament kollha mibnija ad eċċezzjoni ta' 12-il metru kwadru bitħa."

(iv) Dwar id-dar 105 (gia 63, gia 27), Triq Ta' Brija, Siġġiewi, (li fir-rapport isejħilha Proprjetà 12) huwa *inter alia* kkonstata li din tikkonsisti f'żewġ sulari fejn minn bieb mat-triq wieħed jidħol f'*porch* fejn hemm il-bieb ta' barra. Kompla hekk:

> *"Kif tidħol ġewwa ssib salott li minnu tgħaddi għal kuridur fejn fuq ix-xellug hemm it-taraġ għal fuq u fuq il-lemin hemm kamra tal-banju u xaft. Fuq wara hemm kċina u kamra tal-ikel separati bi ħnejja. Fil-kamra tal-ikel hemm xaft fuq quddiem u tieqa fuq wara li tħares għal fuq il-bitħa tal-fond Numru 11[2]. Fil-kċina hemm bieb imbarrat li qabel kien jagħti għall-istess bitħa. Kif titla t-taraġ fl-ewwel sular hemm kamra tal-banju oħra, kamra tas-sodda bil-gallarija magħluqa fuq il-faċċata u żewġt ikmamar u gallarija fuq wara. Fuq il-bejt hemm washroom."*

23. L-attriċi ssostni li bejn l-10 u s-16 ta' Ottubru 2013 binha Darren u/jew żewġha Emmanuel waqqgħu l-ħajt tal-appoġġ bejn "*il-bitħa tad-dar*" li hija kienet ikkonċediet b'ċens perpetwu lil Darren Fenech bin-numru 63, Triq Ta' Brija, Siġġiewi u "*l-fabbrika sala bin-numri 13 u 17 Triq il-Qiegħa, Siġġiewi".*

24. L-attriċi għalhekk fis-17 ta' Ottubru 2013 intavolat din il-kawża sabiex bażikament jiġi dikjarat li hija l-proprjetarja tal-art u bini li jinsabu fuq wara tad-dar 63, Triq Ta' Brija, Siġġiewi u biex il-konvenuti jew min minnhom jiġu ordnati sabiex jagħlqu għal dejjem l-aċċess għal tali ambjenti mill-fond 63.

25. F'April 2014, cioè fil-mori tal-kawża, il-konvenut Darren Farrugia għalaq l-aċċess mill-garaxxijiet 13 u 17 fi Triq il-Qiegħa, Siġġiewi. Dan stqarru fl-affidavit tiegħu stess fejn qal li ommu kienet talbitu ċ-ċwievet tal-garaxxijiet, u allura ma riedx li f'każ li hija tbiegħhom lil terzi dawn ikollhom aċċess għall-fabbrika u l-bqija tal-ambjenti, inkluż id-dar fejn kien jgħix.

---

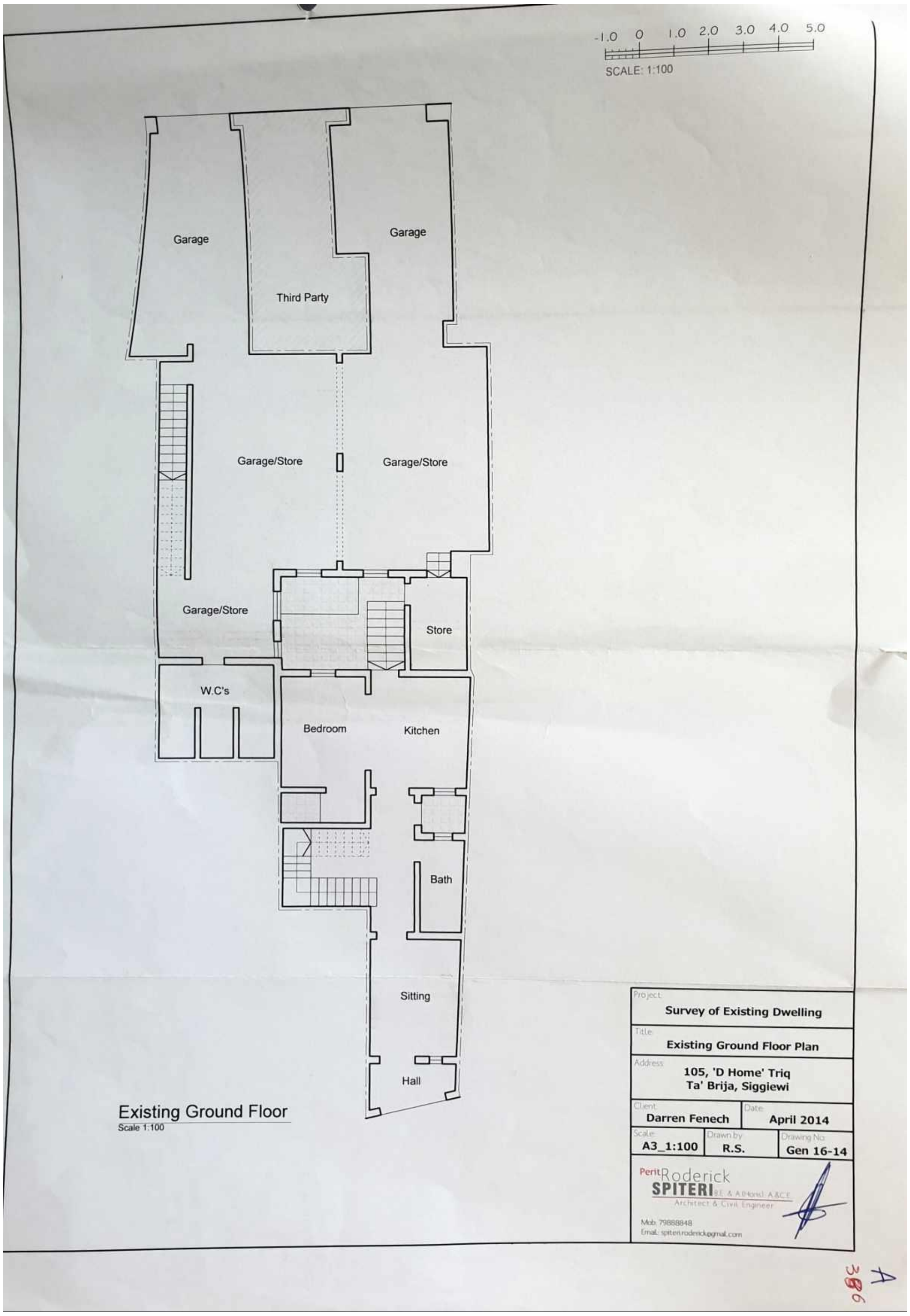
[2] Jidher li qed jirreferi għall-Proprjetà 11.

26. Fl-24 ta' Novembru 2017 il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenzi mogħtija mill-Qorti tal-Familja fis-27 ta' Ottubru 2010 fil-kawżi ta' separazzjoni bejn il-konjuġi Fenech (15/10/RGM u 74/10/RGM) li fihom hija ppronunzjat is-separazzjoni personali bejn il-konjuġi Fenech u ordnat li l-assi tal-komunjoni jiġu likwidati u assenjati kif propost mill-perit legali. Permezz ta' tali deċiżjonijiet iż-żewġ garaxxijiet bin-numri 13 u 17 li oriġinarjament kienu jiffurmaw parti mill-assi tal-komunjoni, illum huma proprjetà tal-attriċi.

ID-DEĊIŻJONI TAL-EWWEL QORTI:

27. L-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi limitatament, in kwantu rriżultalha li l-attriċi hija s-sid tal-ambjenti li jinsabu wara d-dar 63 (gia 27, illum 105) Triq Ta' Brija, Siġġiewi, bl-esklużjoni tal-bitħa, dan wara li qieset li l-bitħa hija parti mid-dar.

28. Konsegwentement l-Ewwel Qorti ordnat lill-konvenut Darren Fenech biex jagħmel dawk ix-xogħlijiet meħtieġa biex jagħlaq l-aċċess mill-bitħa tal-fond 63 (gia 27) Triq Ta' Brija, Siġġiewi, għall-ambjenti kollha mmarkati bħala "*garage/store*" jew "*store*" fuq is-*survey* li sar mill-perit Roderick Spiteri, li kopja tiegħu tinsab a fol 386 (ara l-kopja ta' tali *survey* hawn taħt).



KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR L-APPELL PRINĊIPALI u L-APPELL INĊIDENTALI:

(i) L-appell prinċipali tal-konvenut Darren Fenech:

29. Filwaqt li l-konvenut appellant jaqbel mas-sentenza tal-Ewwel Qorti in kwantu ġie deċiż li l-bitħa hija proprjetà tiegħu, huwa ma jaqbilx magħha in kwantu ġie deċiż li l-fabbrika u s-sala huma proprjetà tal-attriċi, għaliex jippretendi li dawn l-ambjenti huma tiegħu wkoll.

30. Din il-Qorti però tosserva li l-aggravju tiegħu ma jittrattax il-pretenzjoni tat-titolu tiegħu fuq il-fabbrika u s-sala. Għalkemm jgħid li ma jaqbilx mal-Ewwel Qorti in kwantu hija ddeċidiet li dawn l-ambjenti huma tal-attriċi u mhux tiegħu, huwa ma jagħmel assolutament l-ebda argument f'dan ir-rigward.

31. Il-konvenut appellant sempliċiment jargumenta li jekk is-sentenza tal-Ewwel Qorti kellha tiġi esegwita se jiġu vvjolati r-regolamenti sanitarji għaliex id-distanza legali bejn id-dar tiegħu u l-fabbrika/sala se tkun inqas minn dak li jirrikjedu r-regolamenti sanitarji skont il-Liġi Sussidjarja 552.22, u se jiġu vvjolati wkoll l-Artikoli 435 (li jipprovdi li d-distanza bejn il-bini u l-konfini għandha tkun minn tal-anqas 3m) u l-Artikolu 443 (li jipprovdi li t-twieqi m'għandhomx jinfetħu f'bogħod ta' anqas minn 76cm mill-ħajt diviżorju).

32. Iżda l-konvenut qatt ma qajjem dan l-arġument quddiem l-Ewwel Qorti. Fil-fatt għalkemm f'dan l-appell tiegħu huwa jitlob lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza billi tikkonfermaha in kwantu ddikjarat li l-

bitħa hija tiegħu *"u tirrevokaha fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet sollevati mill-esponenti u tilqa' l-istess"*, l-ebda waħda mit-tmien eċċezzjonijiet sollevati minnu fir-risposta ġuramentata tiegħu tat-8 ta' Awwissu 2014 ma tirrigwarda d-distanzi rikjesti mil-liġijiet sanitarji jew mill-Kodiċi Ċivili. Isegwi għalhekk li dan l-aggravju tiegħu huwa *noviter deductus* u bħala tali ma jimmeritax konsiderazzjoni.

33. F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minnha[3] fit-30 ta' April 2024 fil-kawża fl-ismijiet ***Banif Bank (Malta) plc vs Liberty Fishing Co. Ltd. et*** fejn irriteniet hekk:

> *"20. Kif tajjeb josserva l-Bank attur fir-risposta tal-appell tiegħu, din id-difiża fil-fatt qatt ma ġiet sollevata bħala eċċezzjoni fir-risposta ġuramentata tal-konvenuti appellanti. Dan l-aggravju għalhekk jammonta għal "noviter deductus"; l-appellanti bażikament qegħdin jilmentaw mis-sentenza appellata dwar "eċċezzjoni" li huma stess qatt ma ssollevaw fl-ewwel grad. Għaldaqstant dan l-aggravju teknikament ma jimmeritax konsiderazzjoni."*

kif wkoll għas-sentenza mogħtija minnha[4] fis-26 ta' Ottubru 2022 fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Avellino vs Maria Dolores Muscat et*** fejn irriteniet hekk:

> *"….il-pretenzjoni tal-konvenuti li għandhom servitu` ta' tieqa fit-termini tal-Artikolu 457(ċ) hija difiża li ħarġu biha għall-ewwel darba f'dan l-appell u mhux fir-risposta ġuramentata tagħhom.*
>
> *33. Isegwi allura, kif ikompli jgħid l-attur appellat, li l-invokazzjoni tal-Artikolu 457(ċ) fl-istadju tal-appell tikkostitwixxi noviter deductus u għalhekk ma tista' qatt tifforma l-bażi ta' aggravju quddiem il-Qorti tal-Appell. Dan l-aggravju għalhekk huwa kompletament infondat."*

[3] MCH/RGM/GM
[4] MCH/JRM/TM

(ii) **<u>L-appell inċidentali tal-attriċi Antonia Fenech:</u>**

34. Da parti tagħha l-attriċi Antonia Fenech filwaqt li taqbel mas-sentenza tal-Ewwel Qorti in kwantu ġie deċiż li hija s-sid tal-ambjenti li jinsabu wara d-dar 63 (illum 105) Triq Ta' Brija, Siġġiewi, ma taqbilx magħha in kwantu ġie deċiż li dan huwa bl-esklużjoni tal-bitħa. Hija ssostni li l-bitħa hija proprjetà tagħha u ma taqbilx li l-bitħa tagħmel parti mid-dar, kif deċiż mill-Ewwel Qorti.

35. L-attriċi targumenta li mill-provi kellu joħroġ ċar li meta sar il-kuntratt tal-2005 li permezz tiegħu hija kkonċediet b'enfitewsi perpetwa l-proprjetà bin-numru 63, Triq Ta' Brija, Siġġiewi, lil binha Darren Fenech, l-intenzjoni tagħha kienet li tali trasferiment ma kellux jinkludi l-ħajt tal-appoġġ immarkat bl-isfar u indikat bħala "ST" fuq il-pjanta Dok Y12(x).

36. (Qabel xejn jiġi ppreċiżat li għalkemm l-attriċi fir-rikors ġuramentat tagħha tilmenta li l-konvenuti jew min minnhom waqqgħu l-ħajt tal-appoġġ <u>bejn il-bitħa u l-fabbrika/sala</u>, hija fil-fatt kienet qed tirreferi għall-ħajt li <u>bejn il-kċina tad-dar u l-bitħa</u>, cjoè fejn kien hemm il-bieb imbarrat bil-*bricks*. Dak li l-attriċi mmarkat bl-ittri "ST" fuq il-pjanta Dok Y12(x), ma jinsabx fil-ħajt tal-appoġġ bejn il-bitħa u l-ambjenti ta' wara l-istess bitħa, iżda jinsab fil-ħajt bejn il-kċina tad-dar u l-bitħa.)

37. L-attriċi f'dan l-appell tagħha taċċenna għall-affidavit tagħha fejn

enfasizzat li qabel ma ttrasferiet lil binha d-dar 105, gia 63, gia 27, Triq Ta' Brija, Siġġiewi, bil-kuntratt tad-19 ta' Frar 2005 "*jiena kont għalaqt il-ħajt tal-appoġġ bil-ġebel".* Ix-xiehda tal-attriċi tkompli hekk:

> *"Jiena dan il-kuntratt għamiltu minħabba l-fatt li verament tħassart lil ibni Darren, billi Emmanuel Fenech kien keċċieħ mid-dar u Darren Fenech kien mar joqgħod in-Nigret ir-Rabat Malta, ġo żewġt ikmamar b'irwejjaħ tad-drenaġġ u jiena tħassart lil ibni. Pero` naħlef u nagħmiliha ċara li qabel ma ttrasferejt il-proprjetà fid-Dok Y6[5], jiena kont għalaqt il-ħajt tal-appoġġ u l-bieb ta' bejn il-fondi b'ġebel, u Darren jaf ben tajjeb li dik hija l-verita` kollha u qiegħed issa japprofitta ruħu sabiex jara kif jista' jiskappriċċja lili u anke lil ħutu mill-wirt tagħhom billi jiena u anke żewġi dejjem ridna li t-tfal jirtu ugwali bejniethom u mhux ikun hemm min jieħu aktar u mi jibqa' b'xejn jew ftit li xejn."*

38. L-attriċi taċċenna wkoll għar-rapport tal-Perit Alan Saliba li meta fit-18 ta' Ottubru 2012 kien aċċeda fil-post osserva li "*fil-kċina hemm bieb imbarrat li qabel kien jagħti għall-istess bitħa".*

39. Din il-Qorti fil-fatt tosserva li l-verżjoni tal-attriċi li qabel ma sar il-kuntratt hija kienet għalqet l-aċċess mid-dar għall-bitħa hija kkorroborata minn binha l-ieħor Simon Fenech fejn xehed li qabel ma sar il-kuntratt kien mar ibattal xi affarijiet mid-dar u nnota li l-bieb tal-kċina kien imbarrat bil-ġebel:

> *"Illi qabel ma sar il-kuntratt tad-19 ta' Frar 2005…mort inbattal id-dar ġewwa 63 Ta' Brija Road, Siġġiewi, minn xi ftit għamara li kienet ħalliet ommi…niftakar li meta mort fil-kċina, il-kċina kienet mudlama u indunajt li l-bieb li kien jeżisti għall-bitħa kien tneħħa u kien magħluq bil-ġebel. Illi dan kien xi ġimgħa qabel ma sar dak il-kuntratt tad-19 ta' Frar 2005 u niftakar li l-kċina kienet mudlama minħabba li l-bieb kien magħluq bil-ġebel. Jiena stess rajt dan il-ħajt b'għajnejja, u niftakar nikkummenta ma' ommi stess li kienet preżenti miegħi meta ġarrejna l-affarijiet fejn qaltli li għalaqna l-bieb sabiex ma jkollux x' jaqsam ma' missierek u hawnhekk*

[5] Y6 huwa kopja tal-kuntratt

ma jkollux għalfejn jidħol missieri Emmanuel Fenech. Niftakar nikkummenta kemm kien hemm dlam fil-kċina."

40. Kontroeżaminat Simon Fenech qal li ommu kienet qaltlu li l-bieb tal-kċina ngħalaq għaliex kienet ser tikteb il-post lil ħuh Darren, u li fil-fatt kienet qalet lil Darren stess biex jagħlaq il-bitħa.

"Ommi kienet qaltli li kienet qalet lil ħija biex iqabbad lil xi ħadd biex jagħlaq il-bieb tal-bitħa. Kienet qalet lil Darren. Dakinhar ma semmietx annimali. Ommi ma qaltlix lil min kien ġab Darren."

41. Il-konvenut Darren Fenech da parti tiegħu *invece* jsostni li meta sar il-kuntratt tal-2005 il-bieb ma kienx imbarrat, u li fil-fatt kien imbarrah hu stess minħabba li l-annimali li missieru kien poġġa fil-fabbrika u fil-bitħa kienu qed ikissrulu l-bieb li jagħti għall-kċina u li ġieli anke sab l-annimali fid-dar. Qal li kien għalhekk li mbarra l-bieb bil-*bricks* u li kien wara li tneħħew l-annimali in segwitu għal xi rapporti kienu rċevew tas-Sanità li huwa reġa' għamel bieb kif kien hemm qabel. Qal li kien ftit ġranet wara li aċċeda l-perit tekniku fl-2012 li huwa neħħa l-*bricks* u reġa' għamel bieb. Huwa xehed hekk fl-affidavit tiegħu:

"L-annimali li kien poġġa missieri fil-fabbrika u fil-bitħa kienu qegħdin joħolquli inkonvenjent kbir għaliex bdew ikissru l-bieb li kien jagħti għall-kċina u mhux l-ewwel darba li sibt l-annimali fid-dar. It-tieqa li kien hemm fil-kamra tal-ikel ma ġarrbitx ħsarat għaliex kienet fil-għoli iżda l-bieb kellu tlieta jew erbgħa turġien quddiemu. L-annimali kienu jitilgħu it-fuq it-taraġ u jibdew iħabbtu mal-bieb u jagħmlu l-ħsara u jgerrmu fih. Fost l-annimali li kien hemm fil-bitħa u l-fabbrika kien hemm żiemel, tiġieġ, xi nagħaġ u ftit mogħoż…..iddeċidejt li nagħlaq il-bieb u nimbarrah bil-bricks…wara li missieri ġie jgħix miegħi iddeċidejna li nneħħu l-annimali għaliex tas-Sanita` bdew jirċievu għadd ta' rapporti. L-annimali tneħħew biss ftit qabel ma kien ġie l-perit tal-Qorti li tqabbad fil-kawża ta' separazzjoni. Wara xi ġranet li kien ġie l-Perit tal-Qorti irranġajt il-bieb tal-aluminium l-antik, neħħejt il-bricks u erġajt weħħilt il-bieb fejn kien qabel…dakinhar

tal-kuntratt il-bieb tal-kċina kien miftuħ u kien jagħti ġol-bitħa…"

42. Huwa ppreżenta ritratt tal-bitħa[6] biex juri kif barra l-bieb in kwistjoni, id-dar għandha wkoll gallarija u tieqa jagħtu għal fuq il-bitħa u jsostni li dawn minn dejjem kienu hemm.

43. Fix-xhieda tiegħu fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2017 qal li meta ħa l-pussess tal-post l-aċċess għall-bitħa kien miftuħ:

"Qed niġi muri l-pjanta in atti a fol 220. Il-ħajt li hemm imberfel bl-isfar fuq il-pjanta kien miftuħ meta jiena ħadt il-pussess tal-post. Kien hemm bieb tal-aluminium."

44. Il-kuġin ta' Emmanuel Fenech, Joseph Grech xehed li fil-fatt kien

[6] Dok B, fol 387

hu li kien imbarra l-bieb. Spjega li huwa jaħdem ta' bennej u li kien Darren Fenech li talbu jimbarra l-bieb. Qal li meta mar jimbarra l-bieb kien hemm l-annimali fil-bitħa u ż-żiemel fil-fabbrika. Qal li żmien wara kien talbu jerġa' jiftaħ il-bieb; qal li kienet għaddiet xi sena iżda ma jistax jgħid fiċ-ċert kemm kien għadda żmien.

45. L-Ewwel Qorti fehmet li kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-bieb għall-bitħa fiż-żmien tal-kuntratt kien imbarrat. Dan mhux korrett peress li l-verżjoni tal-konvenut hija li huwa kien ġab lil min jimbarra l-bieb <u>wara</u> li sar il-kuntratt u mhux qabel. Fi kwalunkwe każ din il-Qorti ttendi li taqbel mall-Ewwel Qorti li mhix kredibbli l-verżjoni tal-konvenut li l-bieb kien ġie mbarrat minħabba l-annimali u ssib li hija iktar kredibbli l-verżjoni tal-attriċi u ta' binha Simon Fenech li l-bieb ġie mbarrat biex mid-dar li kienet ser tittrasferixxi lill-konvenut ma jkunx hemm aċċess għall-ambjenti ta' wara.

46. Madanakollu din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li bil-fatt li l-bieb ta' bejn il-kċina u l-bitħa għamel xi żmien imbarrat bil-ġebel – inkluż fiż-żmien li sar il-kuntratt - ma jfissirx li l-bitħa mhix parti mid-dar li kienet qiegħda tiġi trasferita. Bil-kuntratt tal-2005 l-attriċi kkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil binha Darren Fenech "*il-fond urban is-Siġġiewi, Triq Ta' Brija numru tlieta u sittin (No. 63) drabijiet oħra numru sebgħa u għoxrin (27)* ***bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha***".

47. F'dan ir-rigward din il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fil-

kawża fl-ismijiet **Leonard Gallo et vs Maja Brown et** (2018/01/JRM) fit-18 ta' Novembru 2004[7]. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet qieset li ladarba l-fond kien inbiegħ bil-pertinenzi tiegħu, allura l-bitħa kellha titqies bħala aċċessorja tal-ġid miksub:

> *"….l-għaref difensur tal-imħarrkin argumenta li l-kuntratt tal-akkwist tal-appartament min-naħa tal-atturi ma jagħmel l-ebda riferenza għall-bitħa….*
> *…. Dwar l-ewwel argument, irid jingħad li l-kuntratt isemmi* (li) *l-appartament kien qiegħed jinbiegħ bil-pertinenzi tiegħu. Il-bitħa ta' wara, li jidher li wieħed jista' jidħol għaliha biss mit-taraġ li jinżel mit-terrazzin li jinsab fl-appartament tal-atturi, hija aċċessorju tal-ġid miksub mill-atturi fil-kuntratt tal-akkwist u magħduda f'dak il-ġid."*

48. Issir ukoll referenza għas-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet "**Soċjetà Filarmonika Siġġiewi Festival Band & Social Club vs Emanuel Bonello et**" (516/2014/JRM) fil-11 ta' Jannar 2017.[8] Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'din il-kawża kienet elaborat dwar it-tifsira tal-kelma "pertinenzi" hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Illi l-imħarrkin jargumentaw li "ma jidhirx li saret xi tip ta' riserva fuq is-saqaf tal-proprjetà sottostanti u għaldaqstant jidher car li l-partijiet akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi tagħhom bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt u mingħajr ebda riferenza għal dak pretiż mis-soċjeta` attriċi". Il-Qorti ma tqisx li tali raġunament jista' jintlaqa' għaliex jaqleb l-argument ta' taħt fuq billi oġġett jitqies li jinbiegħ b'dan kollu li jifforma parti integrali minnu mingħajr ma jkun hemm bżonn ta' tismija speċifika tal-ambjenti kollha. Fi kliem ieħor, dak li mhux eskluż, jitqies li huwa inkluż, u mhux bil-kontra. Kien ikun differenti kieku l-bejjiegħa speċifikat fil-kuntratt tal-bejgħ lis-Soċjeta` li kienet qiegħdha tbiegħlha mill-art eżistenti 'il fuq jew mit-tali filata 'il fuq, jew kieku kien hemm pjanta mehmuża. Dak li nbiegħ huwa l-fond bin-numru 62 mingħajr pjanta u mingħajr*

[7] Prim Awla, sentenza mhux appellata
[8] Prim' Awla, sentenza appellata iżda l-appell mar deżert fid-9 ta' Mejju 2022

indikazzjoni tal-konfini tiegħu ma' proprjetajiet ta' terzi, għajr li kien in parti sovrapost għall-fond numru 61;

Illi fl-obbligu tal-kunsinna tal-ħaġa jidħol ukoll l-obbligu tal-kunsinna bl-aċċessorji u ta' dak kollu li għandu jservi għall-użu ta' dejjem tal-ħaġa nfisha[9]*. Effett loġiku ta' din ir-regola hu li ġaladarba hemm dan l-obbligu, mhemmx għalfejn li ssir tismija speċifika tal-aċċessorji: "la regola puo` essere cosi` formulata: al compratore spettano i beni e i diritti accessori che esistono o appaiono come esistenti al momento della stipulazione del contratto di vendita specifica o al momento della indivuazione della vendita generica"*[10] *. Dan id-dritt impliċitu mogħti mil-liġi huwa, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, imsaħħaħ espressament bil-kuntratt innifsu, fejn dan jispeċifika li d-dar 62 inbiegħet lis-Soċjeta` "bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha";*

Illi dwar il-kunċett ta' drittijiet u pertinenzi, l-awturi jiktbu: "Il diritto s'intende alienato assieme agli accessori. .. .. Possono distinguersi diritti e beni accessori. Diritti accessori sono quelle posizioni giuridiche che sussistono esclusivamente in funzione di una situazione principale. Beni accessori sono quelli che ineriscono strutturalmente o funzionalmente ad un bene principale. Tra i beni accessori si distinguono, in particolare, le pertinenze, cioe` quelle cose che sono destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento della cosa principale (art. 817 cod.civ.)" 41[11]

49. Ħarsa lejn ir-ritratt tal-bitħa (*supra*) turi kif mill-istess bitħa hemm taraġ (konsistenti f'sitt jew seba' tarġiet) li jagħti direttament għall-bieb tal-kċina tad-dar, fatt li juri kemm il-bitħa hija destinata għas-servizz tad-dar u kemm allura hija aċċessorja għad-dar u formanti parti minnha, minkejja li fiż-żmien li saret il-konċessjoni enfitewtika l-bieb tali bieb kien imbarrat bil-ġebel.

50. Fid-dawl tas-suespost din il-Qorti ssib li l-appell inċidentali tal-attriċi

---

[9] Art. 1398 tal-Kodiċi Ċivili
[10] Bianchi, op.ċit., para 99
[11] C. Massimo Bianca, La Vendita e La Permuta, (1972) para. 99

ma jimmeritax li jintlaqa'.

DECIDE

51. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad kemm l-appell prinċipali tal-konvenut Darren Fenech, kif ukoll l-appell inċidentali tal-attriċi Antonia Fenech, u konsegwentement qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata.

52. L-ispejjeż tal-appell prinċipali għandhom jitħallsu mill-konvenut Darren Fenech filwaqt li l-ispejjeż tal-appell inċidentali għandhom jitħallsu mill-attriċi Antonia Fenech.

53. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li huwa l-każ li tordna l-ħlas ta' spejjeż doppji, la fir-rigward tal-appell prinċipali u lanqas fir-rigward tal-appell inċidentali.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss