QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tletin (30) ta' Jannar 2025

Rikors Numru 1094/2019

Fl-ismijiet

Mark Micallef (K.I: 100573M) u Isaac Micallef (K.I: 558986M)

Vs

Josephine Calleja (K.I: 533158M), Miriam Frendo (K.I: 339955M), Phyllis Briffa (K.I: 395563M), Agnes D'Anastasi (K.I: 73962M) u Carmelo Agius (K.I: 447557M) u b'digriet tat-22 ta' Ġunju 2020 l-atti ġew assunti minn Anna Agius (K.I: 258256M), Paul Agius (K.I: 167886M), Emanuel Agius (K.I: 405682M) u Joseph Agius (K.I: 153990M) stante illi l-mewt ta' Carmelo Agius.

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 13 ta' Novembru 2019 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-plot ġja okkupat mid-dar bl-isem 'Jura', Triq Patri Pelagju Mifsud, Żebbuġ Malta tal-kejl inklużi l-art ta' magħha ta' ċirca ħames mija u disgħa w ħamsin metri kwadri [59 m.k.] li huma akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Anthony Abela datat tlieta (3) ta' Settembru 2019 (minn issa il- quddiem imsejħa 'plot ta' l-atturi');*

    2. *Illi din il-plot ta' l-atturi tmiss ma' proprjeta' tal-konvenuti Josephine Calleja (K.l 533158(M)), Miriam Frendo (K.I 339955(M)), Phyllis Briffa (K.I 395563(M)), Agnes D'Anastasi (K.l 73962(M)) u Carmelo Agius (K.I 447557(M)). Il-proprjeta' tar-rikorrenti qed tiġi murija fil-pjanta tal-kuntratt mmarkat Dokument RM1 fl-anness. Invece, l-art ta' l-intimati tinsab fuq il-lemin tal-imsemmija proprjeta' tar-rikorrenti;*

3. *Illi bejn il-plot ta' l-atturi u l-plot tal-konvenuti hemm ħajt diviżorju, liema ħajt huwa meqjus komuni peress li ma teżisti ebda prova li turi mod ieħor. Dan il-ħajt komuni qed jiġi markat 'AA' fil-pjanta mehmuża mar-rapport tal-perit Conrad Thake li qed jiġi mmarkat Dokument RM2 fl-anness;*

4. *Illi r-rikorrenti jixtiequ li jgħabbu dal-ħajt komuni b'aktar piż u dan kif muri fil-pjanti tal-applikazzjoni ta' żvilupp li ġġib referenza PA4207/19 (Demolition of existing rubble wall, masonry wall as per plan; proposed construction of 2 maisonettes, 6 apartments and 2 penthouses with underlying basement garages (12 in number)) (Ara pjanta markata'AA' fil-pjanta mehmuża mar-rapport mmarkat Dokument RM2 fl-anness);*

5. *Illi minkejja li r-rikorrenti għandhom dritt bil-liġi jgħabbu l-imsemmi ħajt komuni (Artikoli 414 u 415 tal-Kodiċi Ċivili), jirriżulta li dan il-ħajt komuni huwa preżentement perikoluż kif jirriżulta mir-rapport tal-perit Conrad Thake mmarkat Dokument RM2 fl-anness;*

6. *Illi in vista tal-fatt li l-ħajt huwa fi stat perikoluż, ir-rikorrenti bagħtu ittra uffiċjali lill-konvenuti sabiex jinfurmawhom dwar il-ħsieb li jissostitwixxu dal-ħajt u dan anke jekk a spejjeż tagħhom (Ara Dokument RM3 fl-anness);*

7. *Illi detto cio', il-konvenuti, tramite l-avukat tagħhom Dr Martin Testaferrata Moroni Viani, bagħtu e-mail datata ħamsa (5) ta' Lulju 2019 joġġezzjonaw għal tali talba (Ara Dokument RM4 fl-anness);*

8. *Illi bir-rispett kollu, l-argumenti miġjuba mill-abbli Dr. Martin Testaferrata Moroni Viani fl-imsemmija e-mail ma jreġġux legalment;*

9. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti ma kellhomx triq oħra salv jirrikorru quddiem din il-Qorti sabiex tiddisponi mit-talbiet segwenti:*

TALBA:

1. *Illi fl-ewwel lok, din il-Qorti tiddikjara li l-ħajt mmarkat 'AA' muri fil-pjanta annessa mar-rapport markat Dokument RM2 fl-anness huwa komuni bejn il-partijiet;*

2. *Illi fin-nuqqas li jirriżulta li l-ħajt markat 'AA' muri fil-pjanta annessa mar-rapport mmarkat Dokument RM2 fl-anness huwa komuni, tawtorizza x-xiri ta' nofs l-imsemmi ħajt biex jiġi reż komun occorendo n-nomina ta' perit nominandi;*

3. *Illi din il-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti qua komproprjetarji tal-imsemmi ħajt sabiex jissostitwixxu tali ħajt b'żewġ qoxriet ta' ħxuna kumplessiva ta' 38cm kif trid il-liġi stante l-ħajt preżenti mhux b'saħħtu biżżejjed biex jerfa' aktar piż u dan ai termini tal-Artikolu 415 tal-Kodiċi Ċivili;*

4. *Illi occorrendo n-nomina ta' perit nominandi, jiġi likwidat ammont li jirrifletti d-danni materjali u morali li r-rikorrenti qed isofru minħabba d-delungar inflitt mill-intimati.*

2. Rat illi fil-11 ta' Diċembru 2019 l-intimati Miriam Frendo, Phyllis Briffa, Agnes D'Anastasi u Josephine Calleja laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiża:

    1. *Illi billi miet l-intimat Carmelo Agius (ID 447557M), jonqos issir il-leġitimazzjoni relattiva;*

    2. *Illi fl-ewwel lok, il-ġudizzju m'huwiex integru billi jonqsu Carmen Micallef mart ir-rikorrent Mark Micallef u Tiziana Micallef mart ir-rikorrent Isaac Micallef li t-tnejn kienu parti tal-kuntratt ta' akkwist tal-propjeta' appartenenti lir-rikorrenti imsemmija fil-paragrafu wieħed (1) tar-rikors ġuramentat eżebit mill-istess rikorrenti bħala dokument RM1;*

    3. *Illi l-esponenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom in kwantu jsostnu fit-tielet paragrafu tar-rikors ġuramentat illi l-ħajt ta' bejn il-propjeta' tar-rikorrenti u dik tal-intimati huwa "meqjus komuni" u dan abbażi tal-prinċipju bażiku probatorju illi min jallega jrid jipprova;*

    4. *Illi jiġi rilevat illi il-kuntratt tal-akkwist tal-propjeta' tar-rikorrenti eżebit mir-rikorrenti bħala dokument RM1 huwa datat it-3 ta' Settembru 2019, ċjoe data wara l-korrispondenza indikata mill-istess rikorrenti fil-premessi l-oħra tagħhom. Di piu' minn eżami tal-istess Dok. RM1 jirriżulta li l-istess atturi kienu eżentaw lin-Nutar mill-obbligu li jeżamina t-titolu tal-istess propjeta' pretiża mir-rikorrenti. Illi għalhekk l-istess Dok. RM1 huwa għeri minn valur probatorju tat-titolu allegat mir-rikorrenti għal dak li jirigwarda "L-istess propjeta' fuq in-naħa tal-Lvant tinkludi nofs il-ħajt eżistenti tas-sejjiegħ u qiegħda tinxtara bħala tale quale" li hija d-deskrizzjoni relattiva meħuda verbatim mill-istess Dok. RM1:*

    5. *Illi għal dak illi jirrigwarda l-ewwel talba din hija fondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi respinta;*

    6. *Għal għal dak li jirrigwarda t-tieni talba li tidher alternattiva għall-ewwel waħda:*

        (a) *huwa pależ li tali talba hija biss konfużjonarja, monka u ta' l-ebda effett billi din l-Onorabbli Qorti ma hix il-forum li "tawtorizza x-xiri";*
        (b) *Di piu' dato ma non concesso r-ritwalibbilta' tal-imsemmija talba, jonqsu t-talbiet relattivi għall-valutazzjoni ta' nofs l-art fuq liema il-ħajt jinstab mibni, għal-likwidazzjoni ta' prezz, ta' pubblikazzjoni ta' kuntratt relattiv u ta' ħatra ta' kuraturi tal-eventwali kontumaċi.*

    Għalhekk it-tieni talba għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż.

3. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mill-partijiet fuq l-atti msemmija.

4. Rat illi fl-ewwel seduta tal-11 ta' Diċembru 2019, il-Qorti ġiet infurmata illi l-intimat Carmelo Agius miet.

5. Rat illi permezz ta' digriet datat 5 ta' April 2022 il-Qorti appuntat lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex taċċedi fuq il-fond u tieħu konjizzjoni tal-ħajt mertu in kontestazzjoni bejn il-partijiet u tistma l-valur ta' tali ħajt sabiex jiġi reż komun.

6. Rat illi fis-seduta tal-5 ta' April 2022, ir-rikorrenti infurmaw illi t-talba sabiex jiġi reż komun il-ħajt qed issir a bażi tal-Artikolu 418 tal-Kap 16.

7. Rat illi permezz ta' rikors datat 28 ta' April 2022 il-Perit Tekniku talbet lil din il-Qorti sabiex jitqabbad surveyor sabiex jassistiha fl-inkarigu tagħha.

8. Rat illi permezz ta' digriet datat 5 ta' Mejju 2022 il-Qorti laqgħet it-talba u appuntat lil Chris Mifsud bħala surveyor sabiex jassisti lill-Perit Tekniku.

Provi

9. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fit-3 ta' Awwissu 2020, kontenenti l-affidavit ta' **Mark Micallef** u l-affidavit ta' **Isaac Micallef** u rat id-dokumentazzjoni annessa mal-affidavit ta' Mark Micallef (fol 58-76).

10. Rat illi fis-seduta tal-5 ta' Novembru 2020, l-atturi ddikjaraw illi għajr għall-konferma bil-ġurament tar-rapport tal-**Perit Conrad Thake**, huma m'għandhomx aktar provi xi jippreżentaw.

11. Semgħet ix-xhieda ta' Mark Micallef mogħtija fis-seduta tal-5 ta' Novembru 2020 (fol 80-107).

12. Semgħet ix-xhieda ta' **Leonard sive Nardu Calleja** mogħtija fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2021 (fol 110-119).

13. Semgħet ix-xhieda ta' **Phyllis Briffa** mogħtija fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2021 (fol 120-126).

14. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fit-2 ta' Frar 2021, kontenenti kopja tal-konvenju datat 29 ta' Diċembru 2018 (fol 127-130).

15. Semgħet ix-xhieda ta' Phyllis Briffa mogħtija fis-seduta tad-19 ta' Mejju 2021 (fol 134-154).

16. Semgħet ix-xhieda ta' **Maryanne Frendo** mogħtija fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2021 u rat id-dokumentazzjoni ppreżentata minnha (fol 158-166).

17. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Censu Galea** mogħtija fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2021 u rat id-dokumentazzjoni ppreżentata minnu (fol 167-173).

18. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mill-intimati fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2022 (fol 175-190).

19. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Censu Galea mogħtija fis-seduta tal-5 ta' April 2022 (fol 196-201 et seq).

20. Rat illi fis-seduta tal-5 ta' April 2022 il-partijiet għarrfu lill-Qorti illi f'dan l-istadju ma għandhomx aktar provi x'jippreżentaw.

21. Rat illi fil-5 ta' April 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Tekinku Elena Borg Costanzi** sabiex tistma l-valur tal-ħajt meritu tal-kawża odjerna.

22. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ppreżentat fis-27 ta' Ottubru 2023 (fol 229-238).

23. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fid-29 ta' Novembru 2023, kontenenti domandi in eskussjoni bil-mitkub (fol 241-242).

24. Rat in-nota tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ppreżentata fis-6 ta' Frar 2024 u fil-15 ta' Frar 2024 li permezz tagħha rrispondiet għad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti (fol 243 u fol 250).

25. Rat illi l-intimati ppreżentaw fit-8 ta' Frar 2024 domandi in eskussjoni bil-miktub (fol 247).

26. Rat illi fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2024 il-partijiet qablu li provi ma għadx fadal u l-kawża tista' titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

27. Rat illi fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

28. Rat illi r-rikorrenti ppreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fl-24 ta' Ġunju 2024 (fol 253-262).

29. Rat illi l-intimati ppreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fit-30 ta' Settembru 2024 (fol 264-291).

30. Rat illi fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-Każ

31. Jirriżulta illi r-rikorrenti flimkien ma' Carmen Micallef u Tiziana Micallef huma lkoll proprjetarji tal-plot ġja okkupat mid-dar bl-isem 'Jura', Triq Patri Pelaġju Mifsud, Ħaż-Żebbuġ, Malta, liema plot għandha l-kejl inklużi l-art ta' magħha, ta' circa ħames mija u disgħa u ħamsin metri kwadri (559m.k).

32. Jirriżulta illi din il-plot ġiet akkwistata minnhom mingħand Carmel Borg u Maria Borg u dan permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Settembru 2019 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela.

33. Jirriżulta illi din il-plot tmiss mal-proprjeta' tal-konvenuti. Illi l-art tal-intimati tinsab fuq il-lemin tal-proprjeta' tar-rikorrenti.

34. Jirriżulta illi bejn il-proprjeta' tal-atturi u l-proprjeta' tal-intimati hemm ħajt diviżorju, liema ħajt l-atturi qegħdin isostnu illi huwa ħajt komuni.

35. Jirriżulta illi r-rikorrenti jixtiequ jiżviluppaw l-plot akkwistat minnhom u ssottomettew applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Ippjanar bir-referenza PA4207/19: *"Demolition of*

rubble wall/boundary wall excavation, construction of 2 maisonettes/8 apartments/2 penthouses with underlying basement garages (12)".

36. Jirriżulta illi għaldaqstant, l-atturi jixtiequ illi jipprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti mil-liġi, senjatament, l-Artikolu 414 u 415 tal-Kodiċi Ċivili rigwardanti ħajt li huwa komuni u jgħabbu l-imsemmi ħajt komuni.

37. Jirriżulta illi r-rikorrenti qegħdin isostnu wkoll illi l-ħajt in deżamina huwa wieħed perikoluż.

38. Jirriżulta illi l-atturi bagħtu ittra uffiċjali li ġġib id-data tas-6 ta' Ġunju 2019 lill-konvenuti fejn fiha infurmawhom bil-ħsieb tagħhom illi jissostitwixxu dan il-ħajt billi mhux b'saħħtu biżżejjed sabiex jerfa' aktar piż u li beħsiebhom jagħmlu dan a spejjeż tagħhom.

39. Jirriżulta illi l-intimati permezz ta' korrispondenza mibgħuta mill-avukat tagħhom lill-avukat tar-rikorrenti fil-5 ta' Lulju 2019, infurmaw lill-intimati li qegħdin joġġezzjonaw għat-talba magħmula mir-rikorrenti, fost oħrajn billi jargumentaw u jsostnu illi l-ħajt diviżorju in kwistjoni huwa tagħhom u mhux wieħed in komuni mar-rikorrenti.

Ikkunsidrat

L-ewwel eċċezzjoni imressqa mill-intimati fir-risposta ġuramentata tagħhom

40. Illi din il-Qorti sejra fl-ewwel lok tagħmel referenza għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti fejn ġie eċċepiet illi l-intimat Carmelo Agius miet u jonqos isir il-leġittimazzjoni relattiva.

41. Il-Qorti tosserva illi fit-22 ta' Ġunju 2020 ir-rikorrenti ppreżentaw nota kontenenti t-testment ta' Carmelo Agius u rat illi dakinhar stess ossia fit-22 ta' Ġunju 2020 saret it-trasfużjoni tal-ġudizzju minn isem Carmelo Agius għal fuq isem martu u uliedu Anna Agius, Paul Agius, Emanuel Agius u Joseph Agius.

42. Illi stante illi t-trasfużjoni tal-ġudizzju imsemmija fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimati saret, din l-eċċezzjoni, kif daltronde, jsostnu l-intimati stess fin-nota ta' sottomissjonijiet a fol 269, ġiet sorvolata.

43. Għaldaqstant, din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri minnha.

It-tieni eċċezzjoni imressqa mill-intimati fir-risposta ġuramentata tagħhom

44. Illi fit-tieni eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jsostnu illi l-ġudizzju mhuwiex integru stante illi jonqsu Carmen Micallef u Tiziana Micallef, ossia, l-konjuġi tar-rikorrenti Mark Micallef u Isaac Micallef. Illi l-intimati jsostnu illi t-tnejn li huma kienu parti mill-kuntratt ta' akkwist li permezz tiegħu inxtara s-sit in kwistjoni fi Triq Patri Pelaġju Mifsud, Ħaż-Żebbuġ.

45. Illi l-Qorti b'referenza għall-kuntratt ta' akkwist datat 3 ta' Settembru 2019 u li jinsab eżebit a fol 5-7 et seq u a fol 62-67, tosserva illi l-proprjeta' in deżamina kienet ġiet mixtrija minn Mark Micallef, Carmen Micallef, Isaac Micallef u Tiziana Micallef. Illi

fuq tali kuntratt ir-rikorrenti Mark Micallef u Isaac Micallef kienu dehru f'isimhom kif ukoll f'isem in-nisa tagħhom permezz ta' prokura.

46. Il-Qorti tirrileva illi allavolja l-mod kif ġiet formulata l-kawża u anke l-okkju *de quo,* m'huwiex riflessjoni preċiża ta' min huma s-sidien tas-sit surreferit, u allura dan jista' jagħti lok għall-ġudizzju mhux integru, madanakollu l-Qorti tħoss illi ladarba r-rikorrenti Micallef ippreżentaw il-prokuri ġenerali rispettivi, li jinsabu a fol 43-46 u li tali prokuri ġenerali jipprovdu għar-rappreżentanza f'proċeduri ġudizzjarji, allura l-Qorti tqis illi din it-tieni eċċezzjoni tal-intimati m'għandiex tiġi akkolta.

47. Għaldaqstant, it-tieni eċċezzjoni tal-intimati ma hijiex ser tiġi akkolta

Meritu tal-każ

48. Jirriżulta illi l-pern tal-kwistjoni odjerna hija ċċentrata fuq il-ħajt diviżorju li jissepara l-proprjeta' tar-rikorrenti minn dak tal-intimati.

49. Illi fl-ewwel lok, il-Qorti tinnota illi, allavolja hemm kontestazzjoni mill-partijiet dwar il-ħajt in deżamina, senjatament dwar min hu proprjetarju ta' dan il-ħajt, ħadd mill-partijiet mhu qiegħed jikkontesta dwar liema hu l-ħajt li fuqu hemm il-kontestazzjoni.

50. Illi l-Qorti ser tgħaddi sabiex tagħmel referenza għar-rapport *ex parte* tal-Perit Conrad Thake, liema rapport kien ġie maħluf minnu fit-13 ta' Novembru 2020. F'dan ir-rapport, il-Perit Thake jagħmel pjanta fejn fiha jindika l-ħajt in kwistjoni bir-referenza 'AA' a fol 19.

51. Fl-affidavit tal-attur Mark Micallef, huwa jgħid illi:

> *"Din il-kawża tirrigwardja biss il-ħajt ta' bejn il-plot tagħna u dak tal-konvenuti li qed nimmarka bħala XX fil-pjanta annessa u markata bħala Dok MMG1[1]"* (fol 60).

52. Il-Qorti tinnota li l-ħajt immarkat mir-rikorrenti bħala 'XX' huwa proprju l-ħajt immarkat fuq il-pjanta tal-Perit Thake u mmarkat bħala 'AA'.

53. Illi fix-xhieda mogħtija minn Leonard sive Nardu Calleja, xhud tal-intimati, referenza ssir għaż-żewġ ritratti antiki annessi mar-risposta ġuramentata li jinsabu a fol 34 u 35 tal-proċess. Fix-xhieda tiegħu huwa jindika liema huwa l-ħajt li jiddividi l-proprjeta' tal-intimati minn dik tal-atturi u jgħid illi:

> *"Dr Mario De Marco :*
> *Qabel ok. U l-ħajt ta' bejniethom, jekk nistgħu nuru lix-xhud forsi hemm ritratt.*
>
> *Il-Qorti :*
> *Eh in fatti dik ha nurih. Ix-xhud ha nurih ritratt ...*
>
> *Dr Mario De Marco :*
> *Hemm ritratti antiki mill-ajru Sur Imħallef.*

[1] Dok MMG1 jinsab a fol 61

Dr Martin Testaferrata Moroni Viani :
Hemm żewġ ritratti antiki mar-risposta.

Il-Qorti :
Mela x-xhud ħa jiġi muri żewġ dokumenti … żewġ ritratti a fol 34 u 35 … mela tista' tarah? Tagħraf xi ħaġa hemm hekk?

Ix-Xhud :
Il-ħajt id-dritt.

Il-Qorti :
Ehe … dak huwa l-ħajt tagħkom hux hekk?

Ix-Xhud :
Ehe.

…

Il-Qorti :
*Mela x-xhud immarka … ara jekk naqblux … ha nimmarka jiena bil-*blue *u ara naqblux? All right?*

Ix-Xhud :
Ehe …

Il-Qorti :
*Għamiltulek bil-*biro *jien. Mela … mela l-Qorti qiegħda timmarka b'linja* blue *u qed timmarka bl-ittra A fuq ritratt li jidher a fol 34 tal-proċess il-ħajt id-dritt illi ra x-xhud…."*

(fol 114-115)

54. Illi fis-seduta tad-19 ta' Mejju 2021 xehdet l-intimat Phyllis Briffa fejn hija tgħid is-segwenti:

"Il-Qorti :
Sinjura … ha nurik ritratt …

Ix-Xhud :
Ehe.

Il-Qorti :
Mela dan huwa ritratt antik tajjeb li eżebejtu intom stess a fol 34 tal-proċess …

Ix-Xhud :
Ehe.

Il-Qorti :

Issa mela jiena hawn hekk għandi mmarkat bl-ittra A … jekk tista' taraha ftit fhimt … għandi hawn hekk …

Ix-Xhud :
Ehe …

Il-Qorti :
Intom fuq dan il-ħajt qed titkellmu?

Ix-Xhud :
Fuq kollu sa ġewwa … fuq dak il-ħajt ta' hemm … tibqa' dieħel sa' ġewwa …

Il-Qorti :
Dan kollu?

Ix-Xhud :
Ehe.

(fol 136-137)

55. Xehed ukoll il-Perit Ċensu Galea fis-6 ta' Ottubru 2021 u fil-5 ta' April 2022 fejn ikkonferma illi l-ħajt mertu tal-kawża huwa dak immarkat fuq il-pjanta tal-Perit Thake bħala 'AA':

"Dr Mario De Marco :
Forsi nuru din il-pjanta lil perit?

Ix-Xhud :
Il-pjanta … il-pjanta l-ewwel darba li qed naraha iġifieri …

Il-Qorti :
Din hija l-pjanta li in fatti kien għamel il-Perit Conrad Thake.

Dr Mario De Marco :
Issa tista' tispjegalna forsi minn dik il-pjanta l-orjentazzjonijiet tal-propjeta ta' Josephine Calleja u ħutha fejn tiġi? U l-propjeta' l-oħra?

Ix-Xhud :
Ifhem minn hawn hekk diffiċli … diffiċli nara pero qed nassumi illi dak il-kannella jew x'kulur hu huwa l-ħajt tal-appoġġ li qed nitkellmu dwaru hux hekk?

Il-Qorti :
Jiena hawn hekk għandi miktub li dak li huwa brown huwa indikat bħala demolition of common party rubble wall …

Ix-Xhud :
Mela dak il-ħajt tas-sejjiegħ li qed nitkellmu dwaru.

Il-Qorti :
Dan ta' hawn hekk iġifieri ... dan li hawn ... li l-Qorti qed tagħmel b'arrow għal kull buon fini biex is-sinjuri jkunu jistgħu jifhmu miegħi.

(fol 169-170- Xhieda 6 ta' Ottubru 2021)

"Dr Robert Musumeci :
Hemm pjanta ...

Il-Qorti :
Pjanta a fol 19. Mela ha nipprova nizoomjalek kemm nista' ...

Dr Robert Musumeci :
Tajjeb hafna ... mela ara tikkonferma li meta fix-xhieda tiegħek irreferejt għal ħajt li jiddividi l-propjetajiet tal-kontendenti kont qed tirreferi għal dak il-ħajt li qed jurik bħal issa ...

Il-Qorti :
Li għandi żewġ (2) arrows miegħu.

Dr Robert Musumeci :
Eżattament.

Ix-Xhud :
Il-pjanta qed naraha l-ewwel darba pero rrid nassumi li huwa l-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ propjetajiet.

Dr Robert Musumeci :
Huwa dak ...

Ix-Xhud :
Ifhimni jiena darba mort fuq il-post.

Dr Robert Musumeci :
Għandek raġun. Naf. Biex inkomplu mela ... fuq dak qegħdin nitkellmu?

Il-Qorti :
Dan il-ħajt li ...

Ix-Xhud :
Li jiddividi l-propjetajiet.

Il-Qorti :
Il-Qorti diga għamlet żewġ (2) arrows magħha ... naħseb li ..."

(fol 196 et seq- Xhieda 5 ta' April 2022)

56. Għaldaqstant, jidher ċar liema huwa l-ħajt diviżorju in kwistjoni, u kif jidher mill-provi sottomessi, jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet dwar l-eżistenza tiegħu u dwar liema huwa u fejn jinsab dan il-ħajt diviżorju.

Ikkunsidrat

57. La darba gie stabbilit liema huwa l-ħajt, il-Qorti issa sejra tgħaddi u tistħarreġ dak sostnut mill-partjiet tal-kawża. Min-naħa waħda l-atturi jsostnu illi l-ħajt huwa wieħed komuni u min-naħa l-oħra l-intimati jsostnu illi l-ħajt huwa proprejta' tagħhom.

58. Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel referenza għal dak argumentat mir-rikorrenti u fuq liema bażi qegħdin isostnu dan.

59. Illi l-attur Mark Micallef fl-affidavit tiegħu[2] jsostni illi:

> *"Kif jgħid dan l-istess kuntratt, aħna xtrajna l-plot b'nofs il-ħajt diviżorju, allura l-ħajt li jmiss mal-proprjeta' tal-konvenuti minn ġenb wieħed u minn ġenb l-ieħor, ma' proprjeta' ta' ċertu Borg"* (fol 60).

60. Referenza ser issir issa għall-kuntratt indikat mill-attur fl-affidavit tiegħu fejn fit-tieni paġna tal-istess kuntratt insibu li ġej:

> *"L-istess proprjeta' fuq in-naħa tal-lvant tinkludi nofs il-ħajt eżistenti tas-sejjiegħ u qeda tinxtara bħalha tale quale"* (fol 5 et seq u fol 63)

61. Ir-rikorrenti Mark Micallef jerġa' jikkonferma dan fix-xhieda tiegħu mogħtija fil-5 ta' Novembru 2020 fejn jgħid hekk:

> *"Il-Qorti :*
> *Sinjur inti kkonkludejt li għandek nofs il-ħajt mill-kuntratt hux hekk?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Mhux hekk.*
>
> *Dr Martin Testaferrata Moroni Viani :*
> *Mill-kuntratt"*
>
> (fol 103-104)

62. Illi min-naħa l-oħra l-intimati jsostnu illi l-ħajt diviżorju huwa proprjeta' tagħhom u mhux in komuni mar-rikorrenti. Illi fix-xhieda ta' Leonard sive Nardu Calleja huwa jispjega illi:

> *"Dr Mario De Marco :*
> *Dr Joe Borg tal-Kuruna. Kollox sew. U x'kien hemm biex jaqsam ir-raba ta' Dr Borg u l-ġnien tal-familja Agius?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Bejniethom … hawn hekk ta' ħatni u hawn hekk tal-avukat.*
>
> *Dr Mario De Marco :*
> *Ok imma x'kien hemm li jaqsam bejniethom?*

[2] Il-kontenut tal-affidavit ta' Mark Micallef ġie wkoll ikkonfermat mill-attur l-ieħor Isaac Micallef

Ix-Xhud :
Il-ħajt ogħli tas-sejjiegħ.

Il-Qorti :
Kien hemm ħajt ogħli?

Ix-Xhud :
Tas-sejjiegħ.

Dr Mario De Marco :
Tas-sejjiegħ. Ok. Issa u dan il-ħajt tas-sejjiegħ ta' bejniethom, f'liema kundizzjoni kien meta intom kontu taħdmu r-raba ta' Dr Borg?

Ix-Xhud :
Rajnieh ... rajnieh kundizzjoni ħażina u ... ħatni mar jgħid lil Dr Borg biex jirranġa fejn ħa jaqa' l-ħajt. Biex ma jaqgħax għal isfel. U qallu żmien qed titlef ... qallu l-ħajt huwa tiegħek, qallu irranġaħ mill-aktar fis, qallu għax jaqa' l-ħajt. U konna għamilnilu shutter.
...

Dr Martin Testaferrata Moroni Viani :
Tant biex nagħmluha ċara jekk jogħġbok ... meta kien hemm diskors mas-Sinjuri Borg u intom għamiltu x-xogħolijiet ... intom iġifieri ta' Agius biex niftehmu, il-familja tal-mara ... kien hemm xi raġuni li qal ... li forsi semma' Dr Borg il għala kellkom tagħmluhom intom l-ispejjeż?

Ix-Xhud :
Għax il-ħajt huwa ta' ħatni.

Dr Martin Testaferrata Moroni Viani :
Għax il-ħajt huwa ta' Pawlu Agius. Hux hekk?

Ix-Xhud :
Iva"

(fol 112 u fol 116-117)

63. Illi in oltre, l-intimata Phyllis Briffa fix-xhieda tagħha targumenta illi:

"Ix-Xhud:
... U meta tkun ġardina, il-ħajt tas-sejjiegħ huwa tagħna. Hekk jidhirli. Issa x'inhuma l-proċeduri meta ħajt tas-sejjiegħ qed jaqa', mhux ha tħallih jaqa' hux, trid tirranġah ... għax ħsara kien ħa jkollna. Imma missieri kien ħallas kollox. Kemm dak u kemm tan-naħa l-oħra. Iż-żewġ ħitan kienu rranġaw. Tal-left ukoll kien irranġah għax ukoll kien f'sitwazzjoni li qed jaqa' u ... u tiġi tarah illum, ukoll in-naħa tiegħi għandu bżonn ...

Il-Qorti :
Allura dak il-ħajt illi dwaru għandna l-kawża llum ...

Ix-Xhud :
Ehe …

Il-Qorti :
Allura dak huwa l-ħajt fejn hemm il-konkos miegħu?

Ix-Xhud :
Ehe. Ehe. Biex jilqa' l-ieħor hux. Peress li wiesa' l-ħajt … qiegħed wiesa' …

Il-Qorti :
U allura dak il-ħajt …

Ix-Xhud :
Jidher naħseb fuq ir-ritratt li huwa ħajt ta' ġardina wiesa'.

Il-Qorti :
Allura dak il-ħajt biex nifhem jien ... dak il-ħajt kien ittella' minn missierek?

Ix-Xhud :
Ehe missieri kien ħallas hux. Imma kienu huma … iġifieri min ġie jtella' l-konkos … mhux missieri għamlu imma qala' n-nies hux. Imma missieri ħallas.

Il-Qorti :
Dottore?

Dr Martin Testaferrata Moroni Viani :
Ħallas għal nofs? Għal kollox? X'ħallas?

Ix-Xhud :
Ħallsu kollu hux il-ħajt. Għax il-ħajt huwa tiegħu. Heqq … l-avukat Borg qallu dak għamlu heqq … qed tipproteġi lili u qed tipproteġi lilek.

Dr Martin Testaferrata Moroni Viani :
Kien hemm xi raġuni forsi indikat minn Dr Borg?

Ix-Xhud :
Heqq għax Dr Borg kien ħabib kbir ta' missieri.

Dr Martin Testaferrata Moroni Viani :
Le imma apparti minn hekk, Dr Borg …

Ix-Xhud :
Raġuni …

Dr Martin Testaferrata Moroni Viani :
Raġuni.

Ix-Xhud :

Raġuni heqq … l-avukat Borg kien qallu dan ix-xogħol irid isir imma inti trid tagħmlu għax dak huwa tiegħek. Għamlu …

Dr Martin Testaferrata Moroni Viani :
Għax dak huwa tiegħek.

Ix-Xhud :
Għax dak huwa tiegħek. Għamlu imma dak il-ħajt huwa tiegħek, għax tal-ġardina huwa tiegħek bhala Avukat Joe Borg. U meta l-ħajt ikun ġo ġardina, ikun tal-ġardina. Ġardina u għalqa hija differenti. L-oħrajn huma egħlieqi imma tagħna kienet ġardina, ma' post antik …"

(fol 122-124)

64. L-istess intimata Phyllis Briffa terġa' tixhed u ssostni kif ġej:

"Dr Robert Musumeci :
Mela inti tgħid … pjuttost enfatiku … illi dan il-ħajt huwa tagħkom. Kif wasalt għaliha li l-ħajt huwa tagħkom?

Ix-Xhud :
Heqq … il-ħajt huwa tagħna għax meta dan … għamilniha n-naħa tal-left u staqsejna n-naħa tal-left, u din minn dejjem kienet ġardina bil-ħajt dobblu huwa tal-ġardina. L-oħrajn kollha raba kienu bit-triq b'kollox ta' warajna. Aħna biss kellna l-ħajt dobblu minn ġiex naħiet. Issa fuq il-left ma kellux dritt. Bena u ma ħax minnu sewwa … għax ma kellux dritt għalih. Issa ġejna għal tar-right sewwa … ħajt dobblu tagħna, jidher li huwa dobblu u jidher li hu antik … ħajt antik … u jiġi jippretendi li għadu dieħel dan, xtrah … suppost … suppost mingħand min xtraħ sewwa … jaf li huwa tagħna għax meta bena sewwa … ma qalbux. Meta bena kien tagħna. Ħalla drive in. Imbagħad meta waqa' ma rranġawhx huma imma rranġajnieh aħna. Għax huwa tagħna. Kieku kien tagħhom, kienu jirranġawh huma.

Dr Robert Musumeci :
Iġifieri inti … ara jekk hux nifhem sew … imma għandek xi dokumenti x'turi li l-ħajt huwa tagħkom?

Ix-Xhud :
Għandna ritratti mill-ajru meta kienu antiki sewwa … meta kien hemm ġardina … u ġardina anke l-MEPA hekk tgħidlek … ġardina l-ħajt huwa tal-ġardina. Issa ma nippretendix għax jixtruha issa riċenti jiġu u jridu nofs il-ħajt.

Dr Robert Musumeci :
Mela sinjura ha nifhem naqra … inti l-unika raġuni li wasalt għaliha li l-ħajt huwa tagħkom għax hemm ir-ritratti tal-MEPA u għax ġew issa dawn.

Ix-Xhud :
Antiki wkoll … tal-antiki … għandna ritratti tal-antik li l-ħajt …

Dr Robert Musumeci :
Imma trid tgħidli għaliex … skużani Sur Imħallef qed inkun persistenti għax dina kollox … din hija l-crooks … inti kif ikkonkludejt illi l-ħajt huwa tagħkom? Kif? Tini r-raġunijiet għaliex.

Ix-Xhud :
Ikkonnotajt għax tal-ġardina kien tagħna. Dejjem qalulna li huwa tagħna.

Dr Robert Musumeci :
U min qalilkom?

Ix-Xhud :
Tal-MEPA …

Dr Robert Musumeci :
Tal-MEPA ok.

…

Dr Robert Musumeci :
Sinjura ara ħa nirreferik għal dak ir-ritratt li qed jurik is-Sur Imħallef bħal issa fol 18 hux hekk Sur Imħallef?

Il-Qorti :
Hekk hu. Fol 18.

Dr Robert Musumeci :
Aħna qed ngħidu iġifieri … inti qed tgħid li dak il-ħajt tas-sejjiegħ li jidher hemm, dak huwa tagħkom?

Ix-Xhud :
Ehe.

Dr Robert Musumeci :
U tagħkom biss.

Ix-Xhud :
Ehe.

Dr Robert Musumeci :
U għaliex huwa tagħkom?

Ix-Xhud :
Għax qed ngħidlek, dobblu u kien tal-ġardina. Tagħna … u meta kellhom il-ħsara u jiġu jħabbtulna l-bieb … qatt ma rranġawh huma ta' Borg … dejjem lilna ġiegħlu nirranġawh".

(fol 135-136 u fol 143)

65. In oltre, l-Qorti tagħmel ukoll referenza għall-kuntratt ta' akkwist datat 31 ta' Ottubru tas-sena 1959 ippreżentat mill-intimata Maryanne Frendo, li permezz tiegħu missier l-intimati Paolo Agius kien xtara l-propjeta' ġewwa Ħaż-Żebbuġ, liema kuntratt jipprovdi illi:

    "qegħdin ibiegħu u jitrasferixxu lil komparent l-ieħor Paolo Agius li jaċċetta, jixtri u jakkwista il-fond f'Casal Żebbuġ, Malta, Grace Street numru ħamsin, qabel numru sebgħa u erbgħin, liberu u frank" (fol 163)

Ikkunsidrat

66. Stabbilit l-argumenti mressqa mill-partijiet u li fuqhom qed jibbażaw l-pretensjonijiet tagħhom, il-Qorti ser tgħaddi sabiex tagħmel l-analiżi ta' dawn l-argumenti.

67. Il-Qorti tinnota illi qabel ma sar il-kuntratt ta' akkwist li permezz tiegħu l-atturi saru proprjetarji[3] tas-sit fi Triq Patri Pelaġju Mifsud ġewwa Ħaż-Żebbuġ, kienet intbagħtet ittra uffiċjali datata 6 ta' Ġunju 2019 mir-rikorrenti Marco Micallef fejn jispjega lill-intimati illi bi ħsiebu jiddemolixxi l-ħajt għaliex huwa komuni kif ukoll jissostitwixxi l-ħajt kif jipprovdi l-Artikolu 415 tal-Kodiċi Ċivili.

68. Illi l-intimati kienu permezz ta' *email* mibgħuta mill-avukat tagħhom lill-avukat tar-rikorrenti datata 5 ta' Lulju 2019 oġġezzjonaw għal dak propost mir-rikorrenti.

69. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu, l-Qorti ma tqis illi tista tistrieħ fuq il-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti bħala sostenn tal-argument miġjub minnhom peress illi jidher ċar li, qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt ta' akkwist, ir-rikorrenti kien ben konxji illi kien hemm kwistjoni relatata mat-titolu ta' propjeta' fuq il-ħajt diviżorju. Dana qiegħed jingħad ukoll stante illi, a differenza mill-kuntratt tal-akkwist, fil-konvenju li jinsab eżebit a fol 129-130 tal-proċess datat 29 ta' Diċembru 2018 ma hemm ebda referenza għall-ħajt tas-sejjiegħ.

Ikkunsidrat

70. Ikkunsidrat dan, il-Qorti sejra issa tanalizza fuq xiex l-intimati qegħdin isejsu l-argument tagħhom.

71. Il-Qorti tqis illi l-argument tal-intimati illi l-ħajt huwa tagħhom għax hekk kien qalilhom l-Avukat Joe Borg jew għax hekk qaltilhom il-MEPA ma jikkostitwixxiex prova suffiċjenti illi turi li l-konvenuti huma proprjetarji tal-ħajt in kwistjoni. Infatti fil-kuntratt ta' akkwist li permezz tiegħu missier l-intimati Paolo Agius kien akkwista l-proprjeta' f'Ħaż-Żebbuġ, li illum hija biswit dik tar-rikorrenti, ma hemm ebda referenza għall-ħajt diviżorju.

72. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu, l-Qorti tirrileva illi din il-kwistjoni miġjuba quddiema għandha tiġi mistħarrġa kemm fl-ottika tal-provi miġjuba kif ukoll fl-ottika ta' x'tipprovdi l-liġi fuq il-ħitan diviżorji u fl-ottika tal-ġurisprudenza nostrana.

Ikkunsidrat

[3] Il-kuntratt ta' akkwist iġib id-data tat-3 ta' Settembru 2019

73. Il-Qorti tqis illi hawnhekk għandha tagħmel referenza għall-Artikolu 410 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jipprovdi illi:

> *"410.(1) Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam btieħi, ġonna, jew għelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova oħra li turi l-kuntrarju.*
>
> *(2) Jekk il-ħajt jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi, li qegħdin waħda f'invell aktar għoli minn dak tal-oħra, il-biċċa tal-ħajt li,meta jittieħed b'qies il-fond aktar baxx, taqbeż il-għoli rispettivament imsemmi fl-artikolu 408 titqies li hija ta' sid il-fond aktar għoli".*

74. Il-Qorti tosserva illi l-intimati, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, jargumentaw illi r-rikorrenti mhux korretti meta jgħidu illi l-ħajt in kwistjoni jaqsam ġardina (tal-intimati) u għalqa (tar-rikorrenti) u dan għaliex bħala stat ta' fatt fuq in-naħa tal-intimati hemm ġardina mentri fuq in-naħa tar-rikorrenti hemm sit demolit u li b'hekk is-sit tar-rikorrenti ilu mhux għalqa għaliex kien ġie żviluppat sussegwentament.

75. Il-Qorti tinnota, madanakollu, illi mix-xhieda kemm ta' Leonard sive Nardu Calleja kif ukoll tal-konvenuta Phyllis Briffa, jidher biċ-ċar illi l-proprjeta' tar-rikorrenti żmien ilu, ossia, <u>fiż-żmien li kien hemm diġa' dan il-ħajt</u>, kienet tabilħaqq għalqa.

76. Ix-xhud Leonard sive Nardu Calleja jispjega illi:

> *"Dr Mario De Marco :*
>
> *Wieħed u erbgħin (41) sena. Issa emm ... ħa nirreferik għal ġnien tal-propjeta' tal-intimati f'din il-kawża, fosthom tal-mara tiegħek u għal propjeta' ma' ġenbha ok, li ġiet akkwistata mis-Sur Micallef. Issa ... li qabel kienet tal-Micallef avukat ġenerali, jew dak iż-żmien avukat tal-kuruna Dr Joe Borg. Mela ... inti f'xi ħin jew f'xi waqt ir-raba li akkwista s-Sur Micallef u li jiġi biswit il-ġnien tal-intimati, kont taħdimha? Kont tidħol fiha? Spjega daqxejn lil Qorti.*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Iva ... li xtara Micallef kienet raba u konna naħdmuha jien u ħu l-mara.*
>
> *...*
>
> *Dr Mario De Marco :*
> *Żomm ... qabel ... kemm qabel ma miet kont taħdimha. Mela ... miet sitta u tletin (36) sena ilu għidtilna ...*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Iva. Qisu konna ilna naħdmuha xi sebgħa (7) snin.*
>
> *Dr Mario De Marco :*
> *Kontu ilkom taħdmuha xi sebgħa (7) snin qabel ma miet.*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Iva.*

Dr Mario De Marco :
U meta kontu taħdmuha din l-għalqa ta' min kienet?

Ix-Xhud :
Ta' Dr Borg.

Dr Mario De Marco :
Meta tgħid Dr Borg, tiftakar ismu x'kien?

Il-Qorti :
Dr Joe Borg.

Ix-Xhud :
Dr Joe Borg tal-Kuruna.

Dr Mario De Marco :
Dr Joe Borg tal-Kuruna. Kollox sew. U x'kien hemm biex jaqsam ir-raba ta' Dr Borg u l-ġnien tal-familja Agius?

Ix-Xhud :
Bejniethom ... hawn hekk ta' ħatni u hawn hekk tal-avukat.

Dr Mario De Marco :
Ok imma x'kien hemm li jaqsam bejniethom?

Ix-Xhud :
Il-ħajt ogħli tas-sejjiegħ.

...

Dr Robert Musumeci :
Ara emm ... sinjur inti tikkonferma li dan il-ħajt li qed nitkellmu dwaru fuq naħa hemm ġnien u fuq in-naħa l-oħra hemm ġnien ukoll?

Ix-Xhud :
Mela le ...

Il-Qorti :
Iva tikkonferma"

(fol 110-112 u fol 117)

77. Illi l-intimata Phyllis Briffa waqt ix-xhieda tagħha tafferma illi:

"Ix-Xhud :
.... Jiena li ngħid huwa li missieri kien obbliga lir-raġel ta' oħti, Leonard u lil hija li kienu jaħdmu kemm il-ġardina bis-siġar ... kienet bis-siġar tagħna u kemm l-egħlieqi fuq ir-right u fuq il-left kienu egħlieqi ... ma kenitx ġardina bħal tagħna. Sewwa issa ... dan il-ħajt li qed nitkellmu fuqu huwa tar-right.

Għax imbagħad għandna tal-left. Jiena qed ngħidlek x'ħin jiena noħroġ ġol-ġardina.

...

Il-Qorti :
Iġifieri ħa nifhem ftit, mela ... l-art fejn illum is-Sinjur għandu d-dar ...

Ix-Xhud :
Ehe xtara l-art ...

Il-Qorti :
Xtara l-art u llum ... dika ... dika kienet għalqa qabel?

Ix-Xhud :
Ehe. Għalqa ... fl-antik għalqa kienet. Mill ... mir-ritratti li għandek antiki, tindika li hija ... tagħhom ta' Borg bejniethom ... hemm l-avukat Borg, George Borg ... l-aħwa ...

Il-Qorti :
Mela l-Qorti ha turiha ritratt a fol 34 tal-proċess ... ara naqblux li dik hija l-ġardina ...

Ix-Xhud :
Ehe din.

Il-Qorti :
Dik hija l-ġardina li tidher hux hekk?

Ix-Xhud :
Ehe.

Il-Qorti :
U mbagħad l-egħlieqi mal-ġnub.

Ix-Xhud :
Ehe. Fejn għandek hawn ...

Il-Qorti :
Fejn hemm l-ittra A.

Ix-Xhud :
Ehe. Dawk kollha raba kienu".

(fol 121 u fol 124-125)

78. Din il-Qorti tqis illi l-aktar prova importanti illi turi li l-ġardina tal-intimati kienet imdawwra bl-għelieqi hija r-ritratt li jinsab a fol 34 tal-proċess. Dan ir-ritratt mhux biss juri illi l-proprjeta', li ġiet sussegwentament mixtrija mill-atturi, kienet għalqa, iżda juri wkoll illi kien hemm diġa' ħajt diviżorju li jissepara l-ġardina proprjeta' tal-intimati

(jew predeċessuri fit-titolu tagħhom) mill-għalqa ta' biswit; liema ħajt ġie mmarkat bl-ittra 'A' fuq l-istess ritratt. Magħdud ma' dan, ix-xhieda hawn fuq riportata tkompli tikkonferma dan.

79. Il-Qorti tirrileva illi, f'dan l-istadju, jkun opportun illi ssir referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Roxanne Limited vs CIREM Limited***[4], fejn, dwar sitwazzjoni simili, il-Qorti tenniet illi:

> *"Mela jinkombi fuq minn jallega l-kuntrarju ta'dan li jressaq l-prova sal-grad mitlub mill-liġi biex jegħleb din il-preżunzjoni. Dan ingħad fis-sentenza ġia ċitata tal-Qorti tal-Appell 218/17/1:-*
>
> *"28. Biex wieħed ikun jista' jistrieħ fuq dawn il-presunzjonijiet huwa jeħtieġlu juri żewġ affarijiet: (i) li l-ħajt huwa wieħed diviżorju; u (ii) li l-ħajt għandu l-funzjoni li jifred bini, btieħi, ġonna jew għelieqi. Huwa biss fejn tqum kontroversja dwar il-komunjoni tal-ħajt, li l-piż tal-prova huwa mixħut fuq min jippretendi li huwa għandu l-proprjetà esklussiva tiegħu. Jekk min jippretendi dan il-jedd ma jirnexxilux jagħmel din il-prova, il-presunzjoni legali tibqa' fis-seħħ (ara Marie-Louise Scerri Montaldo et v. Frank Giordmaina Medici et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju, 2005." (Hawn il-Qorti kienet ukoll qed tikkunsidra ukoll l-artikolu 410 tal-kap 16.)".*

80. Il-Qorti tosserva illi l-intimati, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, in sostenn tat-teżi tagħhom, jagħmlu referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Raymond Autodealer Limited u Giuseppa Vassallo vs. Nathalie Mallet mart legalment separata minn Nigel Stuart***[5]**.**

81. Din il-Qorti tqis illi huwa opportun illi jiġu eżaminati l-prinċipji enunċati f'dik is-sentenza, sabiex jiġi stabbilit jekk japplikaw għall-każ in deżamina. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza supraċitata tenniet is-segwenti:

> "*26. Issa fil-każ tagħna, l-appellanti mhumiex qegħdin jargumentaw li huma appoġġjaw ma' dan il-ħajt u b'hekk akkwistaw il-komunjoni tiegħu. Minflok, huma qegħdin jistrieħu fuq il-presunzjonijiet misjuba fl-Artikoli 409(1) u 410 tal-Kodiċi Ċivili dwar il-komunjoni tal-ħajt diviżorju u jisħqu li l-ħajt in kwistjoni huwa wieħed miżmum b'mod komuni bejniethom u bejn l-appellata. Min-naħa l-oħra, l-appellata tisħaq li dan il-ħajt huwa kollu tagħha.*
>
> *27. Skont l-Artikolu 409(1) tal-Kodiċi Ċivili, ħajt li jaqsam bini minn bini ieħor jitqies li huwa komuni sal-quċċata, jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova oħra li juru l-kuntrarju. Hekk ukoll, bl-istess mod, skont l-Artikolu 410(1) tal-Kodiċi Ċivili, ħajt li jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi jitqies li huwa komuni fin-nuqqas ta' sinjal jew prova oħra li juru mod ieħor. Naturalment, dawn huma presunzjonijiet iuris tantum u mhux iuris et de iure, u għalhekk tali presunzjonijiet jistgħu jitwaqqgħu f'każ li tinġieb prova kuntrarja.*
>
> …

[4] Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Diċembru 2023- Rik. Numru: 566/2018
[5] Deċiża fil-5 ta' Ottubru 2023- Rik. Numru: 218/2017/1

29. Fil-każ tagħna, hemm qbil bejn il-partijiet li fuq naħa waħda tal-ħajt diviżorju hemm il-ġnien li jagħmel parti mid-dar tal-appellata, mentri fuq in-naħa l-oħra llum hemm sqaq asfaltat u bankina li huma proprjetà tal-appellanti. Għalhekk mal-ewwel daqqa t'għajn, il-presunzjonijiet misjuba fl-Artikoli 409(1) u 410 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikawx għaliex illum il-ġurnata dan il-ħajt ma jifridx bini, btieħi, ġonna jew għelieqi.

30. Madankollu, hemm ukoll qbil bejn il-partijiet, li qabel mal-appellanti ffurmaw l-isqaq illum magħruf bħala Triq Pinu Mifsud, minflok dan l-isqaq kien hemm għelieqi u raba' miftuħ. Jiġifieri lura fiż-żmien, qabel mal-appellanti xtraw l-artijiet tagħhom, dan il-ħajt diviżorju kien jifred min-naħa 'l waħda l-ġnien tal-appellata u min-naħa l-oħra l-għelieqi miftuħa li kienu jmissu miegħu. Dan huwa muri wkoll fir-ritratti misjuba f'paġni 130 u 131 tal-atti tal-kawża. Dak li jrid jiġi mistħarreġ allura, huwa jekk lura fiż-żmien, u qabel ġie ffurmat l-isqaq, setgħux jitħaddmu l-presunzjonijiet misjuba flArtikoli 409(1) u 410 tal-Kodiċi Ċivili biex jitqies li l-ħajt diviżorju ilu wieħed komuni sa minn qabel l-atturi appellanti xtraw il-ġid immobbli tagħhom.

31. Din il-Qorti ttenni minnufih li l-presunzjoni msemmija fl-Artikolu 409(1) tal-Kodiċi Ċivili fiż-żgur ma tistax titqies li setgħet titħaddem fir-rigward tal-ħajt inkwistjoni. Wara kollox, qabel ġie ffurmat l-isqaq, dan ilħajt ma kienx qiegħed iservi biex jaqsam bini minn bini ieħor, hekk kif hemm maħsub f'dan l-Artikolu, iżda sewwasew ġnien min-naħa 'l waħda u għelieqi min-naħa l-oħra.

32. Naraw issa jekk lura fiż-żmien setgħetx tapplika għal dan il-ħajt ilpresunzjoni misjuba fl-Artikolu 410(1) tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri li ħajt li qiegħed biex jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi, jitqies li huwa komuni fin-nuqqas ta' prova li turi mod ieħor. Il-mistoqsija li trid tiġi mwieġba minn din il-Qorti hija din: jekk din il-presunzjoni tgħoddx meta jkollok ġnien fuq naħa waħda tal-ħajt diviżorju u għelieqi fuq in-naħa l-oħra tiegħu.

33. Din il-mistoqsija fil-fatt diġà ġiet imwieġba mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet Carmelo Cachia v. Joseph Darmanin et, li ngħatat fit-18 ta' Marzu, 1977, fejn fiha l-Qorti għamlet referenza għall-kitbiet ta' diversi awturi u ġuristi, fosthom:

i. *Antonio Lo Bianco, li fisser li meta jkollok bitħa jew ġnien fuq naħa waħda tal-ħajt diviżorju u art miftuħa fuq in-naħa l-oħra, il-presunzjoni tal-proprjetà tal-ħajt diviżorju xxaqleb favur is-sid tal-bini li minnu jkun jagħmel parti dak il-ġnien jew bitħa. Dan minħabba li dak ilħajt ikun qiegħed iservi ta' għeluq għall-proprjetà ta' sid il-bini, u b'hekk ikun aktar utli għalih u jkun mifhum li jkun sar bi spejjeż tal-istess sid il-bini, fuq artu u fl-interess esklussiv tiegħu;*

ii. *Pio Alberto Nencha, li spjega li meta jkun hemm proprjetà App. Ċiv. 218/17/1 Paġna 22 minn 27 magħluqa b'ħitan qalb ħafna raba' miftuħ, huwa presunt li l-ħajt diviżorju jappartjeni lis-sid ta' dik il-proprjetà*

magħluqa, anke meta ma jkunx hemm jidher xi sinjal li jagħti ħjiel dwar il-proprjetà esklussiva ta' dak il-ħajt; u

iii. *Paċifiċi Mazzoni, li tenna li meta jkollok ħajt diviżorju li jifred bitħa jew ġnien min-naħa, u għelieqi min-naħa l-oħra, dak il-ħajt m'huwiex wieħed komuni.*

34. F'dik is-sentenza, il-Qorti tal-Appell ħaddnet it-tagħlim ta' dawn l-awturi u sabet li: «il-ħajt oriġinali kien jissepara l-għalqa tal-appellanti mill-ġardina retroposta għad-dar ta' abitazzjoni tal-appellat ... hawn għandna ħajt ta' kważi sular mibni madwar il-ġnien u bitħa retroposta għal-lok ta' djar, u huwa evidenti li dan il-ħajt inbena mis-sid ta' dak il-lok ta' djar, għax kien fl-interess esklussiv tiegħu li jassikura li l-fond tiegħu ma jkunx aċċessibbli mill-għelieqi konfinanti.»

35. Il-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, huwa x'aktarx identiku għall-każ li ġie deċiż bis-sentenza hawn fuq imsemmija, għaliex ukoll kien jikkonċerna ħajt diviżorju, li jifred ġnien li jagħmel parti minn dar fuq naħa u għelieqi fuq in-naħa l-oħra. Meqjus dan, din il-Qorti ma tarax xi raġuni għalfejn hija għandha titbiegħed mill-konklużjoni li waslet għaliha din il-Qorti kważi ħamsin sena ilu. Minn dik is-sentenza 'l hawn ma kien hemm l-ebda tibdil f'dak li jgħid il-Kodiċi Ċivili dwar il-ħitan u fossijiet li jifirdu post minn ieħor ta' ma' ġenbu. Għalhekk, din il-Qorti qiegħda ssib li l-presunzjoni dwar il-komunjoni tal-ħajt diviżorju misjuba fl-Artikolu 410(1) tal-Kodiċi Ċivili, ma ssib ebda applikazzjoni f'dan il-każ u b'hekk il-ħajt diviżorju għandu jitqies li huwa kollu tal-konvenuta appellata.

36. Din il-Qorti kompliet issaħħaħ din il-fehma tagħha wara li qieset ukoll:

i. *li l-appellanti bnew qoxra oħra tal-franka fuq in-naħa tal-isqaq tagħhom li tmiss ma' dan il-ħajt minflok ma appoġġjaw ma' dan il-ħajt diviżorju u rrendewh komuni (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet Joseph Vella v. Joseph Lautier, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Diċembru, 2004);*
ii. *li dan il-ħajt diviżorju kien għoli madwar żewġ sulari, u b'hekk kien ferm ogħla, kemm (a) mill-ħitan tas-sejjiegħ l-oħra li kienu jifirdu l-għelieqi li kien hemm fil-qrib qabel ma nbena l-isqaq, u kif ukoll (b) mir-rekwiżiti dwar l-għoli ta' ħitan tas-sejjiegħ li jaqsam żewġt ibtieħi, ġonna u għelieqi, kif misjuba fl-Artikolu 408 tal-Kodiċi Ċivili; u*
iii. *li meta dan il-ħajt diviżorju ġġarraf, l-ispejjeż biex jinbena mill-ġdid ħarġithom kollha l-appellata. Tassew, il-ħruġ tal-ispejjeż għall-bini u l-manutenzjoni ta' ħajt diviżorju jagħti ħjiel tajjeb dwar min tassew huwa s-sid ta' dak il-ħajt (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet Therese Pace nomine v. Carmela Borg, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017).*

37. B'hekk is-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħda tiġi kkonfermata fejn din sabet li l-ħajt diviżorju inkwistjoni huwa kollu kemm hu tal-konvenuta appellata."

82. Il-Qorti tosserva illi, fl-ottika tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell hawn fuq ċitata, l-fatti tal-każ odjern huma simili jekk mhux identiċi għal tas-sentenza fuq ċitata.

83. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi l-proprjeta' akkwistata mir-rikorrenti huwa sit fejn, fil-passat, kien okkupat minn dar, liema dar kienet ġiet demolita. In oltre, hekk kif jidher ċar mix-xhieda kemm ta' Leonard sive Nardu Calleja kemm tal-intimata Phyllis Briffa kif ukoll mir-ritratt a fol 34 tal-proċess, jidher illi fil-passat, is-sit li llum huwa tar-rikorrenti kien għalqa.

84. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi ma għandhiex tiddipartixxi mill-insenjament u prinċipji stabbiliti mil-Qorti tal-Appell, għalhekk tagħmilhom tagħha.

85. In oltre, din il-Qorti tirrileva wkoll illi fix-xhieda kemm ta' Leonard sive Nardu Calleja kif ukoll tal-intimata Phyllis Briffa, ġie msemmi minnhom illi meta l-ħajt kellu bżonn illi jiġi rranġat, dan kien ġie rranġat minn missier il-konvenuti bi spejjeż tiegħu.

86. B'hekk in vista ta' dan kollu delineat, il-Qorti tirrileva illi joħroġ ċar illi l-ħajt ma huwiex komuni, iżda huwa esklussivament ta' l-intimati, bir-riżultat illi għalhekk l-ewwel talba tal-atturi għandha tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

87. Ikkunsidrat l-ewwel talba tar-rikorrenti, il-Qorti tqis illi ghandha tgħaddi sabiex tikkunsidra t-tieni talba tar-rikorrenti.

88. Illi kif rilevat mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti naqsu milli jipprovdu fuq liema artikolu tal-liġi qegħdin isejsu t-talba tagħhom.

89. Il-Qorti hawnhekk tosserva illi, filwaqt illi huwa minnu illi fit-talba kontenuta fir-rikors ġuramentat, ma hemm ebda referenza għall-artikolu tal-liġi, indikazzjoni dwar l-artikoli rilevanti sar fis-seduta tal-5 ta' April 2022 fejn ġie vverbalizzat kif ġej:

> *"Dr Musumeci għarraf il-Qorti li in vista tat-2 talba kif kontenuta fir-rikors promotur ikun opportun li jigi appuntat perit tekniku sabiex jistma l-valur tal-ħajt f'każ illi t-talbiet inklużi fit-2 talba jiġu milqugħa mill-Qorti.*
>
> *Il-Qorti tifhem ukoll li tali nomina għandha ssir a spejjeż provviżorjament rikorrenti u għal dan il-għan il-Qorti tappunta lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex taċċedi fuq il-fond, tieħu konjizzjoni tal-ħajt* mertu in kontestazzjoni *bejn il-partijiet u tistma l-valur ta' tali ħajt* sabiex *jiġi reż komun.*
>
> *Dr Musumeci fuq talba tal-intimat indika li t-talba sabiex jiġi reż komun il-ħajt qed issir a bażi tal-Artikolu 418 tal-Kap 16".*
>
> (fol 193)

90. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għall-artikolu 418 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi kif ġej:

> *"418.(1) Kull sid jista' wkoll jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi jħallas lil sid dan il-ħajt in-nofs ta' kemm*

> *jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa li hu jkun irid jagħmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuq il-ħajt ikun mibni, u billi jagħmel ukoll ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssirx ħsara lill-ġar.*
>
> *(2) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għall-bini li qiegħed għall-użu pubbliku".*

91. Il-Qorti tosserva illi allavolja l-mod kif ġiet ifformulata t-tieni talba ma hijiex waħda daqstant feliċi, fejn il-Qorti ġiet mitluba sabiex *"tawtorizza x-xiri ta' nofs l-imsemmi ħajt biex jiġi reż komun"*, kif ukoll minkejja li l-liġi fl-Artikolu 418 ma ssemmix ix-xiri iżda sempliċement illi *"Kull sid jista' wkoll jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu",* il-Qorti, madankollu, tifhem illi l-ħsieb tar-rikorrenti għal din it-tieni talba hija sabiex irendu komuni l-ħajt de quo fin-nuqqas illi din il-Qorti tiddikjara illi huwa komuni. Jirriżulta, infatti, l-inkarigu tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi kien fost l-oħrajn sabiex "*tistma l-valur ta' tali ħajt sabiex jiġi reż komun".*

92. Jirriżulta illi fir-rapport tagħha, l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi tagħmel is-segwenti valutazzjonijiet:

> *"l-esponenti hija tal-opinjoni illi l-valur tal-proprjeta' jiġifieri l-ħajt u l-art illi fuqha huwa mibni, fis-suq liberu huwa ta' disgħin elf Ewro (€ 90,000)"* (fol 233).

93. Il-Qorti tosserva illi l-valutazzjoni li saret mill-Perit Tekniku hija riflessjoni ta' dak provdut fl-Artikolu 418 u saret fl-ottika ta' dak provdut f'dan l-artikolu.

94. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi t-tieni talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa, fejn allura l-valur tal-ħajt ghandu jkun dak stabbilit mill-Perit tal-Qorti, ossija disghin elf Euro (€90,000).

Ikkunsidrat

95. Għal dak li għandu x'jaqsam it-tielet talba, l-Qorti tirrileva illi ġjaladarba l-ewwel talba ma ġietx milqugħa, tali talba ma tistax tiġi milqugħa għaliex ir-rikorrenti ma humiex komproprjetarji tal-ħajt in kwistjoni.

96. In oltre, fir-rigward ir-raba' talba, l-Qorti tqis illi r-rikorrenti ma ġabu ebda prova ta' danni inkorsi minnhom, u għalhekk din it-talba ma tistax tiġi akkolta.

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet ix-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa' t-tielet, il-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien eċċezzjoni tal-intimati.

Tiċħad l-ewwel, it-tielet u r-raba’ talba tal-atturi kontenuti fir-rikors ġuramentat tagħhom;

Tiċħad it-tieni u s-sitt eċċezzjoni tal-intimati;

Tilqa’ it-tieni talba b’dan illi tawtorizza lill-atturi sabiex jakkwistaw in-nofs indiviż tal-ħajt meritu tal-kawża odjerna, versu l-prezz ta’ **ħamsa u erbgħin elf Euro (€45,000)**, ossija nofs il-valur tal-ħajt sħiħ li ġie stabbilit illi huwa ta’ disgħin elf Euro (€90,000), u dana sabiex il-ħajt reż komun, liema akkwist għandu jsir a spejjeż esklussiv tar-rikorrenti;

Tappunta lin-Nutar Robert John Muscat sabiex jippubblika l-att ta’ trasferiment meħtieg sabiex tali akkwist isir, liema pubblikazzjoni għandha ssir sa żmien sitt xhur mid-data tas-sentenza, f’post illi jistabilixxi l-istess Nutar.

Tirriserva illi tappunta kuraturi għall-assenti partijiet f’każ illi xi parti titlob tali nomina, **wara** li xi parti ma tattendix ghal appuntament skedat min-Nutar, f’liema każ l-ispejjeż ikunu a kariku ta’ l-assenti.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u r-raba’ eċċezzjoni tal-intimati;

Spejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu kollha a karigu tal-atturi in solidum bejniethom.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur