QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 6 ta' Frar, 2025.

Numru: 7

Rikors numru: 566/2018/1 MH

Roxanne Limited (C-27498)

v.

CIREM Limited (C-4650) u b'digriet tal-4 ta' Frar 2019 ġew kjamati in kawża Mary *sive* Mariella Fenech Pace née Arrigo u għall-kumplament tas-sehem tad-defunt Eric Philip Fenech Pace u inkwantu għar-rinunzja ta' sehemha mill-wirt a favur uliedha, l-istess uliedha Eric Philip Fenech Pace u Louisa Depasquale

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-kumpanija attriċi Roxanne Limited minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-1 ta' Diċembru, 2023, li biha ċaħdet it-talbiet kollha tal-istess Roxanne Limited.

Daħla

2. Il-partijiet huma proprjetarji ta' żewġt iħwienet li jiġu biswit xulxin u jinsabu fi Triq ir-Repubblika, ġewwa l-Belt Valletta. Min-naħa l-waħda, il-kumpanija attriċi Roxanne Limited hija s-sid tal-ħanut bin-numru 301, filwaqt li l-kumpanija konvenuta CIREM Limited u l-imsejħin fil-kawża huma s-sidien tal-ħanut bin-numru 300.

3. B'rikors maħluf imressaq fl-1 ta' Ġunju 2018, il-kumpanija Roxanne Limited fissret li hija akkwistat il-ħanut tagħha b'kuntratt pubbliku tat-13 ta' Ġunju, 2011. Qalet li qabel ma bdiet taħdem minn ġewwa dak il-ħanut, hija wettqet fih bosta xogħlijiet ta' rinovazzjoni, fosthom ta' tibjid fil-faċċata li tagħti għat-triq.

4. Ilmentat li darba fost l-oħrajn, f'April tas-sena 2012, il-kumpanija konvenuta qabbdet xi ħaddiema biex jiżbgħu l-faċċata tal-ħanut bin-numru 300, u waqt it-twettiq ta' dawk ix-xogħlijiet, il-ħaddiema żebgħu parti mill-faċċata tal-ħanut tagħha billi qabżu l-linja diviżorja li tifred iż-żewġt iħwienet minn ma' xulxin.

5. Stqarret li b'reazzjoni għal dan, hija żebgħet mill-ġdid il-faċċata tagħha sal-linja medjana li ġiet immarkata bi qbil bejn il-perit tagħha u dak

tal-kumpanija konvenuta, u wara li għamlet hekk, il-kumpanija konvenuta ressqet kontriha kawża ta' spoll.

6. Argumentat li b'differenza mill-kawża tal-ispoll, li hija ta' sura possessorja, b'din il-kawża petitorja, hija tixtieq tipprova li l-linja diviżorja ta' bejn il-proprjetà tagħha u dik tal-konvenuti hija l-linja medjana li tinsab bejn iż-żewġt iħwienet, u sewwasew dik kif stabbilita kemm mill-Perit imqabbad minnha, kif ukoll mill-Perit Kenneth Camilleri ta' CIREM Limited.

7. Minħabba f'hekk, Roxanne Limited ressqet din il-kawża li biha talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 301, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta liema proprjetà huma akkwistaw b'kuntratt tat-13 ta' Ġunju, 2011, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone (Dokument A) liema fond fuq il-faċċata tiegħu jestendi mil-linja medjana tal-ħajt diviżorju tal-fond 300 Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta sal-linja medjana tal-ħajt diviżorju tal-fond 302, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta;*
>
> *(2) Tikkundanna lis-soċjetà intimata sabiex ma tiżbogħx il-faccata tal-istess binja oltre l-linja medjana tal-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tal-atturi 301, Triq ir-Repubblika, Valletta, u l-proprjetà tal-intimata 300, Triq ir-Repubblika, Valletta.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati in subizzjoni.».*

8. Bi tweġiba maħlufa mressqa fis-26 ta' Ġunju, 2018, il-kumpanija konvenuta CIREM Limited wieġbet għal din il-kawża billi ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

2. Illi l-ġudizzju mhux integru stante li l-proprjetà 300, Triq ir-Repubblika, Valletta tappartjeni mhux biss lil Cirem Limited imma wkoll lil Eric Fenech Pace snr. u Mariella Fenech Pace;

3. Illi l-atturi jagħtu l-impressjoni li kien il-konvenut li wettaq l-ispoll meta s-sentenza ċitata mill-atturi stess turi eżattament il-kuntrarju – qed tiġi annessa kopja tas-sentenza tas-6 ta' Diċembru 2017 fl-ismijiet ***Eric Fenech Pace pro et noe v. Roxanne Limited*** *(Rik. Ġur. 744/12 JA) – Dok 1;*

4. Illi l-linja miżbugħa u diviżorja minn barra fi Triq ir-Repubblika bejn iż-żewġt iħwienet kienet ilha hekk kif ġie deċiż mis-sentenza fuq indikata għal iktar minn tletin sena. U ilha hekk għax fil-fatt hi l-linja diviżorja bejn iż-żewġ proprjetajiet;

5. Illi ma kien hemm ebda qbil bejn il-partijiet li l-linja diviżorja minn barra hi dik kif indikata mill-atturi;

6. Illi l-linja diviżorja ta' bejn il-partijiet minn barra hi dik kif ġie deċiż minn din il-Qorti fis-sentenza deċiża fis-6 ta' Diċembru, 2017 fl-ismijiet ***Eric Fenech Pace pro et noe v. Roxanne Limited*** *(Rik Gur 744/12 JA);*

7. Illi intant l-esponenti qed jeċċepixxi kemm il-preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena kif ukoll il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin;

8. Illi it-talba kif magħmula mill-atturi ma tiċċarax eżatt fejn għandha tkun il-linja prospettata mill-atturi u għalhekk ir-rikors ġuramentat hu null;

9. Illi intant dwar it-tieni talba jiġi rilevat li l-attur qed jitlob li din il-Qorti għandha timpedixxi l-eżekuzzjoni tas-sentenza ċitata aktar 'il fuq – f' dan is-sens il-kawża hi irrita u nulla għax se mai dan jista' jiġi dikjarat biss minn sentenza tal-Appell mogħtija f'dik l-istess kawża.»

9. B'digriet mogħti fil-miftuħ waqt is-seduta tal-4 ta' Frar, 2019, l-Ewwel Qorti, fuq talba tal-kumpanija attriċi, sejħet fil-kawża lil Mary *sive* Mariella Fenech Pace née Arrigo, kif ukoll lil uliedha Eric Philip Fenech Pace (jnr.) u Louisa Depasquale bħala werrieta ta' żewġha Eric Philip Fenech Pace (snr.).

10. B'digriet ieħor mogħti fl-istess seduta tal-4 ta' Frar, 2019, l-Ewwel

Qorti laqgħet it-talba tal-kumpanija attriċi sabiex l-atti tal-kawża ta' spoll, fl-ismijiet ta' ***Eric Fenech Pace pro et noe v. Roxanne Limited (Rik. Nru. 744/2012JA)***, jibdew jiffurmaw ħaġa waħda mal-atti ta' din il-kawża. B'rabta ma' dan, l-avukati tal-partijiet ivverbalizzaw il-qbil tagħhom li r-relazzjoni teknika li twettqet f'dik il-kawża mill-Perit Tekniku Valerio Schembri, għandha tiswa bħala prova f'dawn il-proċeduri (ara l-verbal f'paġna 54 tal-atti tal-kawża).

11. Aktar tard, b'verbal tas-27 ta' Novembru, 2023 (f'paġna 273 tal-atti tal-kawża), l-imsejħin fil-kawża, permezz tal-avukat tagħhom, iddikjaraw li huma qegħdin jagħmlu bħala tagħhom l-eċċezzjonijiet kollha li ngħataw mill-kumpanija konvenuta CIREM Limited, fit-tweġiba maħlufa tagħha għal din il-kawża.

12. B'sentenza mogħtija fl-1 ta' Diċembru, 2023, l-Ewwel Qorti qatgħet il-kawża billi: (i) astjeniet milli tieħu aktar qies tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u tal-imsejħin fil-kawża, proprju minħabba s-sejħa fil-kawża ta' Mary *sive* Mariella Fenech Pace née Arrigo, Eric Philip Fenech Pace (jnr.) u ta' Louisa Depasquale; (ii) ċaħdet is-seba' eċċezzjoni ta' CIREM Limited u tal-imsejħin fil-kawża dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva tat-tletin sena u tal-għaxar snin; (iii) laqgħet il-bqija tal-eċċezzjonijiet ta' CIREM Limited u tal-imsejħin fil-kawża sa fejn jaqblu mar-raġunament li ngħata fil-qafas ta' dik is-sentenza, u fid-dawl ta' dan, ċaħdet it-talbiet kollha ta'

Roxanne Limited, bl-ispejjeż tal-kawża kontriha.

13. Fost il-konsiderazzjonijiet ewlenin li għalihom l-Ewwel Qorti wasslet għal din il-konklużjoni, kien hemm dawk li ġejjin:

*«**<u>Mertu</u>***

Jiġi sottolineat in primis li l-azzjoni odjerna hija waħda ta' natura petitorja permezz ta' liema s-soċjetà attriċi qed tfittex li tipprova li l-linja diviżorja bejn il-proprjetà tagħha u dik tal-konvenuti u l-kjamati fil-kawża hija l-linja medjana bejn iż-żewġ fondi kif delineat mal-faċċata mill-periti tal-partjiet skont ir-ritratti esibiti a fol. 42 et. seq. Dan ġie sew dikjarat fir-rikors ġuramentat. Oltre hekk fit-trattazzjoni orali li għamlu l-partijiet jidher li indirizzaw din l-azzjoni bħala dik ta' rei vindicatoria.

Min-naħa l-oħra l-kawża possessorja numru 744/2012 kienet limitata għal spoll ta' Roxanne Limited ta' parti mill-faċċata tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawża.

Naturalment, legalment hemm distinzjoni netta bejn l-azzjoni petitorja u dik possessorja.

[omissis]

Il-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku li l-kuntratt t'akkwist tat-13 ta' Ġunju, 2011, tal-attriċi ma fihx kontenut li jista' jixħet dawl fuq il-mertu tal-kawża odjerna;

2. Huwa ormai stabbilit u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell fil-proċeduri ta' spoll surreferiti numru 744/12 li l-linja miżbugħa fuq il-faċċata bejn iż-żewġ proprjetajiet kellha tkun dik kif indikat fir-ritratti Dok A1 u Dok A2 a fol 7 ta' dawk il-proċeduri;

3. Huwa minnu wkoll li f'dawk l-istess proċeduri, kif iċċitat b'enfasi mis-soċjetà attriċi Roxanne Ltd fil-kawża odjerna, il-perit tekniku Valerio Schembri kien fost oħrajn ikkonkluda hekk (Fol 74 et seq tal-proċess Rik Nru 744/2012) –

> *«01. Dwar jekk ix-xogħol lamentat mill-atturi ntralċjax fuq il-linja medjana ta' bejn il-proprjetajiet inkwistjoni, l-esponent jagħmel riferenza għall-aċċess li żamm insitu u għall-pjanta minnu redatta u annessa mar-rapport odjern bħala Dok A, fejn qed tiġi indikata l-proprjetà tal-partijiet fil-livell tal-pjan terren u ċjoè fejn l-aċċess huwa dirett għal Triq ir-Repubblika, Valletta. Jekk wieħed jikkunsidra illi l-ħajt diviżorju bħala dak eżistenzi insitu llum allura jsegwi illi l-linja diviżorja hija hekk kif indikata AB fuq*

Dettall XX tal-pjanta DOK A. L-esponent jagħmel riferenza għal dettall ZZ tal-pjanta Dok A, fejn qed jiġu murija l-partijiet tal-faċċati tal-kontendenti li għandhom rilevanza għall-mertu odjern.

Jekk wieħed kellu joħroġ interpretazzjoni tal-linja medjana AB fuq dettall XX għal fuq il-faċċata murija dettall ZZ, jasal jistabbilixxi li din tinsab fil-pożizzjoni indikata AC fuq l-istess Dettall ZZ tal-pjanta Dok A. Hekk kif ikkonstatat mill-esponent waqt l-aċċess li żamm fuq il-post, iż-żebgħa bajda tal-faċċata tal-fond tas-soċjetà konvenuta (ergo x-xogħol li qed jilmentaw minnu l-atturi) twassal sal-linja AC fuq dettall ZZ (ergo l-interpretazzjoni tal-linja medjana AB stabbilita minn Dettall XX fuq il-faċċata li tagħti għal Triq ir-Repubblika, Valletta). Għal kull buon fini fuq Dettall ZZ tal-pjanta Dok A qed tiġi indikata bil-linja DE l-linja fejn skont ir-ritratti esibiti in atti mill-atturi kien il-punt fejn kienet teżisti s-separazzjoni taż-żebgħa tal-faċċati inkwistjoni. Id-distanza bejn AC u DE fuq Dettall ZZ tal-pjanta Dok A hija ta' ħamsa u tletin ċentimetru (35 cm.)»

4. Il-pjanta mmarkata bħala Dok A a fol 79 tal-proċess Rik Nru 744/2012 tispjega dan kollu ferm aħjar u prima facie tikkumplimenta t-teżi tas-soċjetà attriċi;

*5. Madankollu, il-Qorti tissottolinea li f'dawk il-proċeduri l-kuntest kien u jibqa' dak ta' spoll u kwindi ma kienx il-kompitu tal-perit tekniku li jidħol funditus fil-kwistjoni petitorja tat-titlu tal-partijiet rispettivi. Il-Qorti tal-Appell stess kienet irrimarkat fis-sentenza tat-23 ta' Novembru 2020 li «**l-kwistjoni tal-linja medjana hija kwistjoni petitorja, mhux possessorja bħalma hija kawża ta' spoll»** (Paragrafu 18 tas-sentenza);*

6. Din il-Qorti infatti tqis li nġiebu provi oħrajn inkluż f'dawk l-istess proċeduri li huma rilevanti ferm għall-fini tal-kawża petitorja odjerna;

7. Eric Fenech Pace Jr għan-nom tas-soċjetà Cirem Ltd (Fol 19 et seq fil-proċeduri Rik Nru 744/12) xehed li fix-xogħijiet ta' rinovar li saru mis-soċjetà llum attriċi Roxanne Ltd fil-fond tagħha, kien hemm encroachment fis-sens li hija ħaffret fil-ħajt diviżorju biex għamlet qishom niċeċ fil-ħajt li, kif qallu l-perit tiegħu, kienet tagħmel differenza jekk il-kejl isirx min-naħa ta' ġewwa ta' dawn in-niċeċ jew le;

8. Kuntrarjament għal dak li qed jingħad mis-soċjetà attriċi, imkien ma kien hemm qbil bejn il-periti għan-nom tal-partijiet dwar il-linja medjana. Infatti, kif kien xehed il-perit Kenneth Camilleri inkarigat mis-soċjetà Cirem Ltd (Fol 89 et seq fil-proċeduri Rik Nru 744/12). Huwa xehed ukoll li l-kejl sar fil-livell tal-pjan terran u huma sabu nofs il-ħajt kif jidher fil-pjan terran. Dan però ma jaqbilx mas-sular ta' fuq. Xehed li huwa ma kienx preżenti meta saru l-alterazzjonijiet isfel. B'hekk jekk kien hemm qxur oħrajn u tneħħew dan ma setax ikun jafu u kien għalhekk li ma kkommettiex ruħu. Il-ħajt ta' isfel kien wiesgħa ċirka żewġ piedi u dan kif kejlu l-istess perit fuq il-post. Il-linja bil-lapes saret billi ħarġu l-ħxuna tal-ħajt u qasmuha fi tnejn. Fil-livell tal-ewwel sular kien hemm sala kbira u din tiġi sovrastanti għall-ħanut tas-soċjetà Roxanne Ltd u ċjoè fuq il-

ħanut kollu. Ix-xhud żied jgħid li hu kejjel minn naħa għal oħra tas-sala l-kbira u sab iċ-ċentru tagħha. Xħin proġettah għal fuq il-gallerija ġie ma' nofs is-saljatura li jiġi eżatt maż-żebgħa u ċjoè kif kienet qabel ma bdiet il-vertenza bejn il-partijiet. Dan it-tieni kejl ittieħed mill-perit Camilleri waranofsinhar ta' meta kien iltaqa' mal-perit tas-soċjetà Roxanne Limited John Attard u ma kienx għamlu fil-preżenza tal-perit imsemmi. Hu ssottolinea li għamel dawn il-konstatazzjonijiet wara li ra l-proprjetà fl-intier tagħha u mhux isfel biss b'mod iżolat. Ukoll, minħabba l-alterazzjonijiet konsiderevoli li saru anke fuq ġewwa tal-fond tas-soċjetà attriċi, il-perit Camilleri ma setax jikkonstata jekk kienx hemm qoxra oħra jew le;

9. Oltre hekk kif ingħad il-partijiet issottomettew oralmenti fuq l-elementi tal-actio rei vindicatoria.

Actio Rei Vindicatoria

Kif ingħad jekk wieħed jagħti ħarsa lejn it-trattazzjoni traskritta, din il-kawża ħadet xejra ta' din l-azzjoni.

Frankament il-Qorti ma taqbilx ma' dan u dan tgħidu minħabba t-talbiet kif dedotti li fuq kollox jarġinaw l-azzjoni mressqa. Hawn tieħu spunt minn dak li qalet [il-Qorti tal-Appell fil-kawża] ***Raymond Autodealer Limited (C9850) u Giuseppa Vassallo v. Nathalie Mallet mart legalment separata minn Nigel Stuart (5 ta' Ottubru, 2023, Rikors Numru 218/17/1AF***):

> *«19. Bħala daħla, din il-Qorti ttenni li hija ma taqbel xejn mal-Ewwel Qorti fejn din qieset li fl-azzjoni tagħhom l-atturi appellanti qegħdin jirrivendikaw il-proprjetà tagħhom fuq il-ħajt diviżorju inkwistjoni. L-azzjoni rivendikatorja hija azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà tal-attur u bħala konsegwenza r-radd lura lilu tal-ħaġa mitluba mingħand min ikun fil-pussess tagħha. Fi ftit kliem, min iniedi l-azzjoni rivendikatorja ma jitlobx biss dikjarazzjoni li huwa s-sid tal-ġid immobbli, iżda wkoll li huwa jieħu lura l-ġid tiegħu li jkun jinsab f'idejn il-konvenut (ara* **Peter Azzopardi v. Joseph Azzopardi** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005,* **Carmel Bezzina et v. Carmelo Busuttil** *mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Novembru, 2011 u* **Charles Grima et v. Joseph Spagnol** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017)»*

Ħarsa lejn it-talbiet attriċi mressqa juru biċ-ċar li għalkemm l-attriċi ħadet l-iżbriga li fl-ewwel talba titlob id-dikjarrazzjoni li hija s-sid tal-immobbli inkwistjoni, f'dan il-każ nofs il-ħajt diviżorju, però naqset li titlob ir-radd lura tal-istess u minflok għaddiet biex titlob sekondarjament illi s-soċjetà attriċi tiġi kkundannata milli tiżbogħ oltre l-linja medjana.

10. Ukoll kieku l-Qorti kellha tqis it-talba mil-lat ta' din l-azzjoni ma tarax li hemm provi biżżejjed li jistgħu jiggwidawha. Ġie esibit il-kuntratt ta' akkwist tas-soċjetà attriċi datat 13 ta' Ġunju, 2011. Min-naħa l-oħra is-soċjetà konvenuta eżibit sensiela ta' riċerki tal-akkwist tagħha, f'sehmijiet

varji tal-proprjetà 300, Triq ir-Repubblika. Huwa veru li l-kuntratti ta' akkwist tas-soċjetà konvenuta jippreċedu bis-sewwa dawk tas-soċjetà attriċi, però b'dan il-Qorti xorta ma tarax li dan iwassal biex jistabbilixxi fejn tibda u tispiċċa l-linja medjana diviżorja bejn il-partijiet.

11. Ir-rikors ġuramentat innifsu juri fil-fatt li din il-kawza hija waħda fejn qed jiġi mitlub li tiġi determinata «...il-linja ta' distinzjoni u ergo l-linja diviżorja bejn il-proprjetà tagħha u dik tas-soċjetà konvenuta...». Huwa ċar għalhekk lill-Qorti trid tħares lejn l-artikoli tal-liġi regolanti l-komunjoni tal-ħajt diviżorju u l-preżunzjoni li l-liġi tistabbilixxi fir-rigward.

*12. Jibda biex jingħad li l-**Artikolu 1234 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħid li:*

> *«Dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt.»*

*L-artikolu li jolqot il-vertenza inkwistjoni u jistabbilixxi preżunzjoni iuris tantum huwa l-**Artikolu 409 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li ċar fid-diċitura tiegħu jgħid li salv prova jew sinjal li juri mod ieħor, il-ħajt li jaqsam bini minn ieħor jitqies li hu komuni sal-quċċata.*

*Mela jinkombi fuq min jallega l-kuntrarju ta' dan li jressaq l-prova sal-grad mitlub mil-liġi biex jegħleb din il-preżunzjoni. Dan ingħad fis-sentenza ġa ċitata tal-Qorti tal-Appell 218/17/1:- «28. Biex wieħed ikun jista' jistrieħ fuq dawn il-preżunzjonijiet 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-preżunzjoni 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 l-Artikolu 410 tal-Kap 16). Għalhekk bla dubju jmiss lill-attriċi turi hi fejn tieqaf din il-komunjoni fil-ħajt diviżorju.***

13. Tqis li l-provi mressqa ma jagħtu ebda konfort lill-Qorti li din il-preżunzjoni ta' komunjoni tista' jew aħjar ġiet megħluba. Huwa vera li ġie kif ingħad esibit da parti tal-attriċi l-kuntratt ta' akkwist, li però ma jgħin xejn fir-rigward. Kulma juri dan il-kuntratt li s-soċjetà attriċi vera għandha fi ħdanha l-proprjetà 301 Republic Street, punto. Ovvja din il-proprjetà testendi min-naħa għall-oħra tal-ħitan delinjatorji tagħha, ħitan li jmissu wkoll ma' proprjetajiet oħra adjaċenti. Però ma nġabet ebda prova, per eżempju, ta' pjanti li juri l-estent tal-akkwist.

Hekk ukoll kif tkompli s-sentenza tal-Appell ċitata:

> *«25. Fuq kollox, il-kwistjoni dwar fuq liema art huwa mibni dan il-ħajt diviżorju ftit tista' tkun ta' għajnuna għal din il-Qorti biex tiddetermina jekk*

*dan il-ħajt huwiex wieħed miżmum b'mod komuni jew le. Dan sewwasew għaliex il-liġi tagħti lil dak li jkun żewġ alternattivi ta' kif jista' jibni l-ħajt diviżorju: (i) dan il-ħajt jista' jibnieh kollu kemm hu fuq l-art tiegħu (ara l-***Artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili***), jew (ii) jista' jibnieh ukoll fuq il-linja li tifred l-art tiegħu minn dik tal-ġar, b'nofs il-ħxuna tal-ħajt fuq l-art tiegħu u n-nofs l-ieħor fuq l-art tal-ġar (ara l-***Artikolu 434 tal-Kodiċi Ċivili***).”*

Il-Qorti in mankanza ta' provi sura ma tistax tgħid b'ċertezza fejn tispiċċa l-proprjetà tal-attriċi u tibda dik tal-konvenuta.

14. Għalhekk kien jinkombi biss fuq l-attriċi li tipprova dak allegat u tegħleb kull preżunzjoni stabbilita, ukoll li turi lill-Qorti x'kien l-akkwist li hi għamlet. L-attriċi għażlet li tistrieħ fil-maġġor parti fuq il-provi li tressqu fl-actio spolii. Però dawn wasslu biss biex jirribattu l-pussess klandestin u meta l-perit tekniku wasal għal-linja medjana, jekk wieħed kellu joqgħod strett ma' dik il-konklużjoni, għamel dan għal skop pussessorju u ma ġie kkunsidrat ebda titlu fir-rigward.»

14. Il-kumpanija attriċi appellat minn din is-sentenza b'rikors tat-18 ta' Diċembru, 2023, u hemmhekk hija talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tħassar is-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet tagħha bl-ispejjeż kollha kontra l-appellati.

15. B'żewġ tweġibiet separati, però identiċi għal xulxin, imressqin fit-8 ta' April, 2024, u fis-17 ta' Mejju, 2024, rispettivament, il-kumpanija konvenuta u l-imsejħin fil-kawża saħqu li l-appell ta' Roxanne Limited mhuwiex mistħoqq u għalhekk talbu lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-istess kumpanija appellanti.

16. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

17. Qabel ma tibda biex tfisser x'inhuma l-aggravji ta' Roxanne Limited, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tingħata stampa ċara u ħafifa dwar fuq xiex qegħdin jitlewmu l-partijiet.

18. Il-ħwienet rispettivi tal-partijiet jiffurmaw parti minn binja li jidher li meta nbniet kienet waħda. Llum-il ġurnata, dawn il-ħwienet jinsabu biswit xulxin fil-livell tat-triq u huma mifrudin b'ħajt diviżorju. Meta nbdiet din il-kawża, il-faċċata tal-ħanut tal-appellanti kienet miżbugħa b'lewn abjad, filwaqt dik tal-appellati kienet miżbugħa b'lewn isfar.

19. Min-naħa tagħha, il-kumpanija attriċi qiegħda tippretendi li l-linja diviżorja li tifred il-faċċata tagħha minn dik tal-appellati tinsab f'dak il-punt fejn tispiċċa ż-żebgħa ta' lewn bajdani u tibda ż-żebgħa bil-kulur safrani, hekk kif muri aħjar fir-ritratt ta' hawn taħt:

(Dok B, f’paġna 6 tal-atti tal-kawża 744/2012JA)

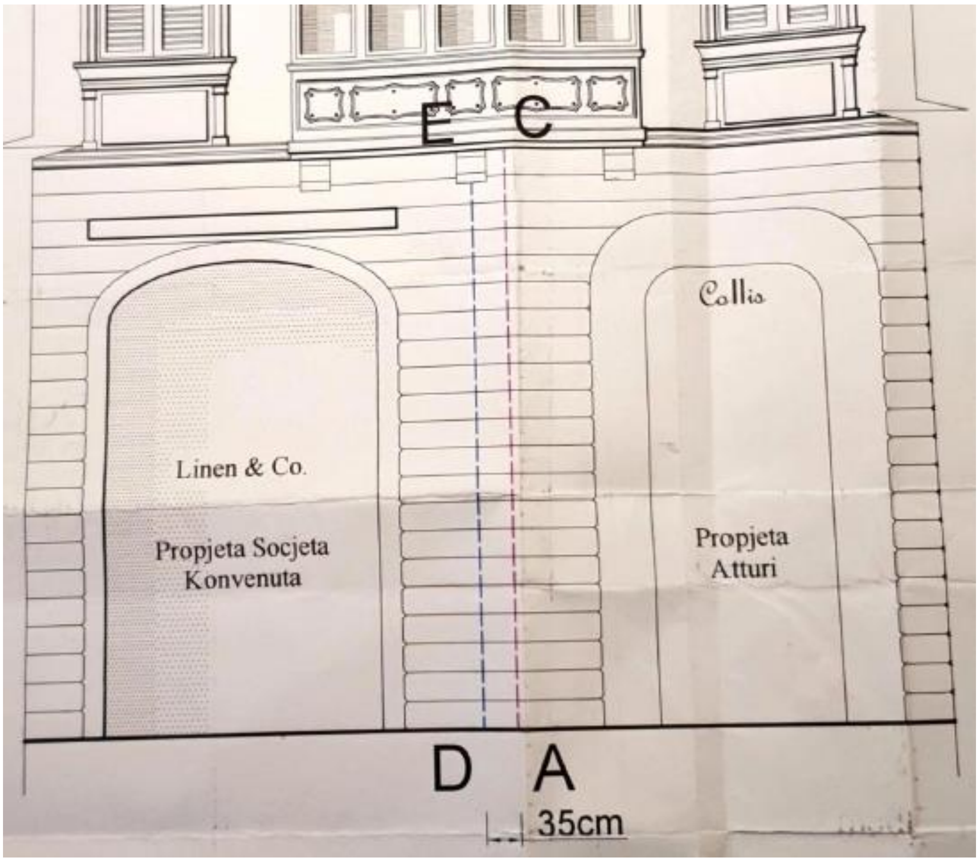
20. Mill-banda l-oħra, il-kumpanija konvenuta u l-imsejħin fil-kawża, qegħdin jinsistu li l-linja diviżorja hija fiċ-ċentru tas-saljatura tan-nofs tal-gallerija, u dan kif muri fir-ritratt ta’ hawn taħt li jirrappreżenta l-istat tal-faċċata kif kien qabel ma nżebgħet għat-tieni darba mill-kumpanija attriċi:

(Dok A2, f’paġna 5 tal-atti tal-kawża 744/2012JA)

21. Qabel din il-kawża, il-kumpanija konvenuta u l-imsejħin fil-kawża

ressqu kawża ta' spoll kontra l-kumpanija attriċi li ġġib in-numru ta' riferenza 744/2012JA. Ir-raġuni wara din il-kawża kienet għaliex Roxanne Limited ċaqalqet il-linja li tifred iż-żebgħa bajda minn dik safra, mill-pożizzjoni kif murija fir-ritratt stampat fil-paragrafu ta' qabel dan, għall-pożizzjoni kif murija fir-ritratt f'paragrafu 19.

22. F'dik il-kawża, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ħatret bħala espert ġudizzjarju lill-Perit Valerio Schembri biex jgħinha, u wara li dan kejjel nofs il-ħxuna tal-ħajt diviżorju li qiegħed jifred il-ħwienet tal-partijiet, huwa ikkonkluda li l-linja diviżorja ta' bejn il-ħwienet inkwistjoni hija dik kif murija aħjar bis-sinjal maqtugħ li jiġi bejn l-ittri **A** u **Ċ**:



(silta minn Dok A, f'paġna 79 tal-atti tal-kawża 744/2012JA)

23. Il-linja maqtugħa ta' lewn kaħlani li tiġi bejn l-ittri **D** u **E** turi mbagħad l-linja ta' fejn oriġinarjament kienet iż-żebgħa qabel ma' Roxanne Limited żebgħet il-faċċata għat-tieni darba. Din hija l-istess pożizzjoni li l-appellati f'din il-kawża qegħdin jisħqu li tinsab il-linja diviżorja li tifred il-ħwienet tal-partijiet.

24. B'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020, il-kawża ta' spoll inqatgħet favur l-atturi f'dik il-kawża, jiġifieri CIREM Limited u Fenech Pace. B'konsegwenza għal dan Roxanne Limited ingħatat żmien ta' xahrejn sabiex *«tressaq il-linja ta' distinzjoni taż-żebgħa b'35 ċentimetru fid-direzzjoni tal-proprjetà tagħha.»* Fi kliem ieħor, il-Qorti ddeċidiet li dik il-linja li tifred żebgħa minn oħra, għandha titressaq fil-pożizzjoni kif murija aktar 'il fuq fir-ritratt stampat f'paragrafu 20 ta' din is-sentenza.

25. Naturalment, dik il-kawża kienet però waħda ta' spoll, u r-raġunament warajha ma kienx imsejjes fuq xi drittijiet petitorji. Kemm hu hekk, fis-sentenza tat-23 ta' Novembru, 2020, il-Qorti tal-Appell għamlitha ċara li: *«l-kwistjoni tal-linja medjana hija kwistjoni petitorja, mhux possessorja bħalma hija kawża ta' spoll»* (silta meħuda minn paragrafu 18 tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża 744/2012/1JA).

26. Iċċarat dan kollu, din il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tindirizza l-

ilmenti ta' Roxanne Limited hekk kif imressqa minnha fir-rikors tal-appell tat-19 ta' Diċembru, 2023.

27. Jista' jingħad li l-aggravju ta' Roxanne Limited huwa wieħed u fl-essenza tiegħu jikkonsisti fl-argument li ġaladarba l-Ewwel Qorti għarrfet li l-ħajt diviżorju li jifred il-ħanut tagħha minn dak tal-appellati huwa komuni, mela allura, dik il-Qorti kellha wkoll issib li l-<u>linja diviżorja li tifred il-faċċata</u> ta' dawn il-ħwienet, twassal sa nofs il-ħxuna tal-istess ħajt diviżorju.

28. F'dan il-kwadru, Roxanne Limited tibda billi tagħmilha ċara li hija taqbel għalkollox mal-Ewwel Qorti, li l-ħajt diviżorju li jifred il-ħanut tagħha minn dak tal-appellati huwa wieħed komuni. Tisħaq li min-naħa tagħhom, l-appellati ma ġabux provi li bihom waqqgħu l-preżunzjoni li jirriferi għaliha l-**Artikolu 409(1) tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri dik, li fin-nuqqas ta' sinjali li juru mod ieħor, il-ħajt diviżorju għandu jitqies li huwa komuni sal-quċċata tiegħu.

29. Hawnhekk, Roxanne Limited tirreferi għall-**Artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili** u tinsisti, li bħala dik il-parti li favuriha hemm preżunzjoni fil-liġi, hija kienet meħlusa milli ġġib prova ta' fatt li huwa preżunt. Tirraġuna għalhekk li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tistenniha tressaq prova li biha turi fejn tinsab il-linja diviżorja, għaliex ġaladarba l-ħajt diviżorju huwa wieħed

komuni, mela allura l-qasma fil-faċċata tinsab proprju fin-nofs ta' dak il-ħajt li huwa meqjus komuni. F'dan is-sens għalhekk Roxanne Limited targumenta li l-Ewwel Qorti kienet ħażina meta ċaħdet it-talbiet tagħha fuq nuqqas ta' prova tal-proprjetà tal-ħajt.

30. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-kumpanija konvenuta CIREM Limited u l-imsejħin fil-kawża qegħdin isostnu li r-raġunament tal-Ewwel Qorti huwa tajjeb, u għaldaqstant is-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata.

31. Josservaw li l-kuntratt li bih Roxanne Limited xtrat il-ħanut tagħha, ma jgħid xejn sa fejn twassal il-faċċata ta' dak il-ħanut, u b'mod partikolari jenfasizzaw li Roxanne Limited lanqas ma ġabet provi li bihom meriet l-istat ta' fatt, li fil-passat, il-linja diviżorja taż-żebgħa tal-faċċata kienet tinsab proprju fin-nofs tas-saljatura ċentrali tal-gallerija li hemm fis-sular ta' fuq dawn iż-żewġt iħwienet.

32. Iżidu li l-unika provi li Roxanne Limited ġabet f'din il-kawża kienu biss dawk li tressqu fil-kawża tal-ispoll — liema kawża ntrebħet minnhom u mhux minn Roxanne Limited.

33. L-appellati jagħlqu billi jirreferu lejn il-prinċipju ġenerali ta' *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, li maqlub għall-Malti jfisser li l-piż tal-prova ta' fatt jaqa' fuq min jallegah u mhux fuq min jiċħad l-

eżistenza tiegħu. Fid-dawl ta' dan, jirraġunaw li ġaladarba l-kumpanija attriċi ma seħħilhiex tegħleb l-oneru tal-prova, mela allura l-Ewwel Qorti għamlet sewwa li ċaħditilha t-talbiet.

34. Il-Qorti wara li qieset l-argumenti kollha tal-partijiet, tibda billi tosserva li l-Ewwel Qorti tassew telqet fuq sieq tajba meta qieset, li fin-nuqqas ta' provi kuntrarji, il-ħajt diviżorju li jifred il-ħwienet tal-partijiet huwa wieħed komuni. Tassew, hija l-liġi stess li fl-**Artikolu 409(1) tal-Kodiċi Ċivili** tagħmilha ċara li *«[j]ekk ma jkunx hemm sinjal jew prova oħra li juru l-kuntrarju, il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor jitqies li huwa komuni sal-quċċata...»*

35. Kif anke jixhed kliem l-**Artikolu 409(1)** stess, din il-preżunzjoni hija però waħda *iuris tantum,* jiġifieri li tista' titwaqqa' bi provi kuntrarji (ara ***Raymond Autodealer Limited et v. Nathalie Mallet*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023). Huwa għalhekk miżmum fil-ġurisprudenza, li jmiss lil dik il-parti li tkun qiegħda tippretendi li hija s-sid esklussiv ta' xi biċċa mill-ħajt diviżorju, jew inkella tgħid li hija l-proprjetarja esklussiva tiegħu, li għandha tegħleb il-preżunzjoni favur il-komunjoni tal-ħajt diviżorju (ara ***Marie-Louise Scerri Montaldo et v. Frank Giordmaina Medici et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju, 2005).

36. F’dan il-każ, Roxanne Limited però mhijiex qiegħda tgħid li hija l-proprjetarja esklussiva ta’ xi biċċa mill-ħajt diviżorju. Mod ieħor, hija saħqet li l-ħajt li jifred il-proprjetà tagħha minn dik tal-appellati huwa wieħed ***«komuni»***. Tassew, dan il-fatt mhux biss ġie mistqarr minnha sa mill-ewwel paragrafu tar-rikors tal-appell, iżda wkoll ġie mtenni mill-avukat tagħha waqt it-trattazzjoni bil-fomm li nżammet quddiem l-Ewwel Qorti, qabel ma’ dik l-istess Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza (ara t-traskrizzjoni tal-avukat tal-attriċi fuq id-dahar ta’ paġna 269 tal-atti tal-kawża).

37. Ġaladarba Roxanne Limited mhijiex tippretendi li hija s-sid esklussiv ta’ xi biċċa mill-ħajt diviżorju, mela allura, hija għandha raġun fl-ilment li l-Ewwel Qorti ma setgħetx raġonevolment tistenniha tressaq xi provi sabiex twaqqa’ l-preżunzjoni msemmija, jew aħjar li *«turi hi fejn tieqaf din il-komunjoni fil-ħajt diviżorju.»* (silta meħuda minn paragrafu 12 f’paġna 29 tas-sentenza appellata).

38. Fis-sewwa, din il-kawża mhijiex dwar sa fejn tieqaf il-komunjoni fil-ħajt diviżorju, bħalma donnha fehmet ħażin l-Ewwel Qorti. Mod ieħor, din il-kawża hija strettament dwar sa fejn twassal il-faċċata tal-proprjetà tal-kumpanija attriċi.

39. Kemm hu hekk, dak li Roxanne Limited qiegħda titlob f’din il-kawża

huwa sabiex il-Qorti tiddikjara li hija l-proprjetarja tal-ħanut bin-numru 301: *«liema fond **fuq il-faċċata tiegħu** jestendi mil-linja medjana tal-ħajt diviżorju tal-fond 300, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta sal-linja medjana tal-ħajt diviżorju tal-fond 302, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta.»* It-tieni talba hija wkoll biss dwar il-faċċata tal-binja, u fil-fatt, hemmhekk il-kumpanija attriċi talbet lill-Ewwel Qorti tikkundanna lil CIREM Limited sabiex ma tiżbogħx dik il-parti tal-faċċata li taqa' fil-konfini tal-proprjetà tagħha.

40. L-osservazzjonijiet li għadhom kif isiru huma ta' importanza fundamentali għal din il-kawża, u dan billi minn kif inhu magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, il-ħajt tal-faċċata ta' binja, ma jista' qatt jitqies li huwa ħajt diviżorju (ara ***Joseph Mifsud v. Louis Muscat*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Diċembru, 1996, li ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2001).

41. Fis-sewwa, b'ħajt diviżorju, il-liġi tagħna tifhem *«dak il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor»* (ara ***Vincent Curmi v. B. Tagliaferro & Sons Limited et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2020, kif ukoll l-**Artikolu 409(1) tal-Kodiċi Ċivili**). B'kuntrast, il-ħajt tal-faċċata jittella' sabiex jagħlaq il-binja minn quddiem, jew aħjar sabiex jifred il-ġewwieni tal-proprjetà mit-triq, u mhux biex jifred bini minn bini ieħor.

42. Ifisser b'hekk, li dik il-parti tal-faċċata tal-ħwienet inkwistjoni li hija mqabbda mal-ħajt diviżorju, ma tiffurmax parti mill-istess ħajt diviżorju u għaldaqstant, il-preżunzjoni fl-**Artikolu 409(1) tal-Kodiċi Ċivili** ma tistax tiġi wkoll imħaddma għall-ħajt tal-faċċata, li dwaru hija din il-kawża.

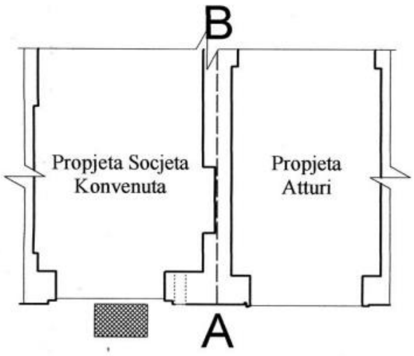
43. Issa, mill-atti tal-kawża jirriżulta fiċ-ċar li l-ħajt diviżorju li jifred il-ħwienet tal-partijiet huwa mibni b'tali mod li huwa kartabun (90°) mal-faċċata ta' dawk iż-żewġt iħwienet (ara Dettall XX tal-pjanta Dok A, f'paġna 139 tal-atti tal-kawża), u la l-Ewwel Qorti stess, ġustament, għarrfet li ***«huwa ovvju li l-proprjetà tal-atturi testendi min-naħa għal oħra tal-ħitan delinatorji tagħha»,*** mela allura, kellu jkun daqstant ieħor *«ovvju»* għall-Ewwel Qorti, li fin-nuqqas ta' provi li juru mod ieħor, il-faċċata tal-ħanut tal-kumpanija kellha titqies li twassal sa nofs il-wisa' tal-ħajt diviżorju li miegħu hija mqabbda.

44. Terġa' u tgħid f'dan il-każ, l-Ewwel Qorti kellha wkoll prova ċara dwar sa liema punt tal-faċċata tasal nofs il-ħxuna tal-ħajt diviżorju.

45. Kemm hu hekk, fil-konklużjonijiet tar-relazzjoni teknika fil-kawża ta' spoll, il-Perit Tekniku Valerio Schembri osserva li: *«[j]ekk wieħed jikkunsidra illi l-ħajt diviżorju bħala dak eżistenti llum allura jsegwi illi l-linja diviżorja hija hekk kif indikata AB fuq Dettall XX tal-pjanta Dok A»* (silta

meħuda mill-ewwel paragrafu f'paġna 134 tal-atti tal-kawża).

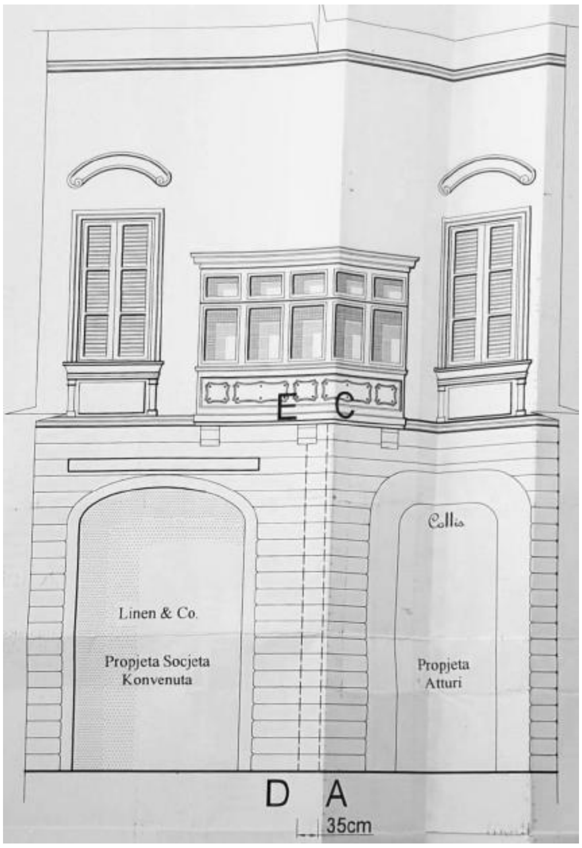
46. Dettall XX fuq il-pjanta Dok A, li rrifera għaliha l-Pert Tekniku juri dan:



(ritratt mill-pjanta Dok A, f'paġna 139 tal-atti tal-kawża)

47. Il-Perit Valerio Schembri ma waqafx hawnhekk, u fir-relazzjoni tiegħu, issokta billi rrifera lejn dik il-parti tal-pjanta li turi l-faċċata tal-ħwienet inkwistjoni, u osserva li: *«[j]ekk wieħed kellu joħroġ interpretazzjoni tal-linja medjana AB fuq Dettall XX għal fuq il-faċċata murija fuq Dettall ZZ, jasal jistabbilixxi li din tinsab fil-pożizzjoni indikata AC fuq l-istess Dettall ZZ tal-pjanta Dok A»* (silta wkoll meħuda mill-ewwel paragrafu f'paġna 134 tal-atti tal-kawża).

48. Dettall ZZ tal-pjanta li rrifera għaliha l-Perit Tekniku turi dan li ġej:



(ritratt mill-pjanta Dok A, f'paġna 139 tal-atti tal-kawża)

49. Fil-fehma tal-Qorti, dawn l-osservazzjonijiet isostnu lit-teżi tal-kumpanija appellanti u mhux dik tal-kumpanija konvenuta u tal-imsejħin fil-kawża.

50. Fis-sewwa, din il-Qorti sinċerament ma tistax tifhem kif u għalfejn l-appellati baqgħu jinsistu li l-faċċata tal-ħanut tagħhom twassal san-nofs tas-saljatura li hemm fiċ-ċentru tal-gallarija li tinsab eżatt fis-sular ta' fuq il-ħwienet, meta anke minn sempliċi daqqa t'għajn lejn il-pjanta tal-pjan tal-ħwienet inkwistjoni (ara dettall XX tal-pjanta Dok A, f'paġna 139 tal-atti tal-kawża) jirriżulta li l-ħanut ta' Roxanne Limited huwa aktar wiesa' minn tagħhom. F'ġieħ is-sewwa, l-appellati ma jistgħux jippretendu li l-

faċċata tagħhom hija daqsinsew dik tal-kumpanija appellanti, ġaladarba l-ħanut tagħhom huwa idjaq minn dak ta' Roxanne Limited.

51. L-appellati jeħtiġilhom ukoll jifhmu, li f'dan l-istadju, mhuwiex ta' wens għalihom li jibqgħu jirreferu għall-fatt li ż-żebgħa fuq il-faċċata tagħhom kien ilha għal snin twal tasal san-nofs tas-saljatura ċentrali. L-appellanti messhom jafu biżżejjed li l-Ewwel Qorti ċaħditilhom kemm l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin, kif ukoll dik ta' tletin sena, u la huma naqsu milli jressqu xi appell minn dik il-parti tas-sentenza appellata, mela allura huma ma jistgħu jiksbu l-ebda vantaġġ mill-istat ta' fatt dwar kif kien ilha miżbugħa l-faċċata fis-snin ta' qabel ma daħlet fix-xena Roxanne Limited.

52. Fuq kollox, l-appellati lanqas ma ġabu xi prova konkreta li biha wrew li fil-passat, il-ħajt diviżorju kien eħxen milli huwa llum, u dan b'tali mod li l-linja medjana tiegħu kienet oriġinarjament tinsab fiċ-ċentru tal-faċċata u sewwasew sad-distanza li huma kienu jiżbgħu l-faċċata. Wisq inqas ma ressqu xi kuntratt li bih urew li l-faċċata tal-ħanut tagħhom testendi lil hemm mil-linja medjana tal-ħajt diviżorju, li bħalissa qiegħed jifred il-ħanut tagħhom minn dak tal-kumpanija attriċi.

53. Tħares minn fejn tħares, din il-Qorti jirriżultalha li l-appell tal-kumpanija attriċi huwa tassew mistħoqq u għal dawn ir-raġunijiet kollha l-Qorti sejra tkun qiegħda tgħaddi biex tilqgħu.

54. Minkejja dan, il-Qorti però xorta waħda mhijiex sejra tkun qiegħda tilqa' l-ewwel talba ta' Roxanne Limited għalkollox. Dan għaliex, fl-ewwel talba tagħha, il-kumpanija attriċi mhijiex qiegħda tfittex biss li tikseb dikjarazzjoni fis-sens li l-faċċata tal-proprjetà tagħha twassal sal-linja medjana tal-ħajt diviżorju tal-fond 300, iżda wkoll qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-faċċata tagħhom twassal: *«sal-linja medjana tal-ħajt diviżorju tal-fond 302, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta.»*

55. Għar-raġunijiet li taf hi, il-kumpanija appellanti ma ħarrkitx lis-sid jew sidien tal-proprjetà bin-numru 302 bħala parti mill-konvenuti ta' din il-kawża, u billi s-sentenzi ma jistgħu jkunu tal-ebda ħsara għal min ma jitħarrikx bħala parti fihom (ara f'dan is-sens l-**Artikolu 237 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**), mela allura jkun ta' xejn li din il-Qorti tiddikjara li l-faċċata tal-ħanut tal-kumpanija attriċi tasal sal-linja medjana tal-ħajt diviżorju tal-fond 302. Dan biex ma jingħadx ukoll li l-kumpanija attriċi, żgur u mhux forsi ma tistax tippretendi li tistrieħ fuq il-preżunzjoni taħt l-**Artikolu 409(1) tal-Kodiċi Ċivili**, jekk bl-għażla tagħha stess, hija ma tatx l-opportunità lis-sidien tal-fond 302, sabiex imeru dik l-istess preżunzjoni.

56. Dan kollu però ma jgħoddx għat-tieni talba, għaliex hemmhekk ma ntalbet l-ebda dikjarazzjoni fil-konfront tas-sidien tal-fond 302, u ġaladarba din il-Qorti qiegħda ssib li l-faċċata tal-ħanut tal-kumpanija

attriċi tasal sa nofs il-linja medjana tal-ħajt diviżorju kif murija bl-ittri A-Ċ fuq dettall ZZ tal-pjanta 'Dok A', li tifforma parti mir-relazzjoni teknika tal-Perit Valerio Schembri, mela allura, jixraq li dik it-talba tiġi milqugħa u b'hekk il-kumpanija konvenuta, flimkien mal-imsejħin fil-kawża sejrin ikunu qegħdin jiġu kkundannati sabiex ma jiżbgħux il-faċċata tagħhom lil hemm mil-linja medjana tal-ħajt diviżorju ta' bejn il-proprjetà tagħhom u tal-kumpanija attriċi.

57. Fuq nota aħħarija, u sa fejn imbagħad għandhom x'jaqsmu l-ispejjeż ġudizzjarji, din il-Qorti jidhrilha li ġaladarba l-kumpanija konvenuta u l-imsejħin fil-kawża sfaw telliefa f'kull punt tal-kawża, mela allura jixraq li huma biss għandhom ibatu l-ispejjeż kollha kemm ta' dan l-appell, kif ukoll dawk b'rabta mal-proċeduri ta' quddiem l-Ewwel Qorti. Fl-aħħar mill-aħħar dan huwa dak li titlob il-liġi fl-**Artikolu 223(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa</u>'** l-appell tal-kumpanija attriċi Roxanne Limited, u għalhekk qiegħda tibdel is-sentenza appellata billi tikkonfermaha sa fejn astjeniet milli tiddeċiedi t-tieni eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta u tal-imsejħin fil-kawża, kif ukoll sa fejn ċaħdet is-seba' eċċezzjoni tal-istess kumpanija konvenuta u tal-imsejħin fil-kawża, filwaqt li tħassarha fil-bqija, u minflok: (i) tiċħad il-

bqija tal-eċċezzjonijet tal-kumpanija konvenuta CIREM Limited kif ukoll dawk tal-imsejħin fil-kawża; (ii) tiddikjara li l-kumpanija attriċi Roxanne Limited hija proprjetarja tal-fond 301, fi Triq ir-Repubblika, ġewwa l-Belt Valletta, li ġie għandha b'kuntratt tat-13 ta' Ġunju, 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, u liema fond, fuq il-faċċata tiegħu jestendi sal-linja medjana tal-ħajt diviżorju li jmiss mal-fond 300, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta; u (iii) tikkundanna lill-kumpanija konvenuta CIREM Limited kif ukoll lill-imsejħin fil-kawża, jiġifieri lil Mary *sive* Mariella Fenech Pace née Arrigo, u lil Eric Philip Fenech Pace u Louisa Depasquale sabiex ma jiżbgħux il-faċċata tal-istess binja lil hemm mil-linja medjana tal-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tal-kumpanija attriċi 301, Triq ir-Repubblika, Valletta, u l-proprjetà 300, Triq ir-Repubblika, Valletta kif murija bil-linja A-Ċ, f'dettall ZZ tal-pjanta Dok A, f'paġna 139 tal-atti tal-kawża u tidher aħjar fir-ritratt f'paragrafu 19 ta' din is-sentenza.

Il-Qorti qiegħda wkoll tikkundanna lil CIREM Limited u lill-imsejħin fil-kawża, sabiex flimkien bejniethom, iħallsu l-ispejjeż kollha, kemm b'rabta ma' din il-proċedura tal-appell, kif ukoll dawk b'rabta mal-proċeduri ta' quddiem l-Ewwel Qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss