QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Lulju 2020.

Numru 2

Rikors numru 1131/13 AE

Dr. Joseph Manuel Bozzino u martu Margaret Rose Bozzino

v.

Jonathan Callus, Davinia Jane Pomroy, Dr. Gaudenz Paul Borg u martu Carmelina Borg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li ressqu l-atturi fis-26 ta' Novembru, 2013, li jaqra hekk:

> "1. Illi l-esponenti huma s-sidien ta' kwart indiviz ta' passagg privat gewwa Triq San Girgor, Zejtun. Il-konvenuti Gawdenz Borg u martu Carmelina huma sidien ta' kwart indiviz iehor tal-istess passagg filwaqt illi r-rimanenti nofs indiviz tal-istess passagg jappartjeni lil Gemma Brownrigg.

“2. Illi l-access ghal dan il-passagg privat huwa mill-bieb ufficjalment enumerat 87 fi Triq San Girgor Zejtun u minn liema bieb wiehed jaccedi ghall-gnien tal-esponenti, ghall-gnien ta’ Gemma Brownrigg u ghall-bieb tal-genb ta’ hanut proprjeta` tal-konvenuti Gawdenz Borg u martu. Il-bieb 87 Triq San Girgor Zejtun, huwa bieb li jissakkar u s-sidien tal-passagg biss ghandhom c-cavetta.

“3. Illi fis-26 ta’ Frar 2010, permezz ta’ skrittura privata, l-konvenuti Borg krew il-hanut proprjeta` taghhom lill-konvenuti Callus u Pomroy, sabiex jintuza bhala Garden and Pet Shop u *‘bi dritt ta’ passagg ma’ ohrajn minn bieb 87 tal-istess triq*’. Il-kirja saret, inter alia bil-patt u bil-kondizzjoni li ‘*L-inkwilini ma jistghux jaghmlu .... kwalunkwe haga ohra li bihom jistghu jdejqu lill-girien...*’. Il-hanut issemma ‘Ta’ Nena Pet and Garden Center’

“4. Illi sa dan il-punt il-bieb 87 kien dejjem jinzamm maghluq mill-komproprjetarji kollha u l-passagg kien jintuza eskluzzivament mis-sidien sabiex jacceddu ghal proprjeta` rispettiva taghhom.

“5. Illi l-konvenuti Callus u Pomroy qabdu u bdew jingombraw dan il-passagg bil-kaxex tad-*display* tal-pjanti, attrezzi u oggetti ohra li joffru ghall-bejgh il-konvenuti. Mhux biss il-konvenuti Callus u Pomroy bdew jingombraw il-passagg, izda bdew ihallu l bieb 87, Triq San Girgor, Zejtun miftuh ghal hinijiet twal, biex b’hekk il-klijenti taghhom setghu jidhlu fil-passagg u jezaminaw u jaghzlu l-merkanzija. B’hekk effettivament bdew juzaw il-passagg bhala estensjoni tal-hanut u b’hekk imorru kontra d-destinazzjoni tal-passagg in kwistjoni.

“6. Illi minhabba li l-bieb 87, San Girgor kien jithalla miftuh ghal hinijiet twal, mhumiex biss il-klijenti tal-hanut li ghandhom access ghal dan il-passagg izda anki l pubbliku in generali. Tant hu hekk illi sahansitra kien hemm okkazzjonijiet fejn persuni mhux maghrufa ghamlu uzu tal-passagg biex jaqdu l-bzonnijiet naturali taghhom.

“7. Illi l-konvenuti Callus u Pomroy ghamlu alterazzjonijiet fil-passagg billi*, inter alia,* nehhew iz-zewg cangaturi (mhux fissi) li minn fuqhom kienu jitilighu ghal bieb tal-genb tal-hanut u bnew erba’ targiet u ksew l-istess b’madum u dan sar minghajr il kunsens tal-esponenti. Inoltre huma qeghdu xkafef tac-cangatura biex fuqhom jistghu jesebixxu l-merkanzija.

“8. Illi permezz ta’ protest gudizzjarju ipprezentat fid-29 ta’ Marzu 2011, l-esponenti kienu interpellaw lill-konvenuti Callus u Pomroy biex

jizgumbraw ghal kollox mill-effetti kollha tieghu il-passagg u jhallu liberu darba ghal dejjem u ghal kollox mill-effetti kollha tieghu l-passagg u jirritornawh ghall-kundizzjoni li kien fih ezatt qabel ma bdew jaghmlu uzu minnu u sabiex izommu l-bieb li jaghti mill-passagg ghat -triq maghluq u f'kull kaz bl-ebda mod ma juzaw il-passagg ghal skopijiet kummercjali. L-esponenti kienu nnotfikaw lill-konvenuti Borg bl-istess protest gudizzjarju.

"9. Illi minkejja l-protest gudizzjarju, il-konvenuti ma hadu l-ebda azzjoni sabiex jirrettifikaw is-sitwazzjoni, anzi il-konvenut Callus sahansitra pprezenta kontro-protest fid-19 ta' April 2011 fejn inter alia qal li bl-uzu li kien qed jaghmel mill-passagg kien qed isebbah l-istess passagg.

"10. Illi galadarba l-konvenuti Callus u Pomroy ippersistew fl-uzu leziv tal-passagg *de quo* u l-konvenuti Borg bhala sidien tal-kera tal-konvenut Callus u Pomroy u fil-kapacita taghhom ta' komproprjetarji tal-passagg ma ghamlu xejn biex iwaqfuhom l-istess Callus u Pomroy milli jaghmlu uzu leziv tal-passagg, l-esponenti ma kellhomx triq ohra hlief li jitolbu l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-konvenuti odjerni.

"11. Illi, fil-fatt fis-16 ta' Awwissu 2012, l-esponenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izommu lill-intimati milli jkomplu:

"a. Juzaw b'xi mod kwalsiasi l-passagg privat li ghandu biex numru 87 Triq Sanı Girgor, iz-Zejtun, jew jippermettu l-uzu tal-istess passagg, ghal skopijiet kummercjali jew ghall-esposizzjoni ta' pjanti, merce, attrezzi jew hwejjeg ohra relatati mal-hanut jew utensili ohra tal-intimat Callus;

"b. Juzaw jew jippermettu l-uzu tal-istess passagg privat b'xi mod kontra d-destinazzjoni tieghu jew b'xi mod li jarreka pregudizzju lill-komproprjetarji;

"c. Ihallu l-bieb li mill-istess passagg privat jaghti ghal Triq San Girgor, miftuh apparti mill-hinijiet meta jkollhom jifthuh sabiex jidhlu jew johorgu minnu.

"12. Illi fit-30 ta' Awwissu 2012 din l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni (1215/2012).

"13. Illi wara li t-talba ghal-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni intlaqa', il-partijiet ippruvaw jittransigu u sadanittant, bil-kunsens tal-partijiet

kollha, it-terminu sabiex jigu dedotti f'kawza l-pretensjoni tar-rikorrenti konjugi Bozzino baqa' jigi estiz.

"14. Illi minkejja li l-Mandat ta' Inibizzjoni baqa' vigenti, il-konvenuti injoraw dak ordnat lilhom permezz tal-istess Mandat ta' Inibizzjoni u ippersistew bl-uzu leziv tal-istess passagg kif ser jigi ppruvat fil-kawza.

"15. Ili l-konvenuti Callus u Pomroy mhux biss baqghu jhallu l-bieb nofsu miftuh b'tali mod illi kull minn ikun ghaddej mit-triq jista' jidhol, imma qed jingombraw in-nofs l-iehor tal-bieb billi jhallu xkafef ghall-esposizzjoni tal-merkanzija fuq il-bankina quddiem il-bieb, b'tali mod illi meta l-esponenti jew il-gardinar taghhom ikollhom bzonn jacceddu ghall-passagg mit-triq bil-karrettun u/jew ingenji tal-gardinagg ma jkunux jistghu jghaddu.

"16. Illi l-esponenti ghalhekk kellhom jifthu din il-kawza.

"17. Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

"Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti toghgobha:

"1. Tiddikjara li l-konvenuti mhumiex qed juzaw l-passagg privat li ghandu numru 87 Triq San Girgor, Zejtun skond id-destinazzjoni tieghu u b'hekk qed jippregudikaw id-drittijiet tal-esponenti.

"2. Tordna lill-konvenuti jew minn minnhom jieqfu b'mod immedjat u jiddezistu permanentement milli b'xi mod kwalsiasi juzaw il-passagg privat li ghandu numru 87 Triq San Girgor, iz-Zejtun, jew jippermettu l-uzu tal-istess passagg, ghal skopijiet kummercjali jew ghall-esposizzjoni ta' pjanti, merce, attrezzi jew hwejjeg ohra relatati mal-hanut jew utensili ohra;

"3. Tordna lill-konvenuti jew minn minnhom jieqfu u jiddezistu permanentement milli juzaw jew jippermettu l-uzu tal-istess passagg privat b'xi mod kontra d-destinazzjoni tieghu jew b'xi mod li jarreka pregudizzju lill-komproprjetarji;

"4. Tordna lill-konvenuti jew minn minnhom sabiex f'kull hin izommu l-bieb, li mill istess passagg privat jaghti ghal Triq San Girgor, maghluq hlief ghal meta jkunu diehlin jew hiergin minnu.

"5. Tordna lill-konvenuti jew minn minnhom fi zmien qasir u perentorju jirripristinaw l-passagg ghall-istat li kien qabel ma bdew

juzawh il-konvenuti Callus u Pomroy billi jnehhu kull kostruzzjoni/affissjoni minnhom maghmula u jizgumbraw l-istess passagg minn kull merkanzija u/jew ingombru iehor.

“6. Jiddezistu b’mod permanenti milli bi kwalsiasi mod jingombraw il-bieb li mit-triq jaghti ghall-passagg.

“Bl-ispejjez kollha, inkluzi l-ispejjez tal-protest gudizzjarju u tal-Mandat tal-Inibizzjoni kontra l-konvenuti millum ingunti ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tal-Mag. Dr. Gaudenz Paul Borg u Carmelina Borg li in forza taghha eccepew illi:

“1. Illi fl-ewwel lok, jezisti n-nullita` tar-rikors promotur stante li huwa mibni fuq kawzali u talbiet konfuzi u dan bi ksur tal-artikolu 156 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“2. Illi fit-tieni lok, l-atturi jridu jipprovaw it-titolu b’liema qeghdin jippromwovu din l-azzjoni odjerna;

“3. Illi preliminarjmanet ukoll, l-atturi ghandhom jiddikjaraw a bazi ta’ liema artikoli tal-ligi qeghdin jippromwovu din l-azzjoni odjerna, ghax fin-nuqqas dawn jistghu jkunu legalment improponibbli;

“4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jinghad illi l-atturi u l-konvenuti huma komproprjetarji indaqs tal-passagg. Ghalhekk l-atturi, qua komproprjetarji, ma ghandhom ebda lok jew dritt fil-ligi li jillimitaw il-godiment tad-dritt tal-uzu tal-passagg de quo minn komproprjetarju iehor billi jottjenu sentenza li timponi kundizzjonijiet jew limiti fuq drittijiet reali u l-godiment ta’ proprjeta`;

“5. Illi minghar pregudizzju ghas-suespost, l-atturi, vis-à-vis il-kitba ta’ lokazzjoni bejn il-konvenuti in data s-26 ta’ Frar 2010, ma ghandhom ebda locus standi sabiex jiccittaw l-obbligi kuntrattwali fil-premessi, u dan ghaliex ma humiex parti fl-istess kitba. Ghall-istess kitba japplika l-principju ta’ pacta sunt servanda, u ghalhekk l-effetti tal-kitba japplikaw inter partes, u mhux erga omnes,

“6. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda;

"7. Illi dwar l-ewwel talba, jinghad illi dan id-dritt ta' passagg ma huwiex dritt_mahluq b'servitu`, imma huwa wiehed ta' komproprjeta`, u ghalhekk l-istess passagg ma ghandu ebda destinazzjoni ghall-uzu tieghu. Isegwi ghalhekk illi d-drittijiet reali, kif ukoll l-uzu ta' dan il passagg mill-komproprjetarji kollha huwa wiehed illimitat, u l-atturi ma jistghux jitolbu, b'mod unilaterali, li l-Qorti timponi xi restrizzjoni minn komproprjetarju fuq iehor. Ghaldaqstant, l-ewwel talba hija legalment improponibbli u ghandha tigi michuda;

"8. Illi dwar it-tieni talba, il-passagg huwa wiehed komuni ghall-atturi u l-konvenuti, u ghalhekk bl-ebda mod ma l-atturi ghandhom il-jedd li jitolbu l-Onorabbli Qorti sabiex tordna l-projbizzjoni perpetwa tal-uzu tal-passagg. Din it-talba wkoll hija legalment improponibbli u ghandha tigi michuda;

"9. Illi dwar it-tielet talba, din it-talba hija miftuha u vaga wisq, u ghalhekk hija improponibbli kif intavolata u ghandha tigi michuda. Illi kif ritenut hawn fuq, il-passagg ma ghandux destinazzjoni, u l-konvenuti legittimament jaghmlu uzu mill-passagg de quo;

"10. Illi dwar ir-raba' talba, jinghad illi l-atturi ghandhom jiddentifikaw taht liema artikolu tal-ligi qeghdin jibbazaw it-talba taghhom, ghaliex fin-nuqqas, din it-talba hija legalment improponibbli;

"11. Illi dwar il-hames u s-sitt talbiet, dawn ukoll huma legalment improponibbli u dan ghaliex l-uzu partikolari tal-passagg da parte tal-konvenuti ilu hekk ghal zmien twil hafna. Isegwi li l-atturi mhux biss ma ghandhom ebda jedd jiddettaw l-uzu tal-passagg lil komproprjetarji ohra, izda aktar importanti minn hekk, ma hemm xejn x'tirripristina peress li mal-perkors taz-zmien l-uzu mill-konvenuti dejjem baqa' wiehed kostanti, u fil-fatt il-fond partikolari tal-konvenuti dejjem kien hanut. Illi ghalhekk ma huwiex gust li merament ghaliex l-atturi issa jridu xort'ohra, l istess atturi jippregudikaw id-drittijiet legittimi tal-konvenuti, oltre li huma f'din il-kawza qeghdin jittenttaw li jbiddlu l-istatus quo ta' ghexerien ta' snin;

"12. Illi fl-ahhar lok, ironikament, jekk it-talbiet attrici jigu milqugha, dan ikun ifisser li l-atturi jkunu abbuzivament uzaw il-Qorti biex iccahdu komproprjetarji mill-uzu tal-passagg de quo, u dan oltre li jkunu interferew fl-uzu tal-godiment tieghu.

"13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-risposta guramentata ta' Jonathan Callus li in forza taghha eccepixxa illi:

"1. Illi fl-ewwel lok, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt *inter alia stant*e li l-intimat Jonathan Callus qed juza' l-isqaq bi dritt moghti lilu mill-ko-proprjetarji tal-istess sqaq bl eccezzjoni tal-attur u ghalhekk l-atturi ma jistawx icahhdu lill-intimati mill-uzu tal-isqaq u dan kif se jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza*;*

"2. Illi l-esponenti jikkonferma li ma ghamel xejn minn dak allegat li jista' jitqies bhala ksur ta' xi dritt ta' terz u/jew tar-rikorrenti konjugi Bozzino;

"3. Illi ghalhekk ir-rikorrenti konjugi Bozzino iridu jindikaw u jippruvaw xi ksur sar tad-drittijiet taghhom u fil-konfront taghhom u xi pregudizzju soffrew*;*

"4. Illi kif deciz mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Rita Hicklin vs Loreto Agius" fl-14 ta' Novembru, 1997, gjaladarba jezisti bieb ghal fuq sqag, dan ghandu jinghata l-effett legali tieghu u cioe d-dritt li juza' l-bieb u l-isqaq in kwistjoni biex jidhol u johrog minnu skont id-destinazzjoni li ghalih gie kostruwit u Jonathan Callus m'ghandux jigi mizmum milli jaccedi ghall-istess sqaq;

"5. Illi mhux minnu li Jonathan Callus ghandu jzomm il-bieb li jaghti ghall-isqaq maghluq u jista' jzomm il bieb miftuh kif u meta jixtieq hu;

"6. Illi t-talbiet rikorrenti qed jigu kollha kontestati *stante inter alia* li t-titolu tal-esponenti huwa titolu ta' fond kumnercjali bi dritt ta' uzu tal-fond u tal-passagg u dan kif jirrizulta fl-iskirittura ta' kirja li ghandu mas-sidien u cioe` mal-Magistrat irtirat Dr. Gaudenz Paul Borg u martu Carmelina Borg;

"7*.* Illi gjaladarba dan il-passagg hu komuni, l-uzu tieghu hu kundizzjonat ma' u ghal ohrajn;

"8. Illi dan il-passagg ilu jintuza' u ghalhekk l-utenti l-ohra tal-passagg m'ghandhomx dritt iwaqqfu lill-esponenti Jonathan Callus u l-patruni tieghu milli jaghmlu uzu minn dan il-passagg gjaladarba mhux qed jaghmel uzu hazin minnu u tali uzu mhuwiex ta' pregudizzju ghar-rikorrenti;

"9. Illi bhala utenti tal-istess passagg gjaladarba l-uzu huwa ta' utilita ghalih u ghall-patruni tieghu u mhux qed inaqqas xejn mid-drittijiet tal-koproprjetarji tal-passagg, dan jista' jibqa' jigi uzat *stante* li l-uzu qed isebbah l-istess passagg fl-interess ta' kulhadd;

"10. Salv eccezzjonijiet ohra.

"Bl-ispejjeż inkluz dawk tal-atti ufficjali gja pprezentati kontra l-atturi konjugi Dr. Joseph Manuel Bozzino u martu Margaret Rose Bozzino ingunti minn issa in subizzjoni."

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Frar, 2015, li in forza taghha l-kawza giet deciza billi:

"**1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Borg bl-ispejjez kontra taghhom.**

"**2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Borg bl-ispejjez kontra taghhom.**

"**3. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Borg bl-ispejjez kontra taghhom.**

"**4. Tiddikjara li l-konvenuti Callus u Pomroy m'humiex jaghmlu uzu mill-passagg skond id-destinazzjoni tieghu.**

"**5. Tordna lill-konvenuti Callus u Pomroy sabiex minnufih jieqfu milli jippermettu li l-passagg jintuza minn klijenti tal-hanut. Inoltre ghalkemm l-attur iddikjara li l-pjanti u xkaffar li hemm bhalissa m'humiex idejquh, dan ma jfissirx li l-konvenuti jistghu jkomplu jzidu l-ixkaffar u l-pjanti.**

"**6. Tilqa' r-raba' talba.**

"**7. Tikkundanna lill-konvenuti Callus u Pomroy sabiex fi zmien ghoxrin (20) jum mil-lum u ghas-spejjez taghhom, inehhu minn gewwa l-passagg it-tarag permanenti li bnew (ara ritratt a fol. 23).**

"**8. Tilqa' s-sitt talba.**

"**Salv dak li nghad diga', spejjez a karigu tal-konvenuti Callus u Pomroy. B'dan li l-konjugi Borg ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez taghhom gialadarba fid-difiza taghhom ma ddikjarawx li qeghdin jopponu ghal dak li ghamlu l-konvenuti l-ohra u lanqas ma nterpellawhom biex jirrimedjaw ghan-nuqqas. Ghalkemm l-**

ebda talba ma giet milqugha fil-konfront tal-konjugi Borg, fil-fehma tal-qorti l-presenza taghhom fil-kawza kienet mehtiega gialadarba huma koproprjetarji tal-passagg u krew il-proprjeta taghhom lill-konvenuti l-ohra."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**<u>Kwistjoni</u>.**

"Il-kaz jitratta dwar passagg li minnu l-atturi ghandhom access ghal gnien proprjeta taghhom gewwa Triq San Girgor, Zejtun. Fit-tarf tal-passagg hemm bieb bin-numru 87. Passagg li jservi wkoll il-propjeta' tal-konvenuti Borg. Il-konvenuti Callus u Pomroy huma inkwilini tal-fond tal-konjugi Borg li jintuza bhala hanut ghall-bejgh ta' fjuri u pjanti bl-isem ta' "Ta' Nena Pet & Garden Centre". L-ilmenti tal-atturi huma li-:

"i. Id-dhul ghall-passagg qieghed jigi ngumbrat bi trolley tal-hadid li fuqu jkun hemm il-pjanti (ara ritratt a fol. 20);

"ii. Fil-passagg saru xkaffi u fuqhom tpoggew il-pjanti, u nbena tarag permanenti (ara ritratt a fol. 23);

"iii. Fil-passagg jidhlu klijenti tal-hanut biex jaraw u jixtru l-pjanti li l-konvenuti Callus u Pomroy izommu fih;

"L-atturi m'humiex joggezzjonaw li Callus u Pomroy biex jidhlu u johorgu mill-hanut (ara raba' talba).

"**<u>Konsiderazzjonijiet</u>.**

"1. Fl-ewwel lok il-konvenuti Borg qalu li r-rikors guramentat hu null ghaliex mibni fuq kawzali u talbiet konfuzi minghajr ma spjegaw din l-eccezzjoni. Il-qorti ma tara l-ebda konfuzjoni ta' kawzali jew talbiet. Fir-rikors l-atturi spejgaw b'mod car x'inhuma l-ilmenti u r-rimedji li talbu.

"2. Fit-tieni lok il-konvenuti Borg talbu li l-atturi jaghtu prova tat-titolu taghhom. L-atturi ma pprezentawx l-att pubbliku li bih akkwistaw ukoll sehem indiviz mill-passagg. Madankollu fir-raba' eccezzjoni l-konvenuti Borg stess iddikjaraw li l-atturi huma koproprjetarji tal-passagg: "4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jinghad illi **l-atturi u l-konvenuti huma komproprjetarji indaqs tal-passagg**". Hekk ukoll fit-tmien eccezzjoni qalu: "Illi dwar it-tieni talba, **il-passagg huwa wiehed komuni ghall-atturi u l-konvenuti**, u ghalhekk ………..". Ghaldaqstant il-konvenuti Borg jirrikonoxxu li l-atturi huma koproprjetarji tal-passagg u ghalhekk ma kienx mehtieg li l-atturi jressqu provi dwar it-titolu

taghhom. Jidher li l-passagg hu komuni bejn l-atturi, il-konvenuti Borg, Gemma Brownrigg u Attard Bezzina.

"3. Il-konvenuti Borg talbu wkoll sabiex l-atturi jiddikjaraw a bazi ta' liema provvediment tal-ligi pproponew din il-kawza. Hu evidenti li bhala koproprjetarji tal-passagg l-atturi jridu li jitnehha dak li sar mill-konvenuti Callus u Pomroy.

"4. Ghal dak li jikkoncerna l-meritu, il-qorti tosserva:-

"i. Jirrizulta li f'xi okkazzjonijiet id-dahla ghall-passagg kienet qeghda tigi ngumbrata bi trolley tal-hadid bil-pjanti fuqu. Jidher li wara li l-atturi pproponew din il-kawza, dan l-inkonvenjent ma baqax isehh. Bl-istess mod jirrizulta li l-bieb ta' barra tal-passagg kien beda jinghalaq; "Nikkonferma illi llum il-gurnata l-bieb l-ahdar qieghed jinzamm maghluq. Qabel kien qieghed jinzamm miftuh. Minn meta l-bieb inghalaq, m'ghadniex naraw pubbliku fil-passagg" (fol. 44).

"ii. L-atturi qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex fil-passagg isir tarag permanenti[1], xkaffar u jitqieghdu l-pjanti;

"5. M'hemmx dubju li passagg qieghed biex wiehed ikollu access ghall-proprjeta tieghu. L-Artikolu:

"(a) **491 tal-Kodici Civili** jipprovdi li:

"Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta –

"(a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu;

"(b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom".

"(b) **493 tal-Kodici Civili** jipprovdi li:

"Ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetrji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd".

"L-affarijiet li dwarhom qeghdin jilmentaw l-atturi ma sarux mill-konjugi Borg. Fl-iskrittura ta' lokazzjoni jissemma biss li l-inkwilini ghandhom "dritt ta' passagg ma' ohrajn minn bieb numru 87 tal-istess triq….". Min-naha l-ohra ma jirrizultax li Borg oggezzjonaw ghalkemm lanqas ma jirrizulta li dak li sar kien bil-kunsens taghhom. Jekk wiehed kellu

[1] Joseph Brownrigg xehed: "Dwar l-isqaq nispjega li qabel ma ha l-hanut tal-Pet Shop, biex tidhol mill-bieb tal-genb tal-Petshop, mill-isqaq, **kien hemm tarag bic-cnagen. Illum il-gurnata t-tarag huwa mibni u miksi bil-madum**. Nghid ukoll li llum hemm xkafef maghmulin mix-xorok u jserrhu fuq bricks tal-concrete. Dawn ma kienux hemm qbael ma ha l-hanut tal-Pet Shop" (fol. 36).

jikkonkludi li Borg implicitament taw il-kunsens lill-konvenuti l-ohra biex jaghmlu l-affarijiet li dwarhom qeghdin jilmentaw l-atturi, allura b'applikazzjoni tal-imsemmija provvedimenti tal-ligi:

> "i. Fil-passagg ma setghux jitpoggew pjanti u xkaffar tal-gebel u lanqas jinbena tarag permanenti tad-daqs muri fir-ritratt a fol. 23.
>
> "ii. Il-passagg ma setax jintuza bhala estensjoni tal-hanut. Irrizulta li kien hemm okkazzjonijiet meta fil-passagg dahlu klijenti tal-hanut sabiex jaraw il-pjanti on display (ara ritratt a fol. 22).

"F'kull kaz il-konvenuti Callus u Pomroy huma biss inkwilini. Bhala tali qatt ma setghu, minghajr **il-kunsens tal-koproprjetarji kollha tal-passagg**, jaghmlu dak li ghamlu. Il-konvenut Callus isostni li juza l-passagg bi dritt moghti mill-koproprjetarji tal-isqaq bl-eccezzjoni tal-atturi, u ghalhekk ma jistghux icahhduh milli jaghmel uzu minnu. F'dan ir-rigward l-uniku prova li hemm hi li fl-iskrittura ta' lokazzjoni l-konjugi Borg taw lil Callus u Pomroy d-dritt li jghaddu mill-passagg u xejn iktar.

"Il-konvenut Callus xehed: "Nghid li t-tarag li ghamilt kien minflok wiehed rudimentali li gja kien hemm u jien lest innehhieh hekk kif ma nibqax niggestixxi l-hanut" (fol. 40). Dikjarazzjoni bhal din ma taghti l-ebda jeddijiet lil Callus. Jekk irid jista' javvicina lill-atturi u jipprova jasal fi ftehim maghhom li t-tarag jibqa' f'postu diment li jibqa' jokkupa l-fond. M'hemmx dubju li t-tarag li nbena qieghed jiehu iktar spazju. Hu fatt li d-dhul sar iktar komdu ghal gewwa l-hanut mikri lill-konvenuti Pomroy u Callus, pero' dan wahdu m'huwiex bizzejjed. Ghalkemm fit-twegiba guramentata Callus qal ukoll li l-pjanti qeghdin isebhu l-passagg, dan 'il fatt wahdu ma jatihx dritt li jpoggi l-pjanti fil-passagg. Bejn l-atturi u l-konvenuti Callus u Pomroy ma sehh l-ebda negozju. Jekk iridu jzommu l-pjanti fil-passagg kellhom jiftehemu mal-atturi. Waqt is-smiegh tal-provi ssemma wkoll li qabel il-hanut inkera minn Callus u Pomroy, kien grocer u fih kienu jinzammu xi kaxxi. Jekk dan hu minnu ma jfissirx li d-destinazzjoni tal-passagg kienet ukoll biex fih jinhaznu l-oggetti. Mill-provi hu evidenti li d-destinazzjoni tal-passagg hi ta' access ghall-immobbli li jikkonfinaw mieghu u xejn iktar. Madankollu fis-seduta tal-5 ta' Mejju 2014 l-attur xehed:-

> "Ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' xkaffar u l-pjanti, nista' nikkonferma illi kemm ilna issa f'dawn il-proceduri hemm inqas pjant fil-passagg. Dawn m'humiex qed idejquni lili" (fol. 44).

"Ghalhekk jidher li l-atturi m'ghadx ghandhom l-ilment dwar l-ixkaffar u pjanti.

"6. Callus isostni wkoll li ghandu dritt li jzomm il-bieb miftuh kif u meta jixtieq. Il-qorti ma taqbilx. M'hemmx kontestazzjoni li l-konvenuti Callus u Pomroy ghandhom dritt li jghaddu mill-passagg, pero' dan ma jfissirx li ghandhom dritt li jhallu l-bieb miftuh kull meta jridu."

Rat ir-rikors tal-Appell ta' Jonathan Callus, Dr Gaudenz Paul Borg u Carmelina Borg li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti:

> "….joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Frar, 2015 fl-ismijiet premessi, billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant u tichad it-talbiet tal-atturi appellati.
>
> "Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellatti."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu biex l-appell interpost jigi michud u s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti ghandha tigi kkonfermata;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat;

Illi f'din il-kawza huwa allegat li l-attur u whud mill-konvenuti, specifikament il-konvenuti konjugi Borg, huma ko-proprjetarji ta' sqaq gewwa z-Zejtun, u l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jieqfu milli jaghmlu uzu mill-isqaq mhux skont id-destinazzjoni tieghu. Fil-fatt, l-ilment tal-atturi huwa indirizzat lejn l-uzu li qed isir mill-isqaq mill-inkwilin tal-hanut li ghandu bieb jaghti ghall-fuq l-istess sqaq. Qed jilmentaw mill-fatt li l-

inkwilin pogga xkafef bi pjanti fuqhom fl-isqaq, li bena tarag ghall-bieb tal-genb tal-hanut, u qed jippermetti lill-klijenti tieghu jghaddu mill-isqaq bhala access ghall-hanut tieghu.

L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet tal-atturi, hlief ghall-ixkaffar bil-pjanti, peress illi waqt is-smigh tal-kawza iddikjaraw li l-pjanti fil-passagg naqsu u dawn ma humiex qed idejquhom; l-ewwel Qorti ordnat li l-konvenuti ma ghandhomx ikomplu jzidu l-ixkaffar u l-pjanti.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u qeghdin jitolbu li s-sentenza tigi revokata u t-talbiet attrici michuda. Huma ressqu diversi aggravji li sejrin jigu trattati serjatim minn din il-Qorti.

Fl-ewwel lok, il-konvenuti jilmentaw li ma saritx prova li l-atturi huma ko-proprjetarji tal-isqaq u kwindi l-kawza taghhom ma tistax tirnexxi. L-ewwel Qorti cahdet din l-eccezzjoni wara li qieset li l-istess konvenuti, fir-risposta guramentata taghhom, irrikonoxxu li l-atturi ghandhom titolu ta' ko-proprjeta` fuq l-isqaq in kwistjoni. Din il-Qorti taccetta dan ir-ragunament tal-ewwel Qorti. L-eccezzjonijiet iridu jkunu konsistenti ma' xulxin, u konvenut ma jistax, fl-istess waqt li jikkontesta t-titolu tal-attur, jaccetta li l-attur ghandu dak it-titolu. Hawn mhux kaz fejn l-attur jihtieglu jgib prova assoluta tat-titolu tieghu (bhal fil-kaz ta' azzjoni *rei vindicatoria*), u bizzejjed li juri li jgawdi d-dritt li fuqu qed jibbaza l-azzjoni tieghu.

F'dan il-kaz apparti r-rikonoxximent tat-titolu mill-konvenuti, hemm l-istqarrija tal-atturi u tas-sidien precedenti, mhux kontestata, illi l-atturi huma ko-proprjetarji tal-isqaq, u jirrizulta wkoll diversi nkontri li saru bejn l-attur u l-Mag. Borg fejn gew diskussi l-ilmenti tal-atturi, fejn il-konvenut qatt ma cahad l-interess tal-atturi bhala ko-proprjetarji.

Din il-Qorti, ghalhekk, tichad dan l-aggravju.

Bit-tieni aggravju taghhom, il-konvenuti jghidu li l-atturi qatt ma ndikaw l-artikolu tal-ligi li fuqha qed jibbazaw it-talba taghhom. Dan hu aggravju pjuttost fieragh peress illi minn qari tar-rikors promotur kien jidher car li l-atturi qed jibbazaw it-talbiet taghhom fuq id-dritt taghhom li jaraw li ma ssirx bidla fil-haga in komun u li l-istess tintuza skont id-destinazzjoni taghha. Dawn id-drittijiet johorgu mill-Artikoli 491 u 493 tal-Kodici Civili.

Bit-tielet aggravju, il-konvenuti jidhlu fil-meritu tal-azzjoni u jghidu illi huma ma bidlux in-natura u d-destinazzjoni tal-isqaq. Fuq din il-materja, din il-Qorti tirreferi ghal kaz **Ripard et v. Schembri et**, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru, 2007, fejn giet diskussa, fid-dawl tal-projbizzjoni tal-ligi li jsiru alterazzjonijiet fil-fond komun, il-gurisprudenza in materja li tippermetti certi xoghlijiet. Intqal hekk fir-rigward:

"*La darba l-konvenuti huma komprjetarji ta' l-isqaq huma jistghu jinqdew bl-istess fil-limiti permessi mil-ligi. Fil-fatt, skont l-Artikolu 491 tal-Kodici Civili, kull koproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun basta: (a) li jinqeda bil-haga skont id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu; u (b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-koproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.*

"*Hu veru li ebda koproprjetarju ma jista' jaghmel alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra, u jekk anke wiehed mill-koproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tieghu, jista' jagixxi kontra dak il-koproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet minghajr biss il-htiega li l-koproprjetarji l-ohra li jiddahhlu fil-kawza. Ghalkemm il-ligi tipprojbixxi b'mod generali li jsiru alterazzjonijiet fl-oggett in komuni, il-gurisprudenza taghna ttaffi ftit din ir-restrizzjoni u gie imfisser li bil-projbizzjoni msemmija fl-Artikolu 493 tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li sempliciment iservu ghall-ahjar godiment tal-haga*."

"*Koproprjetarju m'ghandux dritt li jaghmel* <u>*tibdil ta' sustanza*</u> *li jbiddel in-natura ta' l-oggetti in komun minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji kollha (ara Farrugia v. Fenech deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Novembru, 2005, u l-gurisprudenza hemm kwotata, specjalment fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti li kienet giet konfermata minn din il-Qorti). Fil-fatt, fil-waqt li f'din l-ahhar indikata sentenza t-tibdil ta' art minn sit fabbrikabbli ghal fond fabbrikat, gie meqjus bhala bidla fis-sustanza ta' l-oggett in komun, fil-kawza LaFerla v. Vella, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar, 2005. Intqal li sid ta' flat ghandu kull dritt li jqabbad katusa gdida ma' katusa komuni; bl-istess mod l-installazzjoni ta' air-conditioning unit zghir fuq il-bejt komuni minghajr ma dan johloq ingombru jammonta ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni. L-istess jghodd ghall-uzu ta' hbula ta' l-inxir fuq il-bejt komuni.*

"Fil-kawza Bedingfield v. Caruana, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Marzu, 2002, gie osservat li l-kelma "tibdil" tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b'dan illi m'ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xoghlijiet ta' dekorazzjoni jew xoghlijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura ta' l-oggett u ghalhekk ma humiex kopliti bis-sanzjoni ta' l-artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta' dan l-artikolu huwa li jipprotegi lill-koproprjetarji li ma ghandhomx il-pussess ta' l-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f'dak l-oggett mill-koproprjetarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista' serjament jaffettwa n-natura ta' l-oggett/fond in kwistjoni.

"Issa f'dan il-kaz, ma jirrizultax li, mill-isqaq, qed isir uzu li b'xi mod ifixkel lill-koproprjetarji l-ohra milli jinqdew bih jew li fih saru xi alterazzjonijiet li jaffettwaw in-natura tiehu. Dak li ghamlu l-konvenuti meta fethu aperturi godda ghal fuq l-isqaq komuni u ghaddew diversi

katusi ghal go fih jammonta ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni. Fl-isqaq ma sar ebda xoghol li jbiddel id-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tieghu, u kwindi dak li sar ghandu jitqies bhala uzu fil-qies li l-konvenuti qed jaghmlu mill-oggett in komun."

Il-gurisprudenza lokali, mill-premess, ittaffi ftit ir-restrizzjoni imposta bil-ligi u tippermetti xoghlijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni.

Fil-kaz in ezami, ma jidhirx li saru xi tibdiliet ta' natura ngenti li jiznaturaw il-passagg u d-destinazzjoni tieghu. La l-ixkaffar bil-pjanti u lanqas it-tarag li sar bhala access ghall-bieb tal-genb tal-hanut ma jiznaturaw il-passagg. Il-pjanti jservu biex isebhu l-istess passagg, u t-tarag hu bzonn darba li hemm bieb fl-isqaq f'livell aktar gholi mill-istess sqaq; dawn ma joholqu ebda pregjudizzju lill ko-proprjetarji l-ohra tal-isqaq u ma jfixklux it-tgawdija tal-istess sqaq.

Din il-Qorti lanqas ma tara li l-uzu tal-isqaq minn klijenti tal-hanut jista' jkun ta' hsara ghall-interessi tal-atturi. L-isqaq huwa privat u ma ghandux jintuza mill-pubbliku ghall-semplici passeggjata, pero`, darba hemm access ghall-hanut mill-isqaq, huwa ovvju li klijenti tal-hanut jistghu juzaw dak l-access. Hekk kif mistednin ghand il-familji tal-ko-proprjetarji ohra jistghu juzaw l-isqaq, hekk ukoll il-"mistednin" tal-hanut jistghu jaghmlu l-istess. Intqal ukoll li wiehed mill-fondi bi dritt ta' access mill-istess sqaq kien anke jintuza bhala gym u, ghalhekk, huwa zgur li kien hemm terzi persuni li kienu qed jaghmlu uzu mill-isqaq.

Dan l-aggravju, huwa ghalhekk, sostnut u sejjer jigi milqugh.

Fir-raba' aggravju taghhom il-konvenuti jilmentaw mill-konsiderazzjoni tal-Qorti li ordnat li bieb li hemm fl-isqaq ghandu jinzamm maghluq. Il-konvenut Callus jghid li ghandu dritt li jzomm il-bieb miftuh kif u meta jixtieq. Fuq dan il-punt, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti. Jista' jkun li l-access fl-isqaq hu wiehed liberu u shih, pero` jekk jitpogga bieb ghas-sigurta minn xi ko-proprjetarju, dan hemm bzonn li jinzamm imsakkar, basta li kull ko-proprjetarju jkollu cavetta ghall-istess bieb. Li jitwahhal bieb u jissakkar biex il-pubbliku in generali ma jkollux access huwa tajjeb, u darba li kull ko-proprjetarju jkollu cavetta tal-bieb, ma hemmx hsara li l-bieb jinzamm dejjem maghluq. Min-naha l-ohra, il-fatt li l-bieb jinzamm miftuh il-hin kollu b'mod li kull membru tal-pubbliku jista' jidhol, jippregudika s-sigurta` tas-sidien tal-proprjetajiet adjacenti u ko-proprjetarji tal-isqaq.

Bil-hames u l-ahhar aggravju, il-konvenuti konjugi Borg jilmentaw dwar kif l-ewwel Qorti qieset l-involviment taghhom fil-kaz u l-ordni li jhallsu l-ispejjez taghhom. Din il-Qorti tara li bhala ko-proprjetarji, il-konjugi Borg kellhom jiddahhlu fil-kawza peress li si tratta minn drittijiet ta' uzu u tgawdija fuq immobbli u pretensjonijiet ta' dritt da parti tal-inkwilin. Huma kkontestaw id-dritt tal-attur li jillimitaw il-godiment tad-dritt tal-uzu tal-passagg, u eccepew ukoll illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda. Kwindi kellhom rwol attiv fil-kawza u din il-

Qorti tara li ghandhom jitqiesu parti integrali mill-process, u ghal dak li jirrigwarda l-kap tal-ispejjez ikkonsidrati bhall-bqija tal-partijiet.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti Callus u konjugi Borg, billi tilqa' l-istess parzjalment u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonferma fejn cahdet l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Borg, bl-ispejjez kontra taghhom, u fejn laqghet is-sitt talba attrici, izda tirrevoka u thassar id-decide numri 4 sa 7 u fejn ordnat li l-konjugi Borg jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez taghhom, u tghaddi biex minflok tichad it-talbiet attrici hlief ghas-sitt talba kif inghad, bl-ispejjez kollha tal-kawza, inkluz dawk in prim istanza, izda eccetto dawk marbuta mal-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Borg li ghandhom, kif inghad, jithallsu minnhom, jithallsu kwart ($^1/_4$) mill-konvenuti *in solidum*, u tlett kwarti ($^3/_4$) mill-atturi *in solidum*.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm