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, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 4

Rikors numru 402/16 SM

Joyce Francis Busuttil

v.

Silvio u Georgia konjugi Coleiro

Il-Qorti:

1. Dan il-każ jirrigwarda "*żewġ arkati tal-ġebel u kanċelli tal-ħadid li jissakkru*" ġo sqaq nru 1, Triq Brittania, Mosta, allegatament mibnija mill-konvenuti jew terzi inkarigati minnhom. L-attriċi intavolat din il-kawża għaliex issostni li tali kostruzzjonijiet qegħdin jostakolawlha l-aċċess li minn dejjem kellha għall-proprjeta` tagħha tramite dan l-isqaq u għalhekk talbet lill-qorti biex tikkundanna lill-konvenuti jneħħuhom. Permezz ta'

sentenza mogħtija fil-**5 ta' Marzu 2018** il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk interponew l-appell odjern.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata:

"Il-Qorti,

"1.0. Rat ir-rikors guramentat datat it-23 ta' Mejju, 2016, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. "Illi hi proprjetarja ta' porzjon art fabbrikabbli tal-kejl ta' madwar 518 metru kwadru, b'access minn Sqaq Numru 1, Triq Brittania, il-Mosta, (ara foll 6);

1.2. "Illi minghajr il-kunsens jew ghall-insaputa tar-rikorrenti, lintimati jew terzi minnhom inkarigati, bnew zewg (2) arkati tal-gebel u kancelli tal-hadid li jissakkru, liema kostruzzjoni tmiss mall-hajt tar-rikorrenti, (ara foll 7 u 8);

1.3. "Illi konsegwenza tal-istess l-intimati ostakolaw l-access li r-rikorrenti dejjem kellha ghall-art proprjeta` taghha u ghalhekk hi prekluza milli tizviluppa l-istess art, (ara foll 7);

1.4. "Illi ghalkemm debitament interpellati biex inehhu l-arkati u kancelli de quo, l-intimati baqghu inadempjenti, (ara foll 10 u 12);

1.5. "Illi ghalhekk aderiet din il-qorti biex ir-rikorrenti jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.5.1. "Tiddikjara li l-kostruzzjonijiet fuq indikati, senjatament l-arkati tal-gebel u kancelli tal-hadid in dizamina, icahhdu lir-rikorrenti mid-dritt taghha t'access liberu u uzu shih tal-art proprjeta` taghha;

1.5.2. "Tikkundanna lir-rikorrenti ihallu access liberu lirrikorrenti ghall-porzjon art proprjeta` taghha u tigi reintegrata fl-ezercizzju shih tad-dritt taghha t'access liberu u uzu shih tal-istess art billi jsiru lmodifikazzjonijiet u/jew demolizzjonijiet necessarji, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, u dan, fi zmien qasir u perentorju;

1.5.3. "Illi fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti biex taghmel ix-xogholijiet necessarji in kwistjoni hi stess a spejjez tal-istess intimati;

1.5.4. “Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra r-rikorrenti;

“2. Rat id-digriet taghha datat it-30 ta’ Mejju, 2016, li permezz tieghu appuntat ir-rikors guramentat promotur ghas-smigh fl-udjenza hemm indikata, (ara foll 14);

3.0. “Rat ir-risposta guramentata datata l-11 ta’ Lulju, 2016, li permezz taghha l-intimati wiegbu sintetikament bil-mod segwenti:

3.1. “Illi preliminarjament, l-uniku azzjonijiet spettanti lir-rikorrenti huma dawk ikkontemplati mill-artiklu 534 u 535 tal-Kodici Civili, liema azzjonijiet ma gewx ezercitati fiz-zmien stipulat u ghalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti;

3.2. “Illi fil-mertu jigi sintetikament ribadit is-segwenti:

3.2.1. “Illi mhux minnu li bil-kostruzzjoni de quo huma cahhdu lir-rikorrenti mill-access liberu u uzu shih tal-proprjeta` taghha;

3.2.2. “Illi z-zewg (2) arkati u kancelli tal-hadid in kwistjoni kienu hemm minn dejjem, u minn qabel ma l-intimata xtrat il-proprjeta` taghha;

3.2.3. “Illi kienu l-proprjetarji jew terzi li kienu jghixu precedentement ghall-intimati li ghamlu tali kostruzzjoni;

3.2.4. “Illi l-kostruzzjonijiet de quo m’huma qed joholqu lebda ostakolu lir-rikorrenti billi huma jinzammu miftuha il-hin kollu u ma jigux imsakkra;

3.2.5. “Illi r-rikorrenti ghandha access liberu ghallproprjeta` taghha l-hin kollu;

3.2.6. “Illi konsegwentement, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti;

4. “Rat id-digriet taghha datat l-14 ta’ Lulju, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti, hatret espert tekniku hemm indikata biex tindika bi precizjoni fejn gew kostruwiti l-arkati u kancelli in kwistjoni, (ara foll 34);

5. “Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku hekk nominata, datata t-3 ta’ Novembru, 2016, (ara foll 37);

6. “Semghet ix-xhieda prodotta;

7. “Ezaminat id-dokumenti esebiti;

8. “Rat id-digriet taghha datat l-14 ta’ Novembru, 2017, li permezz tieghu wara talba tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti biex il-kawza tithalla ghas-sentenza, dan gibed ukoll l-attenzjoni tal-qorti ghall-fatt li l-intimati u l-abbli rapprezentanti legali taghhom qatt ma dehru f’dawn il-proceduri, (ara foll 94);

“Ikkunsidrat:

“9.0. Illi essenzjalment, il-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu elenkati bil-mod segwenti:

“9.1. Illi r-rikorrenti hi proprjetarja ta’ porzjon art fabbrikabbli b’access minn Sqaq Numru 1, Triq Brittannia, il-Mosta, (ara foll 1 u 64 sa 69);

“9.2. Illi l-istess rikorrenti hi wkoll proprjetarja tal-fond Numru 5, fl-istess triq indikata fil-paragrafu precedenti, (ara foll 60);

“9.3. Illi l-kontestazzjoni in dizamina tirrigwarda l-arkata doppja u kancell tal-hadid li nbnew b’mod li jmissu mal-hajt proprjeta` tar-rikorrenti, (ara foll 1, 8, 50, 51, 54, 57 u 90);

“9.4. Illi r-rikorrenti tallega li kienu l-intimati jew terzi imqabblin minnhom, li bnew l-istess kostruzzjoni minghajr il-kunsens taghha;

“9.5. Illi l-istess rikorrenti tirritjeni wkoll li minhabba l-istess kostruzzjoni in dizamina d-dritt t’access li hi ghandha fuq l-istess porzjon art qieghed jigi hekk ostakolat;

“9.6. Illi di piu`, ir-rikorrenti issosstni wkoll li minhabba f’hekk lanqas tista’ tizviluppa l-porzjon art proprjeta` taghha stante li m’ghandiex access liberu ghall-istess;

“9.7. Illi konsegwenza tas-suespost ir-rikorrenti tallega li qed tbati danni;

“Ikkunsidrat:

“10.0. Illi skont ir-relazzjoni tal-espert tekniku nominata minn din il-qorti jirrizulta sintetikament is-segwenti:

“10.1. Illi l-oggett meritu tal-kontestazzjoni odjerna huma l-arkata u kancell fuq indikati, (ara paragrafu numru disgha punt tlieta, (9.3.), aktar qabel);

“10.2. Illi l-imsemmija arkata u kancell gew kostruwiti fuq sqaq li mhux tal-gvern imma privat, (ara foll 44);

“10.3. Illi s-sid tal-isqaq in dizamina mhux konoxxut, (ara foll 44);

"10.4. Illi fl-1991 l-istess arkata u kancell ma kienux jezistu fuq il-post, (ara foll 44);

"10.5. Illi l-porzjon art tar-rikorrenti setghet tigi zviluppata fi tliet (3) plots b'faccata ta' tliet (3) qasab kull wiehed, (ara foll 44);

"10.6. Illi pero` illum l-istess porzjon art ma tistax tinqasam fi tliet (3) plots stante li partijiet mill-isqaq gew allegatament mehuda mill-intimati, (ara foll 44 u 45);

"10.7. Illi jirrizulta wkoll is-segwenti:

"10.7.1. Illi fuq naha wahda l-kancell twahhal fuq in-nofs tal-appogg appartenenti lill-intimati, (ara foll 44);

"10.7.2. Illi ma jistax jintqal l-istess ghan-naha l-ohra ghaliex il-hajt fejn twahhal l-istess kancell hemmhekk twahhal mal-hajt li jappartjeni in toto lir-rikorrenti, (ara foll 44);

"10.8. Illi skont ir-rikorrenti, l-intimati qatt ma talbuha permess biex iwahhlu l-kancell jew li jibnu arkata mal-hajt taghha, (ara foll 44, ara wkoll foll 89);

"Ikkunsidrat:

"11.0. Illi f'dan l-istadju hu ghaqli li l-ewwel jigu ikkonsidrati s-segwenti eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati:

"11.1. Il-Preskrizzjoni, (ara paragrafu numru tnax punt zero (12.0.), aktar 'l quddiem);

"11.2. L-Infondatezza tat-talbiet tar-rikorrenti, (ara paragrafu numru tlettax punt zero, (13.0.), aktar 'l quddiem);

"11.3. L-ezistenza tal-arkati u kancell precedenti ghall-akkwist tal-proprjeta` tal-intimati, (ara paragrafu numru erbatax punt zero, (14.0.), aktar 'l quddiem);

"11.4. Access liberu, (ara paragrafu numru hmistax punt zero, (15.0.), aktar 'l quddiem);

"Ikkunsidrat:

"12.0. **Il-Preskrizzjoni:**

"12.1. Illi l-intimati jeccepixxu li l-azzjonijiet spettanti lir-rikorrenti huma dawk ikkontemplati mill-artikli 534 u 535 tal-Kodici Civili;

"12.2. Illi sintetikament, l-azzjonijiet naxxenti mill-artikli indikati fil-paragrafu precedenti huma intizi biex jipprotegu lill-pussessur biex

f'kaz ta' molestja, jinzamm fil-pusess talproprjeta` de quo;

"12.3. Illi mid-dokumenti fuq gia` riferiti, (ara foll 60 u 75), jirrizulta pero` li r-rikorrenti hi effettivament il-proprjetarja tal-bini in dizamina u mhux semplici pussessur;

"12.4. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li l-azzjoni odjerna mhix semplicement wahda intiza li tipprotegi l-pussess involut, izda hi azzjoni petitorja li ghandha l-iskop li jkun rikonoxxut id-dritt tar-rikorrenti fuq il-proprjeta` taghha – liema dritt ghandu ghalhekk jigi debitament ukoll protett mill-ligi;

"12.5. Illi fid-dawl tas-suespost, din l-ewwel eccezzjoni ghandha ghalhekk tigi respinta;

"Ikkunsidrat:

"13.0. **L-Infondatezza tat-Talbiet tar-Rikorrenti billi mhux Jostakolaw l-Access tar-Rikorrenti:**

"13.1. Illi l-intimati hawn isosstnu li ghalkemm bnew l-arkata u l-kancell in dizamina, huma xorta wahda ma cahdux lir-rikorrenti mid-dritt t'access liberu u uzu shih tal-art proprjeta` taghha;

"13.2. Illi dan qieghed jinghad mill-intimati stante li l-kancell jinzamm miftuh il-hin kollu;

"13.3. Illi kif jidher mir-ritratti esebiti in atti jirrizulta abbundantement assodat li l-kancell in dizamina effettivament jikkostitwixxi ostakolu ghall-access liberu tar-rikorrenti ghall-porzjon art proprjeta` taghha li qeghda lil hemm mill-istess kancell;

"13.4. Illi kif jidher mir-rapport ex parte datat it-13 t'April, 2012, (ara foll 7, jirrizulta s-segwenti:

> *"The undersigned noted that the alley has been blocked by a recently built arched gate abutting onto Ms. Francis' property from the North and another gate blocking approach and access from the South. These gates have permanently obstructed the public alleyway and denied Ms. Francis access to her land as described above";*

"13.5. Illi di piu`, mir-ritratti esebiti in atti jirrizulta wkoll debitament assodat li l-intimati ikkonvertew il-parti ta' wara tal-kancell de quo fi gnien privat ghalihom, (ara ritratti a foll 51, 53, 54, 55, 91 u 92);

"13.6. Illi ghalhekk, nonostante l-allegazzjoni tal-intimati li lkancell in kwistjoni jinzamm miftuh, fil-fatt hu intiz biex 8 minflok jinzamm maghluq, b'mod ghalhekk, li allura jimblokka l-access liberu tar-rikorrenti;

"13.7. Illi konsegwentement, it-tieni (2) u r-raba' (4) eccezzjonijiet

tal-intimati ghandhom ukoll jigu respinti;

"Ikkunsidrat:

"14.0. **L-Ezistenza tal-Arkati u Kancell:**

"14.1. Illi l-intimati jsossnu li dawn l-arkati u kancell kienu gia` jezistu meta huma xtraw il-proprjeta` in dizamina, (ara foll 29);

"14.2. Illi f'dan ir-rigward jirrizulta li l-intimati xtraw il-proprjeta` taghhom in mertu fiz-17 ta' Dicembru, 2007, (ara foll 70);

"14.3. Illi sas-7 ta' Frar, 1991, dawn l-arkati u kancell ma kienux jezistu, (ara foll 43); 14.4. Illi meta r-rikorrenti xtrat il-proprjeta` taghha meritu tal-procedura odjerna jirrizulta li kien hemm biss xatba talinjam, u xejn aktar, (ara foll 89);

"14.5. Illi l-istess rikorrenti issosstni bil-gurament taghha li meta kienet imsiefra, l-intimati qabdu u bnew l-arkata de quo u stallaw kancell tal-hadid maghha, liema kancell, l-intimati:

"14.5.1. Jzommuh imsakkar; u

"14.5.2. Bnew u stallaw l-istess minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, (ara foll 89);

"14.6. Illi nonostante l-allegazzjoni tal-antikita` tal-arkata u kancell, l-intimati ma resqu l-ebda prova fir-rigward, anzi jirrizulta li wara li intavolaw ir-risposta guramentata taghhom iddecidew li bi skern jabbandunaw l-azzjoni odjerna kompletament;

"14.7. Illi in vista tal-premess anke din l-eccezzjoni tal-intimati ghandha tigi respinta;

"Ikkunsidrat:

"15. **L-Access Liberu:**

"15.1. Illi a skans ta' ripetizzjoni inutili f'dan ir-rigward qed issir ampja referenza ghas-suespost;

"15.2. Illi konsegwenza tal-istess, anke din l-eccezzjoni ghandha tigi respinta;

"Ikkunsidrat:

"16. Illi in vista tas-suespost jirrizulta pacifiku li l-intimati unilateralment u b'sens verament anti-civiku, ostaklaw l-access liberu tar-rikorrenti ghall-proprjeta` taghha meta qabbdu u tellghu l-arkata tal-gebel in dizamina u stallaw kancell mal-proprjeta` tarrikorrenti minghajr ma

kellhom id-decenza li jitolbu l-permess taghha qabel ma jaqbdu u jinvadula l-proprjeta` taghha – u dan, addirittura minn wara darha meta hi kienet imsiefra;

"Ikkunsidrat:

"17.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi u konsegwentement:

"**DECIDE:**

"17.1. Tiddikjara li bil-bini tal-arkati tal-gebel u l-istallazzjoni tal-kancell tal-hadid de quo li l-intimati jzommu imsakkar fi Sqaq Numru 1, Triq Brittannia, il-Mosta, l-istess intimati icahhdu lir-rikorrenti mid-dritt taghha ta' access liberu ghall-uzu shih tal-art proprjeta` taghha;

"17.2. Tikkundanna lill-intimati biex ihallu access liberu lir-rikorrenti ghall-art proprjeta` taghha mill-iSqaq Numru 1, Triq Brittannia, il-Mosta, kif kien jezisti fi zmien meta rrikorrenti akkwistat l-istess porzjon art, b'dan li tigi riintegrata fl-ezercizzju shih tad-dritt taghha ghall-istess art;

"17.3. Tikkundanna lill-istess intimati biex jezegwixxu l-modifikazzjonijiet, xogholijiet u/jew demolizzjonijiet necessarji fi zmien xahar (1) mil-lum u dan, a spejjez tal-istess intimati;

"17.4. Tappunta lill-istess espert tekniku gia` nominata precedentement in atti biex tissorvelja l-istess xogholijiet, u a spejjez tal-istess intimati;

"17.5. Tordna li fin-nuqqas, dawn ix-xogholijiet isiru mir-rikorrenti taht is-sorveljanza tal-istess espert tekniku a spejjez talintimati;

"17.6. Bl-ispejjez kif dedotti mir-rikorrenti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-istess intimati."

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti (26.03.2018):</u>

3. Il-konvenuti permezz tar-rikors tal-appell tagħhom talbu lil din il-Qorti tħassar is-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet tal-attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess attriċi. L-aggravji tagħhom jistgħu jiġu sinteżizzati kif ġej:

(i) L-ewwel Qorti ma tathomx opportunita` sabiex iressqu l-provi tagħhom u jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom in sostenn tal-eċċezzjonijiet tagħhom;

(ii) L-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi. Dan għaliex:

(a) l-arkata u l-kanċell ma sarux minnhom għaliex kienu diġa` jeżistu meta huma xtraw il-proprjeta` tagħhom;

(b) l-arkata u l-kanċell ma jostakolawx l-aċċess l-attriċi għall-proprjeta` tagħha.

<u>Risposta tal-appell tal-attriċi (09.08.2019):</u>

4. L-attriċi wieġbet biex tgħid li l-appell huwa frivolu u vessatorju u biex din il-Qorti tiċħdu fil-ġurnata ffissata għall-ewwel smigħ a tenur tal-Artikolu 195(7) u tikkundanna lill-konvenuti spejjeż doppji a tenur tal-Artikolu 223(4).

<u>Sfond dwar l-ambjenti in kwistjoni:</u>

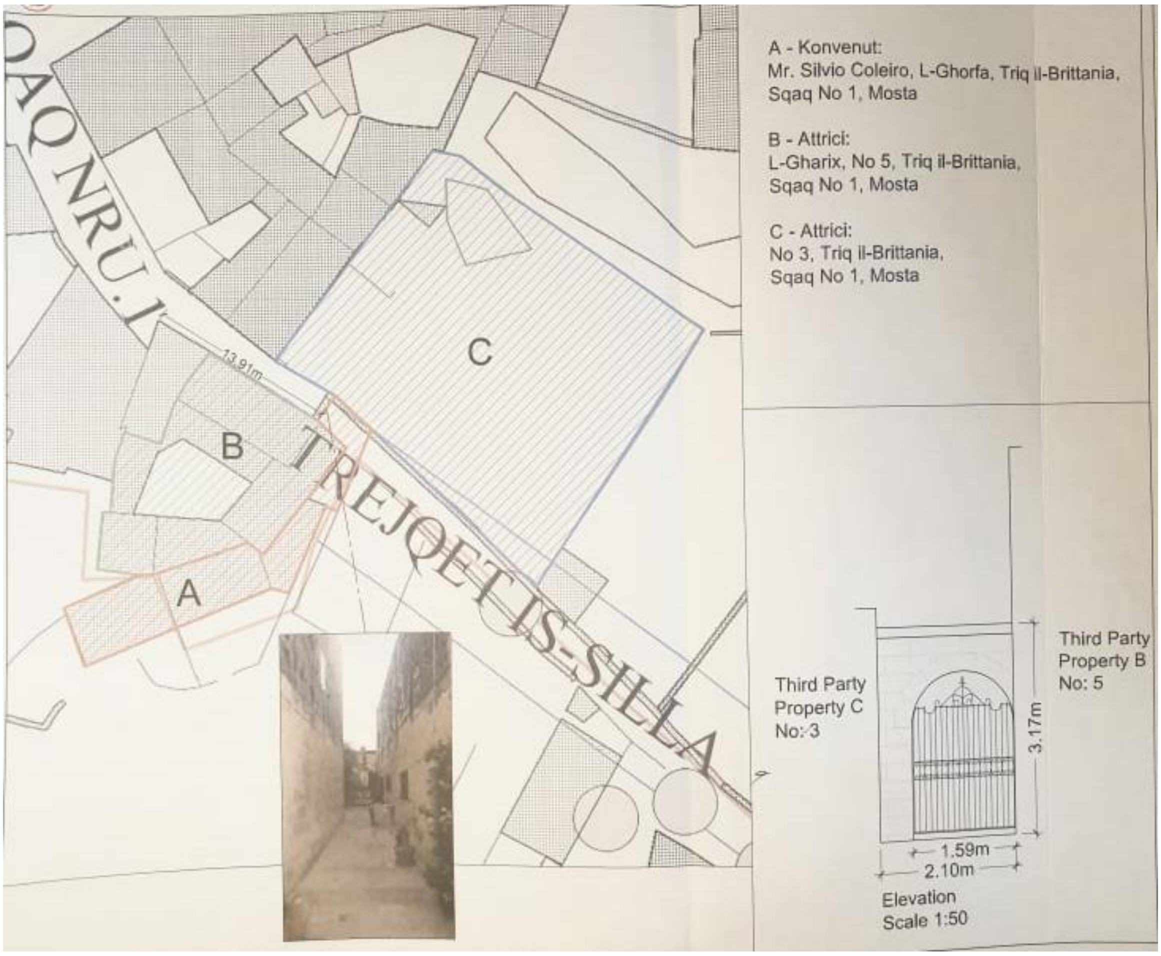
5. Fil-11 ta' Lulju 1988 l-attriċi u żewġha Guido Michael Busuttil xtraw <u>fond bin-numru 5, Sqaq nru 1, Triq Brittania, Mosta</u> (atti Nut. Myriam

Spiteri Debono, Dok JFB1, fol 60 et seq).

6. Fl-24 ta' Settembru 1992 waqt bejgħ fl-irkant bil-qorti, ġie liberat favur Guido Michael Busuttil ġnien bil-kejl ta' 118 qk (518mk) numru 3, Sqaq nru 1, Triq Brittania, Mosta (Dok JFB2, fol 64 et seq). Fir-rapport li kien għamel il-perit Joseph Huntingford dak iż-żmien, il-ġnien kien ġie deskritt bħala li huwa tajjeb għal "*four plots of terraced houses each having a frontage of approximately 3 canes*."

7. Fis-17 ta' Diċembru 2007 il-konvenuti Coleiro xtraw fond bl-isem ta' "*L-Għorfa"* deskritt bħala li huwa aċċessibbli minn sqaq nru 1 fi Triq Brittania, Mosta, liema bejgħ jinkludi 1/3 indiviż fi proprjeta` tal-isqaq.

8. Il-pożizzjoni ta' dawn it-tliet proprjetajiet *vis-à-vis* l-isqaq in kwistjoni ġew indikati mill-perit M'Louise Caruana Galea, (il-perit tekniku nominat mill-ewwel Qorti) fuq il-pjanta Dok 1 (fol 57):



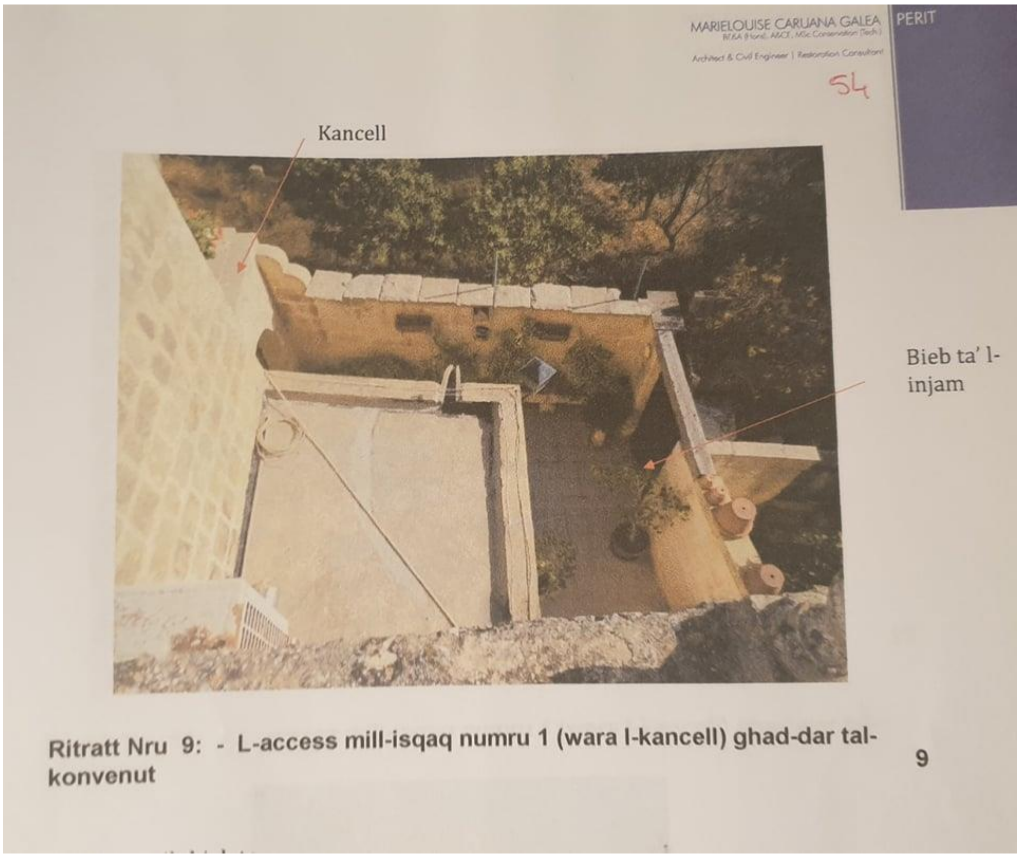
Il-fond nru 5 u l-art numru 3 tal-attriċi ġew indikati bħala B (kulur aħdar) u C (kulur blu) rispettivament, filwaqt li l-fond tal-konvenuti ġie mmarkat bħala A bil-kulur aħmar. Kif wieħed jista' jara, iż-żewġ proprjetajiet tal-attriċi huma faċċata xulxin, cioe` mifrudin bl-isqaq. Jidher ukoll li parti mill-isqaq ġie formanti parti mill-fond tal-konvenuti, bħala estenzjoni tal-bitħa tagħhom, b'mod li l-bitħa tagħhom ġiet li għandha forma ta' "L".

9. Għalkemm fir-rikors ġuramentat tagħha l-attriċi tilmenta dwar "*żewġ arkati tal-ġebel u kanċelli tal-ħadid*" mir-ritratti li jinsabu fir-rapport tal-perit tekniku jidher li l-parti tal-isqaq li qiegħda tintuża bħala parti mill-fond tal-konvenuti għandha fuq naħa waħda l-arkata tal-ġebel u kanċell,

u fuq in-naħa l-oħra <u>bieb tal-injam</u>, li warajh hemm passaġġ li jagħti għal triq San Silvestru.

Ritratt Nru 1: - L-arkata tal-gebel u kancell tal-hadid fi sqaq numru 1

Ritratt Nru 3: – Bieb tal-injam li jaghti ghal passagg li jizbokka fi Triq San Silvestru



10. Il-perit tekniku, li ġiet nominata sabiex tindika l-oġġett mertu tal-kawża, u fejn ġie kostruwit, ikkonkludiet:

- li l-oġġett mertu tal-kawża huwa fil-fatt "*arkata doppja tal-ġebel u kanċell*";

- li dan ġie kostruwit fuq sqaq privat li sidu mhux konoxxut (skont ma xehed Herman Borg mid-Dipartiment tal-Artijiet), u

- li fl-1991 l-istess arkata u kanċell ma kinux jeżistu (peress li fir-

rapport ta' Huntingford ġie kkonstatat li l-art illum tal-attriċi kienet fabbrikabbli u tista' tinqasam fi plots, mentri llum il-faċċata ta' din l-art, fil-maġġor parti, tagħti fuq il-parti tal-isqaq li ġie meħud u allura ma tistax tinqasam fi plots).

Ix-xiehda tal-attriċi:

11. Fl-affidavit tagħha l-attriċi qalet li darba minnhom waqt li kienet imsiefra:

> *"…my next door neighbour Silvio Coleiro, built an archway from my house onto the wall of my land, and in the archway he placed a metal gate which he kept locked. He then proceeded to incorporate the alleyway into his house and he converted it into a garden and patio. He also placed another gate (which also touched the perimiter wall of my garden) further along the alley way so that now the alley which became a garden/patio was totally incorporated in his house.*
>
> *"As a result of the structures put up by my next door neighbour I was unable to have free access to my land which against my wishes served as a boundary wall for my neighbours' garden/patio. This resulted in my land being useless as I lost part of the frontage and could not freely access my property. In fact when I took prospective purchasers to view the land they refused to buy it given the limitations it had as a result of Silvio Coleiro's actions.*
>
> *"On my return to Malta I confronted Silvio Coleiro and he told me that he was prepared to remove the archway and the gate on a simple request by me. A few years ao I sent through my lawyers a judicial letter to him and replied that he was willing to remove the archway but he did not. Sometime late we met in the court and through his lawyer, Silvio Coleiro expressed a wish to pay me for keeping the archway and the gate as it was. I refused to discuss the request as I was not prepared to lower the value of my property and lose access to it."*

12. Fix-xiehda tagħha *viva voce* ppreżentat tliet ritratti u spjegat kif il-konvenut inkorpora parti mill-isqaq bħala l-"patio" tiegħu. Enfasizzat li l-

arkata li bena tinsab proprju bejn il-ħajt tal-ġnien tagħha u l-ħajt tad-dar tagħha, u li bil-mod kif il-konvenut inkorpora parti mill-isqaq bħala l-"patio" tiegħu ġie li għamel użu mill-ħajt tal-ġnien tagħha (cioe` l-ħajt li jifred il-ġnien tagħha mill-isqaq) bħala l-ħajt tiegħu; fil-fatt anke waħħal xi pjanti ma' tali ħajt.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

(a) <u>L-opportunita` o meno mogħtija lill-konvenuti biex iressqu l-provi tagħhom:</u>

13. L-ewwel aggravju tal-konvenuti huwa li ma ngħatawx l-opportunita` biex iressqu l-provi tagħhom. Din il-Qorti eżaminat il-verbali tal-qorti u tal-perit tekniku li minnhom jirriżulta s-segwenti:

14.07.2016 (Q)	Id-difensur tal-atturi talbet li jiġi maħtur perit tekniku; Il-konvenuti u d-difensur tagħhom ma dehrux; Il-kawża ġiet differita iżda ġiet rikjamata fuq talba tad-difensur tal-konvenuti li ħa konjizzjoni tad-differiment;
19.09.2016 (PT)	Sar aċċess mal-perit tekniku. Dehru l-attriċi u d-difensuri tagħha.
17.10.2016 (PT)	Il-partijiet qablu li l-perit tekniku tista' tirreġistra x-xiehda b'mezzi elettroniċi. Xehed Herman Borg (Operations Manager Lands Dept)
03.11.2016 (Q)	Dehru d-difensuri tal-partijiet. Xehdet il-perit tekniku (ikkonfermat ir-rapport).
21.03.2017 Q)	Dehru d-difensuri tal-partijiet u qalu li ma kellhom xejn xi jgħidu fir-rigward tar-rapport tal-perit tekniku. Kawża differita għall-provi tal-attriċi.

11.05.2017 (Q)	Dehret id-difensur tal-attriċi. L-attriċi ma dehritx. Il-konvenut u d-difensur tiegħu ma dehrux.
04.10.2017 (Q)	Dehret l-attriċi assistita. Xehdet u ppreżentat dokumenti. Il-konvenut u d-difensur tiegħu ma dehrux. Kawża differita għall-provi kollha.
14.11.2017 (Q)	Deher id-difensur tal-attriċi. Il-konvenut u d-difensur tiegħu ma dehrux. Id-difensur tal-attriċi informa lill-qorti li l-konvenuti u d-difensur tagħhom qatt ma dehru u talab li l-kawża tmur għas-sentenza. Kawża differita għas-sentenza għall-5 ta' Marzu 2018.

14. Fl-1 ta' Marzu 2018 il-konvenuti ppreżentaw rikors fejn talbu li tiġi sospiża l-prolazzjoni tas-sentenza. B'referenza għal dak li ġie vverbalizzat fl-14 ta' Novembru 2017 qalu li mhux minnu li qatt ma dehru għall-proċeduri.

15. Fil-5 ta' Marzu 2018 (il-ġurnata tas-sentenza) l-ewwel Qorti tat digriet fejn qalet li dak li qal id-difensur tal-attriċi fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2017 hu minnu stante li wara li ppreżentaw ir-risposta tagħhom il-konvenuti u l-avukati tagħhom *"qatt ma dehru"* fil-proċeduri. Qieset ukoll li r-rikors huwa tardiv u wasal għandha minuti biss qabel il-pronunzjament tas-sentenza u għalhekk ċaħdet ir-rikors. Hija tat is-sentenza.

16. Il-konvenuti appellanti f'dan ir-rikors tal-appell isostnu li mhux minnu li qatt ma dehru, u dan kemm quddiem il-qorti u kif ukoll quddiem il-perit tekniku. Huma jħossuhom aggravati li ma ngħatawx l-opportunita` jippreżentaw il-provi u s-sottomissjonijiet tagħhom.

17. Minn eżami bir-reqqa tal-verbali su-indikati, jirriżulta lil din il-Qorti li għandhom raġun il-konvenuti meta jgħidu li mhux minnu li qatt ma dehru għall-proċeduri, kif iddikjara erronjament id-difensur tal-attriċi fl-aħħar verbal qabel is-sentenza, u kif iddikjarat ukoll erronjament l-ewwel Qorti. Madanakollu ma jistax ma jiġix osservat li fl-4 ta' Ottubru 2017 il-kawża tħalliet "*għall-provi kollha*" għall-14 ta' Novembru 2017 f'liema data l-konvenuti ma dehrux. Dakinhar, il-kawża marret għas-sentenza. Veru li dan sar wara d-dikjarazzjoni mhux korretta li għamel id-difensur tal-attriċi (li l-konvenuti u d-difensur tagħhom "qatt" ma dehru); iżda l-konvenuti mbagħad damu xejn anqas minn tliet xhur u nofs biex talbu s-sospenzjoni tas-sentenza u ppreżentaw tali rikors biss erbat ijiem qabel id-data tas-sentenza. In vista ta' tali nuqqasijiet din il-Qorti ma jidhrilhiex li huma ġustifikati jilmentaw li ma ngħatawx opportunita` jressqu l-provi tagħhom.

(b) <u>L-apprezzament "ħażin" tal-provi li għamlet l-ewwel Qorti:</u>

18. Fit-tieni lok il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi, għaliex l-arkata u l-kanċell mhux biss ma sarux minnhom iżda wkoll għaliex tali arkata u kanċell ma jostakolawx l-aċċess tal-attriċi stante li l-kanċell dejjem jinżamm miftuħ. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li dan l-aggravju huwa fondat.

19. Mix-xiehda tal-attriċi jirriżulta li l-arkata u l-kanċell in kwistjoni, li jinsabu bejn il-ħajt tad-dar tal-attriċi u l-ħajt tal-art tal-attriċi, saru meta l-istess attriċi insertat kienet imsiefra, tant li meta ġiet lura u indunat b'li ġara kienet ikkonfrontat lill-konvenut; verżjoni li fl-assenza ta' provi da parti tal-konvenuti baqgħet ma ġietx kontradetta.

20. Kwantu għall-argument li l-kanċell jinżamm miftuħ, dan ma jfisser xejn għaliex apparti li l-konvenuti jistgħu jaqbdu u jsakkru l-kanċell meta jridu, il-mera eżistenza tal-arkata u tal-kanċell, bil-konsegwenza li l-konvenuti ġew li usurpaw parti mill-isqaq bħala estenzjoni tal-bitħa tagħhom, biddlet kompletament in-natura tal-isqaq qua passaġġ, u għalhekk anke għal din ir-raġuni biss għandu jitqies li hemm ostaklu tal-aċċess.

<u>Decide:</u>

21. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata (b'dan li t-terminu ta' xahar biex isiru x-xogħlijiet neċessarji sabiex l-attriċi tiġi reintegrata fl-eżerċizzju sħiħ tad-dritt tagħha ta' aċċess għall-art tagħha għandu jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza), bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenuti.

22. Tilqa' wkoll it-talba tal-attriċi appellanti u ai termini tal-Artikolu

223(4) tikkundanna lill-istess konvenuti jħallsu lill-attriċi appellata l-ispejjeż tal-appell għal darbtejn.

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

Deputat Reġistratur
rm