



# **QORTI TAL-APPELL**

## **IMĦALLFIN**

**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO  
PRESIDENT**

**ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

**ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Jannar, 2021.**

**Numru 16**

**Rikors Maħluf Numru 1103/2010/1 JA**

**Carmelo u Monica konjugi Fenech**

**v.**

**Paul Azzopardi u Dorianne Aquilina**

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Marzu 2018 li iddikjarat li xogħlijiet magħmula mill-istess konvenuti fi proprjetajiet tagħhom saru bi spoll ta' drittijiet tal-atturi, u tathom żmien xahrejn biex iregġgħu kollox kf kien qabel l-ispoll.
2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk:

3. L-atturi għandhom proprjetà f'Had-Dingli. Dan il-fond tidhol għalih kemm mit-triq kif ukoll minn bieb fuq wara għal fuq mogħdija komuni li minnha għaddej *pipe* tal-ilma, u kif ukoll għal mogħdija oħra bir-riġel u għal kanali tal-ilma.
4. Ftit qabel ma nfetħet il-kawża l-konvenuti għamlu xogħlijiet fil-proprjetajiet tagħhom billi tellgħu ħitan u dejjqu u ċekknu l-mogħdijiet fuq imsemmija.
5. L-atturi jgħidu li dak li għamlu l-konvenuti ċaħħadhom mill-“pussess fattwali” tal-mogħdijiet, u għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti (i) tgħid li dak li għamlu l-konvenuti huwa spoll, (ii) tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa biex il-mogħdijiet jerġgħu jsiru kif kienu, (iii) jekk il-konvenuti ma jagħmlux dak li tordna l-qorti, tagħti lill-atturi s-setgħa li x-xogħlijiet meħtieġa jagħmluhom huma, u (iv) f'dak il-każ tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi l-ispejjeż li jkunu għamlu.
6. Il-konvenuti wieġbu hekk:

»Illi dak li qed jissejjaħ passaġġ li allegatament l-atturi jgħidu li għandhom fuq in-naħa ta' wara tad-dar tagħhom ... ma hu passaġġ xejn, iżda huwa ħajt diviżorju bejn l-istess fond ... u l-proprjetà tal-konvenuta Dorianne Aquilina. Kwindi hemm nieqes l-element tal-pussess da parti tal-atturi.

»Illi xi żmien ilu l-atturi baxxew l-għoli ta' parti minn dan il-ħajt, li kien u għadu ħajt tas-sejjigħ, u għattew din il-parti b'saff konkos biex iwittu l-wiċċ tiegħu. Huma wkoll għaddew *pipe* tal-ilma minn fuq il-wiċċ tal-istess ħajt, iżda dan fuq in-naħa tagħhom tal-istess ħajt. Finalment, huma fetħu (abużivament) bieb li jagħti min-naħa ta' wara tal-proprjetà tagħhom u li minnu wieħed kien jista' jgħaddi għal fuq il-wiċċ tal-konkos ta' fuq dan il-ħajt tas-sejjigħ. B'hekk l-atturi iridu jagħtu x'wieħed jifhem illi dan il-ħajt huwa passaġġ. Dan mhux passaġġ iżda ħajt komuni bejn żewġ proprjetajiet.

»Dak li għamli l-konvenuti meta ġew biex jibnu l-fond appartenenti lill-konvenuta Dorianne Aquilina huwa li man-naħa tal-ħajt tas-sejjiġh hawn imsemmi huma tellgħu il-ħajt tagħhom billi okkupaw nofs il-ħxuna tal-ħajt tas-sejjiġh. B'hekk huma ma dejqu jew imblukaw l-ebda passagġ, iżda sempliciment huma eżerċitaw id-dritt li jutilizzaw dik il-parti ta' ħajt komuni li tispetta lilhom.

»In kwantu l-aċċess għall-kanali tal-ilma, dan ma ġie bl-ebda mod imfixkel.

»Meta persuna tuża proprjetà komuni skond il-qies konsentit mil-liġi u skond id-destinazzjoni tal-istess proprjetà, din ma tkun qiegħda tikkommetti l-ebda turbattiva tal-pussess.

»Huwa nieqes ukoll l-element ta' vjolenza jew klandestinità. Meta l-konvenuti kienu qegħdin itellgħu il-bini, l-attur Carmel Farrugia kien imsiefer. Huwa ċempel lill-konvenuti minn barra minn Malta fit-22 ta' Settembru 2010 u talabhom jieqfu. Huma ma komplewx ix-xogħol, u stennewh jiġi lura mis-safar. Meta irritorna xi ġimgħa jew f'it iktar wara, il-partijiet kellhom inkontru fuq il-post, fejn l-attur ammetta illi l-konvenuti kellhom dritt jokkupaw sa nofs il-ħajt u esplicitament tahom il-kunsens biex huma ikunu jistgħu jkomplu, kif fil-fatt imbagħad huma għamli fis-7 t'Ottubru 2010. Għalhekk mhux biss huwa nieqes l-element ta' vjolenza jew klandestinità li huwa essenzjali għal kull azzjoni ta' spoll, iżda kienet sorpriża li nfetħet din il-kawża.

»Għalhekk l-esponenti qegħdin jeċċepixxu illi huma ma kkommettew l-ebda spoll, billi huma neqsin l-elementi kemm tal-pussess tal-atturi, kif ukoll l-element ta' vjolenza u klandestinità. Għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħudin bl-ispejjeż kontra tagħhom.«

7. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża billi laqgħet t-talbiet kollha tal-atturi, tathom żmien ta' xahrejn biex jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa u ħatret perit tekniku biex jissorvelja x-xogħlijiet.
8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Illi hu paċifiku bejn il-partijiet li din hi kawża ta' spoll u għalhekk l-indaġini ta' din il-qorti ser jittrattaw biss l-elementi tal-ispoll mingħajr ma tidhol fil-kwistjonijiet oħra senjatament dawk konnessi ma' drittijiet fuq il-proprjetajiet ħlief u limitatament għal dak li hu strettament relevanti għall-finijiet ta' din il-vertenza. Qed jingħad dan għalix kif spiss jiġri f'dawn it-tip ta' kawżi saru allegazzjonijiet u anke tressqu xi provi li ma humiex rilevanti għal din il-kawża u għandhom jiġu *se mai* kkunsidrati f'kawża petitorja.

»Il-fatti tal-kawża huma ċari u huma evidenti anke mill-atti li ġew imsemmija aktar qabel. Il-konvenuti ma jiċħdux li għamli x-xogħlijiet in kwistjoni, iżda jsostnu li dan ma sarx f'passagġ iżda ma' ħajt diviżorju, u allura x-xogħlijiet kienu konsentiti mill-istess liġi.

»... ..

»Illi l-perit tekniku fil-fatt wasal għal dawn il-konklużjonijiet:

»“Il-mertu tal-vertenza jdur ma’ żewġ passaġġi li r-rikorrenti jgħidu li għandhom id-“dritt fattwali u legali” li jagħmlu użu minn dawn il-passaġġi u li qed jigi allegat li l-intimati Paul Azzopardi u Dorianne Aquilina ‘tellgħu hitan u dejjqu u ċekknu l-passaġġi”;

»“Dwar l-ewwel passaġġ:

»“... .. l-ewwel passaġġ jinqabad bejn il-fond ... proprjetà tal-intimata Aquilina li jinsab fuq ix-xellug meta tfares minn Alley 2 u l-fond ... proprjetà ta’ terzi li ma jiformawx parti mill-kawża odjerna u l-fond ... proprjetà tar-rikorrenti aktar ‘il ġewwa, li t-tnejn jinsabu fuq il-lemin. Dan il-passaġġ huwa aċċessibbli direttament minn Alley 2 u jinsab illivellat bil-konkos. Il-wisgħa ta’ dan l-ewwel passaġġ tvarja minn 0.87 metri fuq quddiem għal 0.57 metri aktar ‘il ġewwa (u allura l-passaġġ jidjieg b’0.3 metri). F’dan il-passaġġ ġew kostatati numru ta’ servizzi katusi u *drains* li jisporgu mill-fond ... tar-rikorrenti. *Inoltre* ġie kostatat bieb li jagħti mill-fond ... tar-rikorrenti għal fuq dan il-passaġġ, liema bieb ma jinfetaħx kollu minħabba l-ħajt faċċata tiegħu, proprjetà tal-intimata Aquilina. ... [A]ppena jittermina l-ewwel passaġġ, ikompli l-ħajt ta’ sejjigħ fl-istess direzzjoni għall-bejn wieħed u ieħor l-istess wisgħa. Dan ikompli jagħti x’jifhem li allura l-ewwel passaġġ kien estensjoni ta’ dal-ħajt tas-sejjigħ;

»“*De facto*, anke jekk l-intimati jibqgħu jsejnhulu ħajt sallum, illum jeżisti passaġġ imwitti bil-konkos. Kwindi, l-attur għandu raġun meta jgħid li jeżisti passaġġ li minnu jgħaddu n-nies. Fil-fatt, kienu diversi xhieda, fosthom Karmenu Attard, Charlie Attard, Innocenza Attard, Joe Attard, Josette Bezzina u Diego Fenech li ikoll qalu li jgħaddu minn dan l-ewwel passaġġ. Saħansitra, l-intimat Pawlu Azzopardi nnifsu jgħid li minn dal-passaġġ “igħaddi s-sur Fenech” anke jekk josserva li “m’għandux dritt.” Josette Bezzina u Diego Fenech min-naħa tagħhom stqarrew ukoll li illum m’għadhomx jgħaddu “bħal qabel” minħabba li l-passaġġ djieg;

»“Dritt jew mhux, huwa evidenti li l-ewwel passaġġ jissussisti bħala stat ta’ fatt. Dan qed jingħad anke jekk, kuntrarjament għal dak li jsostni r-rikorrent Charles Fenech, m’hemm ebda ħjiel ta’ dal-passaġġi fil-kuntratti li esebixxa. Fil-fatt, il-pjanti tal-kuntratti li esebixxa r-rikorrenti ma jurux il-passaġġi mertu tal-vertenza iżda fil-fatt juru żewġ linji (mhux maqsuma) bejn il-proprjetà tal-kontendenti, li allura jindikaw hitan diviżorji (u mhux passaġġi);

»“Għaldaqstant, kif ingħad *supra*, l-ewwel passaġġ jibda minn Alley 2. Il-kejl ivarja minn 0.87 metri u evidentement djieg għal 0.57 metri wara li saret il-kostruzzjoni *da parte* tal-intimat;

»“Minn dan l-ewwel passaġġ, l-esponenti għaldaqstant josserva li wieħed xorta jista’ jgħaddi faċilment bir-riġel anke jekk, skont Giovanna Attard, issa jgħaddi “mġennbin”;

»“Fl-istess nifs, huwa veru li l-bieb li jagħti għal dal-passaġġ mill-proprjetà tal-attur ma jinfetaħx kollu peress li l-passaġġ djieg ffit kawża tal-ħajt li bniet l-intimata. *Detto ciò*, dal-bieb xorta jista’ jinfetaħ u wieħed jista’ xorta jaċċedi għall-proprjetà tar-rikorrenti Fenech, anke jekk bi ffit aktar diffikultà;

»“Dan magħdud, jibqa’ l-fatt li “xi darba” dan l-ewwel passaġġ kien ħajt komuni li jiddividi l-proprjetajiet tal-kontendenti. Kieku allura wieħed jinsa għall-mument li llum jeżisti dal-passaġġ, l-intimat ma kien ikollu ebda ħtieġa li jirrikorri l-qorti sabiex huwa jeżerċita d-dritt tiegħu li jtella’ l-ħajt sa nofs il-wisgħa tal-ħxuna tal-ħajt (kif kien). L-uniku differenza llum hi l-ħajt komuni tniżżel u twitta bil-konkos biex, fost l-oħrajn, Josette Bezzina (li xehdet li dan huwa passaġġ) wkoll “ħadet nofs il-ħajt tas-sejjiġh biex tibni fuqu”, għax skont hi, nofs il-ħajt kien tagħha;

»“Dwar it-tieni passaġġ:

»“It-tieni passaġġ mertu tal-vertenza jiġi immedjatament fuq wara tal-fond ... tal-konvenuta Aquilina, allura kartabun mal-ewwel passaġġ. Dan (it-tieni) passaġġ huwa fil-fatt iffurmat fil-ħamrija u l-esponenti seta’ jinnota sieqja ffurmata fil-ġenb tal-istess passaġġ;

»“Skont ir-rikorrent Charles Fenech, dan il-passaġġ kellu wisgħa ta’ 4 piedi (allura 1.2192 metri);

»“Illum il-wisgħa tal-passaġġ tekwivali għal metru, u allura ċkien b’20 ċentimetru;

»“L-esponenti kkostata sieqja ffurmata fil-ħamrija fit-tarf tal-istess passaġġ;

»“Għaldaqstant, l-intimat [*recte*, l-attur] Fenech ilmenta li l-mutur tal-ħart issa ma jgħaddix jekk “ma jirfixx il-kanali”, u dan anke jekk ma ġab ebda prova dwar il-wisgħa tal-mutur tal-ħart;

»“Dritt jew mhux, huwa evidenti li t-tieni passaġġ ċitat fit-talbiet tar-rikorrenti jissussisti bħala stat ta’ fatt. Dan qed jingħad anke jekk, kuntrarjament għal dak li jsostni r-rikorrent Charles Fenech, m’hemm ebda ħjiel ta’ dan il-passaġġi fil-kuntratti li esebixxa. Fil-fatt, il-pjanti tal-kuntratti li esebixxa ir-rikorrenti ma jurux il-passaġġi mertu tal-vertenza iżda fil-fatt juru żewġ linji (mhux maqsuma) bejn il-proprjetà tal-kontendenti, li allura jindikaw ħitan diviżorji (u mhux passaġġi);

»“Ix-xhieda li dal-passaġġ ċkien mhix kontradetta;

»“Għaldaqstant, l-esponenti huwa tal-fehma li wieħed jista’ xorta waħda jgħaddi faċilment bir-riġel minn dat-tieni passaġġ. *Peraltro*, l-esponenti ma jaqbilx mar-rikorrenti li għandu jkun hemm diffikultà biex wieħed iġhaddi b’mutur tal-ħart minn dat-tieni passaġġ, almenu jekk il-mutur huwa ta’ daqs normali.”

»... ..

»Illi kwindi mir-riżultanzi tal-perizja hu evidenti li l-passaġġi li qed jallegaw li jeżistu l-atturi bħala stat ta’ fatt qegħdin hemm anke jekk il-provenjenza tagħhom hija f’it jew wisq diskutibbli. Fil-fehma tal-qorti, kif jidher mill-konkluzjonijiet peritali, il-kwistjoni hija jekk il-qorti għandhiex tapplika l-prinċipju *de minimis non curat praetor* għaliex anke l-perit ikkonkluda li l-atturi xorta jistgħu jgħaddu miż-żewġ passaġġi. ... ..

»... ..

»Illi dwar dak li l-perizja ssejjaħ l-ewwel passaġġ jidher fil-fatt li xi żmien ilu huwa minnu li dan kien ħajt diviżorju iżda immedjatament qabel ma saru x-xogħlijiet kien hemm il-passaġġ diġà u kien ilu jeżisti

diversi snin. Kwindi l-azzjoni tal-konvenuti kienet spoljattiva u l-passaġġ sar, kif qal il-perit, aktar diffiċli bħala tali. Il-passaġġ kwindi djieq minn 0.87 metri għal 0.57 metri u kwindi naqas ċirka b'terz. Għalhekk it-talba attriċi hija ġustifikata għaliex it-tnaqqis kien wieħed sostanzjali *sia pure* d-daqs reali hu żgħir. Kwantu għat-tieni passaġġ, anke hawn dan kien jeżisti u huwa wkoll evidenti li dan kien biss b'ċirka 20 ċentimetru minn 1.2192 metru. Il-kontestazzjoni tal-attur li ma għadux jgħaddi bil-mutur tal-ħart ma ġietx ippruvata suffiċjente-ment għaliex kif jgħid tal-artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura li min jallega jrid jipprova – *onus probandi incumbit qui dicit non ei qui negat* – ... .. Dawn il-konsiderazzjonijiet japplikaw ukoll għall-allegazzjoni tal-konvenut li l-attur kien qallu biex ikompli x-xogħlijiet però mhijiex kredibbli bl-istess parametri appena ċitati, u cjoè li l-prova dettata mill-liġi ma saritx.

»Illi madankollu anke hawn, tenut kont li l-passaġġ tnaqqas bi kwint ta' dak li kien qabel, bħala proporzjon wieħed ma jistax jgħid li t-tnaqqas kien minimu. Għalhekk it-talba attriċi hawn ukoll hija fil-fehma tal-qorti ġustifikata.

»Illi l-aħħar rekwiżit tal-azzjoni u cjoè li l-kawża saret *entro* x-xahrejn ġie sodisfatt mid-depożizzjoni tal-attur li ma ġietx kontradetta. «

9. Il-konvenuti appellaw b'rikors tad-9 t'April 2018 li għalih l-atturi wieġbu fis-27 ta' April 2018. Il-konvenuti jfissru l-appell tagħhom hekk:

»Illi l-aggravji tal-esponenti huma manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

»(i) applikazzjoni skorretta tal-liġi;

»(ii) apprezzament żbaljat tal-provi.

»Illi brevement din il-kontensjoni inqalgħet dwar żewġ ambjenti. F'tal-ewwel, meta l-esponenti appellanti bnew il-fond tagħhom u użaw għall-binja tal-fond ħafna anqas minn nofs il-ħajt tas-sejjiġh li kien jifred il-fondi rispettivi tal-kontendenti, inqala' disgwid fis-sens li l-atturi appellati jsostnu li dan kien passaġġ filwaqt li l-esponenti jsostnu li dak ma kien passaġġ xejn iżda ħajt divisorju u allura kellhom kull dritt jutilizzaw nofs il-ħxuna tal-ħajt. Dwar it-tieni ambjent li ma huwiex kontestat li huwa passaġġ, l-atturi appellati jillanjaw li dan djieq bi tliet (3) pulzieri.

»... ..

»F'dan il-kuntest, ta' min igħid li l-attur irid jipprova li, fil-mument tal-ispoll, huwa kien fil-pussess ta' l-oġġett spoljat, iżda tali pussess m'hemmx bżonn li jkun pussess b'titolu ta' proprjetà jew servitù, iżda anke purament materjali jew *di fatto*, iżda mhux ta' mera tolleranza ... ..

»Illi għalhekk sabiex azzjoni ta' spoll tinneksi l-esercizzju tal-pretensjoni attriċi ma tistax tkun bażata fuq atti ta' mera tolleranza ... ..

»Illi jinsab ritenut, «Illi il-kriterju biex wiehed jiddeċiedi dwar jekk hux każ ta' tolleranza, li x'aktarx hija taċita u preżunta, għandhom jiġu deżunti mir-rapporti ta' familjarità, ta' ħbiberija, ta' bon vicinat, minn dak li komunement hu użat li jsir f'pajjiż, u minn kondizzjonijiet simili, u mill-entità tal-aggravju li l-att jarreka lil min jittollerah; iżda l-preżunzjoni tat-tolleranza tkun inverosimili f'każ ta' attijiet importanti u gravi. B'mod li huma atti ta' sempliċi tolleranza dawk li jistgħu jipprokuraw ċertu vantaġġ lil min jagħmilhom, mingħajr ma jikkaġunaw dannu apprezzabbli li min jissubihom, u dan kwindi juri nuqqas ta' korteżija jekk jagħmel oppożizzjoni għalihom. Imma dan ma jfissirx li, biex ikun hemm tolleranza, irid bilfors ikun hemm diversi atti ripetuti, imma jibbasta anke att wiehed permanenti».

»Illi applikati dawn il-prinċipji għall-azzjoni *de quo* irriżulta li din il-kontenzjoni tiċċentra dwar żewġ ambjenti, wiehed fejn l-esponenti jissottomettu li kien u għadu ħajt tas-sejjigħ divisorju, u li reċentement tbaxxa mill-atturi appellati u bdew jimxu fuqu – att li kien tollerant mill-esponenti, u l-ieħor ma huwiex kontestat huwa passaġġ fir-raba'.

»Illi dwar l-ewwel ambjent – ossija dak li l-esponenti jikkontendu ma huwa xejn aktar ħajt tas-sejjigħ li kien jifred żewġ għelieqi qabel ma sar il-bini, qed jiġi anness mar-rikors odjern għall-aħjar intendiment ritratt (dok. A) li juri fuq in-naħa tax-xellug eżatt vicin l-istallazzjoni tal-arja kondizzjonata l-ħajt oriġinali tas-sejjigħ kif kien u sa liema għoli kien. Sussegwentement l-atturi baxxew il-ħajt, ksewh bil-konkos, fetħu diversi twieqi u bieb fl-istess ħajt u għaddew diversi katusi u *drains* li kollha jservu l-fond tal-atturi appellati. Il-kwistjoni nqalgħet dwar il-ħajt immarkat bl-aħmar fuq l-imsemmi ritratt. Qed jiġi anness ukoll mar-rikors odjern għal faċli paragun ritratt (dok. B) li jinsab in atti meħud xi snin ilu li juri l-ambjenti qabel ma tbaxxa l-ħajt u nfetħu t-twieqi u l-bieb fih. Huwa evidenti minn dan ir-ritratt li dak li illum huwa identifikat bħala passaġġ ma huwa passaġġ xejn iżda sempliċi ħajt tas-sejjigħ li jifred porzjonijiet ta' art u kien jestendi sal-isqaq kif konfermat minn Giovanna Attard kuġina tal-attur appellat.

»Illi tant hu hekk, ossija li dan huwa ħajt divisorju, illi xhud oħra prodotta mir-rikorrenti appellat stess ikkonfermat li għamlet eżattament l-istess bħal ma għamel l-esponenti meta ġiet biex tibni l-proprjetà tagħha li tikkonfina ma' dan il-ħajt: «Jiena ħadt nofs il-ħajt tas-sejjigħ biex nibni fuqu għax il-ħajt hu nofs tiegħi u nofs il-ħajt ta' Azzopardi».

»Illi jirriżulta li l-kontendenti u wħud mix-xhieda li ddeponew f'dawn il-proċeduri huma kollha relati u l-antenanti tagħhom kellhom biċċa art kbira li sussegwentement inqasmet bejniethom. Fil-kuntratti ta' qasma hemm stabbilit preċisament il-passaġġi li ġew ffurmati u d-drittijiet tal-ilma tal-kondivdenti rispettivi. Il-fatt li kif qed jikkondenti l-attur appellat dan is-suppost passaġġ ma huwiex imsemmi fil-kuntratti in atti jkompli jikkonferma t-tesi li dan huwa ħajt tas-sejjigħ li jifred żewġ fondi u mhux passaġġ. Dan huwa konfermat mill-perit arkitett maħtur mill-ewwel onorabbli qorti li wara li eżamina l-pjanti esebiti mal-kuntratti kkonkluda: «Fil-fatt il-pjanti tal-kuntratti li esebixxa r-rikorrenti ma jurux il-passaġġi mertu ta' din il-vertenza iżda fil-fatt juru żewġ linji (mhux maqsuma) bejn il-proprjetà tal-kontendenti, li allura jindikaw ħitan divisorji (u mhux passaġġi)».

»Illi għalhekk, meta l-attur għażel li jiftaħ twieqi u bieb fil-ħajt diviżorju tal-proprjetà tiegħu minħabba l-familjarità u l-buon vicinat ħadd ma

lmenta. Tant hija evidenti l-familjarità ta' bejn il-kontendenti li l-istess attur appellat xehed li, meta għażel li jbaxxi l-ħajt biex ikun jista' jimxi fuqu, kien l-esponenti stess li għenu f'dan ix-xogħol: "Meta neħhejna nofs il-ħajt tas-sejjigħ irranġajna n-nofs l-ieħor bil-konkos u jekk minix sejjer żball għeni Pawlu stess". Kien fattur li ma kien ser jostakola u jtellef xejn lit-titolari tal-proprjetà adjaċenti għaliex l-intendiment dejjem kien li nofs l-ħajt huwa tal-esponenti meta jiġi biex jibni. *Per di più* l-ħajt kien wiesa' biżżejjed bħal ma jirriżulta li meta ssir il-binja kif fil-fatt sar xorta l-istess attur appellat ikun jista' jibqa' jgħaddi minn fuq il-ħajt bla diffikoltà. Fattur ikkonfermat mill-perit arkitett maħtur mill-ewwel onorabbli qorti u *di più* mill-*factotum* ta' dawn l-ambjenti mertu tal-kawża.

»Illi dan il-fatt huwa kkonfermat minn Karmenu Attard li jiġi z-ziju tal-attur appellat li skond ix-xhud Gordon Azzopardi huwa qisu il-prokuratur tal-ambjenti kollha. Dan jikkonfermah mhux kontradett l-istess Karmenu meta jgħid li nies tal-familja kienu jmorru għandu biex jieħdu parir dwar passagġi jew raba' għaliex huwa anzjan, jaf il-post u d-drittijiet tat-titolari diversi. Ikompli jgħid li ġeneralment iżommu mal-parir tiegħu għax jgħid il-verità, imma ġieli jkun hemm kontroversja, imma x'aktarx jisimgħu minnu. Dan jgħid li kien mal-esponenti, li talbu parir meta twaħħal il-musmar f'nofs il-ħajt qabel ma nbeda l-bini. Jsostni li l-ħajt tas-sejjigħ huwa tat-tnejn mentri l-ispazju li fadal (wara li bnew l-esponenti) huwa ta' Fenech (l-appellat). Jgħid li qabel ma bena Azzopardi, kien hemm ħajt jiddividi żewġ għelieqi u li skond hu jappartjeni lill-kontendenti Fenech u Azzopardi. Sa fejn jaf hu dan il-ħajt qatt ma kien intiż li jservi ta' passagġ.

»L-esponenti meta xehed f'dawa il-proċeduri jgħid li meta nbeda x-xogħol ta' bini kien l-attur appellat stess li kkonfermalu li hu għandu nofs dan il-ħajt, inbeda x-xogħol u ċempillu l-attur minn barra u qallu jieqaf mix-xogħol sakemm jiġi lura, kif fil-fatt sar. Meta l-attur rritorna jgħid li qallu jkompli *nonostante* li kkwalfika dan billi qallu li qed jivvendika ruħu minnu. Dan hu konfermat minn Gordon Azzopardi iben l-esponenti, li ukoll stqarr li Fenech (l-attur) qalilhom ikomplu għaddejjin bix-xogħol tal-ħajt. Illi dan juri biċ-ċar li l-attur appellat jirrikonoxxi hu stess li ma kellu l-ebda dritt kien biss tolleranza li tħalla jiftaħ twieqi u bieb fil-ħajt divisorju u baxxieh biex ikun jista' jaċċedi għall-proprjetà tiegħu mill-bieb li kien fetaħ. Xejn aktar, għaliex sikurament kieku l-proprjetajiet mertu ta' din l-istanza kienu ta' sidien li ma humiex relatati ma xulxin u li ma kellhomx sa qabel il-presentata ta' din l-istanza relazzjoni tajba, sikurament ħadd ma kien jippermetti lill-attur ibaxxi ħajt komuni jibda jimxi fuqu u jiftaħ twieqi u bieb fuq l-istess ħajt. Fatt li lanqas bil-liġi ma hu permessibbli! Iżda fl-ispirtu ta' buon vicinat dan kien tollerat.

»Illi din it-tesi hija kkonfermata mill-perit arkitett maħtur mill-ewwel onorabbli qorti li kkonkluda bla tlaqlieq "Dan ikompli jagħti x'jifhem li allura l-ewwel passagġ kien estensjoni ta' dal-ħajt tas-sejjigħ".

»Dan magħdud jibqa l-fatt li "xi darba" dan l-ewwel passagġ kien ħajt komuni li jiddividi l-proprjetajiet tal-kontendenti. Kieku allura wieħed jinsa għal mument li illum jeżisti dal-passagġ, l-intimat ma kien ikollu ebda ħtieġa li jirrikorri l-qorti sabiex huwa jeżerċita d-dritt tiegħu li jtella l-ħajt sa nofs il-wisgħa tal-ħxuna tal-ħajt (kif kien). L-uniku differenza illum hi l-ħajt komuni tniżżel u twitta bil-konkos biex, fost l-oħrajn,



Josette Bezzina li xehdet li dan huwa passaġġ ukoll “ħadet nofs il-ħajt tas-sejjiġħ biex tibni fuqu, għax skond hi, nofs il-ħajt kien tagħha.

»Illi dan ried jenfasizza dan il-perit maħtur mill-ewwel onorabbli qorti li indika dan lill-istess qorti u qal testwalment: “L-esponenti għaldaqstant jiġbed l-attenzjoni tal-qorti li, skont il-konvenut Pawlu Azzopardi, l-attur Fenech kien qallu li “jista’ jkompli” anke jekk fl-istess nifs kien qallu li kien qed “jivvendika ruħu minnu”. Fattur li donnu ġie injorat mill-ewwel onorabbli qorti.

»Illi għalhekk hija l-umli fehma ta’ l-esponenti li l-ewwel onorabbli qorti kienet skorretta meta ikkonkludiet li ġie kommetss spoll peress li dritt tal-attur appellat huwa kif fuq ingħad wieħed ta’ tolleranza li anke in pessima ipotesi ma tnaqqas xejn minnu għaliex xorta jista’ jibqa’ jgħaddi liberament minn fuq il-ħajt bħal ma kien qabel ma sar il-bini ta’ l-esponenti u ma ġew preġudikati l-ebda servizzi li jgħaddu minn fuq il-ħajt, kif konfermat ukoll mill-istess perit maħtur.

»It-tieni passaġġ

»Illi dan il-passaġġ li huwa ffurmat fil-ħamrija jirriżulta mill-kuntratti in atti u ... mill-pjanta tal-kuntratt ta’ qasma li jindika l-wisgħa ta’ dan il-passaġġ li huwa ta’ tliet (3) piedi. Ma hemm imkien aktar in atti prova ta’ wisgħa oħra ta’ dan il-passaġġ.

»Illi huwa unikament ir-rikorrenti Charles Fenech li jikkontendi li dan il-passaġġ djieq b’għoxrin ċentimetru ... Hu jilmenta li ma jgħaddix bil-mutur tal-ħart jekk ma jirfixx il-kanali *nonostante* li ma ġab l-ebda prova tal-wisgħa tal-mutur tal-ħart.

»Illi hawn ukoll il-perit maħtur mill-ewwel onorabbli qorti ma qabilx ma’ dak li kien qed jippretendi r-rikorrenti meta kkonkluda “Għaldaqstant, l-esponenti huwa tal-fehma li wieħed jista’ xorta waħda jgħaddi faċilment bir-riġel minn dan it-tieni passaġġ. *Peraltro* l-esponenti ma jaqbilx mar-rikorrenti li għandu jkun hemm diffikoltà biex wieħed jgħaddi bil-mutur tal-ħart minn dan it-tieni passaġġ, almenu jekk mutur huwa ta’ daqs normali (skond l-istess perit daqs normali ta’ mutur tal-ħart huwa ta’ sebgħin (70) ċentimentru).

»Illi l-unika prova in atti dwar il-wisgħa tat-tieni passaġġ huwa dak dikjarat mill-attur fl-*affidavit* tiegħu “Illi fir-rigward tal-passaġġ fejn hemm il-kanali tal-ilma, il-konvenut Azzopardi injora din is-sieqja allavolja kont ġbidtlu l-attenzjoni meta l-bini kien għadu pedament. Wara x-xogħol li għamel Pawlu Azzopardi, dan il-passaġġ bil-kanali ġie wiesa’ xi tliet pulzieri (*sic*) meta suppost kien tliet piedi u disa’ pulzieri”.

»Illi dan hu kontradett minn iben l-esponenti li kien ukoll responsabbli tal-binja, meta jgħid “Meta nqalgħet il-kwistjoni mertu ta’ din il-kawża, aħna qatt ma missejna l-passaġġ li għadni kemm semmejt għax aħna ma effettwajniex il-passaġġ”.

»Illi għandu jiġi rilevat li, meta l-esponenti ġie mistoqsi in kontro-eżami, jgħid li l-qies ta’ dan il-passaġġ jinsab fil-pjanti annessi mal-kuntratt tal-qasma.

»Illi meta l-perit maħtur mill-ewwel qorti kejjel dan il-passaġġ, sab li dan għandu wisgħa ta’ metru li jekwivali għal tlieta punt tnejn tmienja (3.28) piedi. Għalhekk dan hu fil-fatt usa’ minn dak speċifikat fil-kuntratt.

»Illi għalhekk apparti li hadd mix-xhieda ma kkorrobora l-verżjoni attriċi li dan il-passaġġ ċkien, ma jirriżultax li dan qatt kien tal-wisgħa li qed jippretendi l-attur appellat. Huwa intiż biex jgħaddi mutur tal-ħart li skond il-perit maħtur jgħaddi faċilment, u *di più* huwa prezenzjalment ta' wisgħa aktar minn kif indikat fil-kuntratt ta' qasma apparti li kif irriżulta dan huwa ffurmat fil-ħamrija.»

10. L-ewwel argument tal-konvenuti appellanti huwa illi dak li jissejjaħ l-ewwel passaġġ fil-fatt ma hu passaġġ xejn iżda ħajt diviżorju, u għaldaqstant ma seħħ l-ebda spill għax huma kellhom kull dritt jinqdew b'nofs il-ħxuna tal-istess ħajt.
11. Dan iżda huwa kontradett mill-konklużjoni tal-perit tekniku li fir-relazzjoni tiegħu osserva bla ekwivoku illi "... l-ewwel passaġġ jissussisti b'ħala stat ta' fatt"<sup>1</sup> u li, għalkemm dan l-ambjent "xi darba ... kien ħajt komuni li jddividi l-proprjetajiet tal-kontendenti"<sup>2</sup>, fiż-żmien meta saru x-xogħlijiet mill-konvenuti kien passaġġ li minnu jgħaddu diversi nies, fosthom l-atturi. L-attur ikkonferma bil-ġurament li kien ilu jgħaddi minn dan il-passaġġ għal madwar seba' jew tmien snin qabel ma saru x-xogħlijiet mill-konvenuti<sup>3</sup>. Il-fatt li l-ambjent kien iservi biex minn fuqu jgħaddu n-nies ifisser illi *de facto* kien passaġġ jew mogħdija.
12. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti meta qalet illi "immedjament qabel ma saru x-xogħlijiet kien hemm il-passaġġ diġà u kien ilu jeżisti diversi snin", u din il-parti tal-aggravju hija għalhekk miċħuda.

---

<sup>1</sup> Fol. 97 tal-proċess tal-ewwel qorti.

<sup>2</sup> *Ibid.* fol. 98.

<sup>3</sup> *Ibid.* fol. 22.

13. Lanqas ma hu minnu dak li jgħidu l-konvenuti li l-atturi tħallew jinqdew bil-mogħdija b'tolleranza u li, għalhekk, ma għandhomx pussess. Il-fatt li nfetaħ bieb li jagħti għal din il-mogħdija ma jistax jitqies att ta' tolleranza: bieb ma huwiex rewwieħa li ma toħloq ebda inkonvenjent għas-sid tal-art li fuqha tinfetaħ u li għalhekk tista' titqies li tħalliet tinfetaħ b'tolleranza. Il-ftuħ ta' bieb jindika asserzjoni ta' dritt, irrispettivament jekk hemmx tassew dak id-dritt, u għalhekk huwa att ta' pussess.
14. L-aggravju msejjes fuq l-argument ta' nuqqas ta' pussess huwa għalhekk miċħud.
15. Fir-relazzjoni tiegħu l-perit tekniku kkonferma wkoll illi "l-ewwel passaġġ... evidentement djieq għal 0.57 metri wara li saret il-konstruzzjoni *da parte* tal-intimati"<sup>4</sup> u li "l-bieb li jagħti għal dal-passaġġ mill-proprjetà tal-attur ma jinfetaħx kollu peress li l-passaġġ djieq ffit kawża tal-ħajt li bniet l-intimata"<sup>5</sup>. Fil-fatt Josette Bezzina u Diego Fenech stqarrew li "illum m'għadhomx jgħaddu "bħal qabel" minħabba li l-passaġġ djieq"<sup>6</sup>.
16. Peress li, kif ingħad aktar 'il fuq, bħala riżultat tax-xogħlijiet li twettqu mill-konvenuti appellanti sar aktar diffiċli li wieħed jgħaddi mill-ewwel passaġġ u l-bieb tal-atturi appellati li jagħti għal dan il-passaġġ issa ma jinfetaħx kollu (kif kien jinfetaħ qabel ma twettqu x-xogħlijiet

---

<sup>4</sup> Ara fol. 98 tal-proċess. L-ewwel passaġġ djieq minn 0.87 metri għal 0.57 metri u kwindi naqas *circa* b'terz.

<sup>5</sup> Ara fol. 98 tal-proċess. Ara wkoll foll. 96, 303, 304 tal-proċess.

<sup>6</sup> Ara fol. 97 tal-proċess.

hawn fuq imsemmijin), din il-qorti hija konvinta li seħħ spoll tal-pussess tal-atturi appellati bħala konsegwenza tal-istess xogħlijiet. L-ewwel qorti għalhekk kellha raġun meta laqgħet it-talbiet tal-atturi dwar dan l-ambjent.

17. Dwar it-tieni ambjent mill-atti jirriżulta biċ-ċar illi “t-tieni passaġġ ... jissussisti bħala stat ta’ fatt”<sup>7</sup> u li dan il-passaġġ ċkien<sup>8</sup>. Il-konvenuti appellanti għalhekk m’għandhomx raġun meta jilmentaw illi “ħadd mix-xhieda ma kkorabora l-versjoni attriċi li dan il-passaġġ ċkien”<sup>9</sup> u meta jgħidu illi “ma jirriżultax li dan qatt kien tal-wiesgħa li qed jippretendi l-attur appellat”<sup>10</sup>.
18. L-unika kwistjoni li fadlilha tiddetermina din il-qorti hija jekk l-ewwel qorti kellhiex raġun meta kkonkludiet illi seħħ spoll tal-pussess tal-atturi appellati għax il-konvenuti jgħidu li “mutur tal-ħart ... skond il-perit maħtur jgħaddi faċilment ...”<sup>11</sup> u l-attur appellat “... ma ġab l-ebda prova tal-wisgħa tal-mutur tal-ħart”<sup>12</sup> tiegħu.
19. Għalkemm huwa minnu dak li jgħidu l-konvenuti appellanti li mutur tal-ħart ta’ daqs normali xorta waħda jgħaddi mit-tieni passaġġ u li l-attur ma ressaq l-ebda provi konkreti sabiex juri li l-mutur tal-ħart tiegħu issa ma jgħaddix minn dan it-tieni passaġġ xorta waħda jibqa’ l-fatt li bħala riżultat tax-xogħlijiet li saru mill-konvenuti l-wisgħa tal-

---

<sup>7</sup> Ara fol. 99 tal-proċess.

<sup>8</sup> Ara fol. 100 tal-proċess. Ara wkoll foll. 305 et seq. tal-proċess.

<sup>9</sup> Ara fol. 341 tal-proċess.

<sup>10</sup> Ara fol. 341 tal-proċess.

<sup>11</sup> Ara fol. 341 tal-proċess.

<sup>12</sup> Ara fol. 340 tal-proċess.

passaġġ in kwistjoni – li fuqu għandhom il-pussess l-atturi – tnaqqset bi kwint ta' dak li kien qabel u konsegwentement it-tnaqqis ma jistax jitqies bħala wieħed minimu. Għalhekk din il-qorti taqbel mal-konkluzjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti illi anke dwar it-tieni passaġġ seħħ spoll tal-pussess tal-atturi.

20. Għaldaqstant, u għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti tiddeċiedi billi tiċhad l-appell tal-konvenuti appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata tal-ewwel qorti tal-21 ta' Marzu 2018, b'dan illi t-terminu mogħti fis-sentenza appellata jibda jgħaddi millum.

21. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad kif ukoll ta' dan l-appell, jiġihallu mill-konvenuti appellanti.

Giannino Caruana Demajo  
President

Tonio Mallia  
Imħallef

Anthony Ellul  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
rm