QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Mejju, 2022.

Numru 21

Rikors maħluf numru 913/2012/1 MCH

***Torri Gardens Limited* (C-3749)**

v.

Carmen *sive* Charmaine Ellul f'isimha proprju u f'isem uliedha minuri Rennie, Melvin, Clayton u Christopher aħwa Micallef; u b'dikriet tal-25 ta' Marzu 2014 Rennie, Melvin, Clayton u Christopher aħwa Micallef qegħdin jidhru f'isimhom proprju; u b'dikriet tal-1 ta' Lulju 2014 issejħet fil-kawża *M.G. Construction Limited*

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru 2016 li laqgħet talba tas-soċjetà attriċi biex il-

konvenuti jiġu mġiegħla jagħalqu aperturi li fetħu jagħtu fuq proprjetà tal-attriċi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attriċi tgħid illi hija għandha biċċa art f'Ħal Lija. Meta żviluppat din l-art l-attriċi ħolqot fuq l-istess art sqaq li, għalkemm privat, huwa aċċessibbli għall-pubbliku. Il-konvenuti bdew jibnu sulari ġodda fuq binja tagħhom li tmiss ma' dan l-isqaq, u fis-sular li kien ġà nbena meta nfetħet il-kawża fetħu twieqi u gallariji li jagħtu fuq l-isqaq tal-attriċi.

3. Billi dehrilha li dawn l-aperturi nfetħu bi ksur tad-drittijiet tagħha, l-attriċi fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti, wara li i. tgħid illi l-isqaq fuq imsemmi huwa proprjetà tal-attriċi, ii. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir jagħalqu l-aperturi li fetħu fil-ħajt li jifred il-bini tagħhom mill-isqaq tal-attriċi, u, jekk jonqsu, tagħti lill-attriċi s-setgħa li tagħmel hi x-xogħlijiet meħtieġa, bi flus il-konvenuti. Talbet ukoll l-ispejjeż.

4. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

> »… … …
>
> »2. l-imsemmija twieqi u gallariji fil-ħajt li jiddividi l-fond tagħhom mill-passaġġ in kwistjoni ma humiex miftuħin fuq il-proprjetà tas-soċietà attriċi, li fi kwalunkwe każ għandha tipprova li l-imsemmi passaġġ huwa proprjetà taghha;
>
> »3. … … …il-passaġġ inkwistjoni jew parti minnu hu destinat li jsir triq pubblika … … …«

5. B'dikriet tal-1 ta' Lulju 2014 issejħet fil-kawża s-soċjetà *M.G. Construction Limited*, awtriċi tal-konvenuti fit-titolu għall-proprjetà tagħhom, iżda din baqgħet ma weġbitx għat-talbiet tal-attriċi.

6. Din il-kawża tallum imxiet flimkien ma' kawża oħra, fl-istess ismijiet (rik. nru 407/2007) li wkoll inqatgħet kontra l-konvenuti fil-5 ta' Ottubru 2016. Minn dik is-sentenza wkoll sar appell li qiegħed jinqata' llum.

7. Bis-sentenza li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, laqgħet it-talbiet tal-attriċi u ordnat illi l-aperturi jingħalqu fi żmien tliet xhur. Ir-raġunijiet li wasslu lill-qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

> »Din hi azzjoni fejn is-soċjetà attriċi qed tivvanta dritt ta' proprjetà fuq sqaq u vjolazzjoni da parti tal-konvenuti tad-drittijiet ta' proprjetà billi hemm twieqi fit-tieni sular li nfetħu fuq tali sqaq.
>
> »Il-konvenuti jinsistu illi ma huma jivvjolaw ebda dritt ta' proprjetà tas-soċjetà attriċi u *in ogni* każ il-passaġġ (sqaq) hu destinat li jsir triq pubblika.
>
> »*Dritt proprjetà fuq l-isqaq jew passaġġ*
>
> »Din hi l-ewwel kwistjoni li trid tiġi deċiża għaliex hu biss jekk is-soċjetà attriċi jirnexxilha tipprova titolu fuq l-isqaq li tista' mbagħad tivvanta vjolazzjoni tat-terzi ta' tali dritt. It-titolu tas-soċjetà attriċi jinbet minn kuntratt ta' akkwist tas-16 ta' Settembru 1977 atti Nutar Tonio Spiteri li fil-parti rilevanti tiegħu jgħid hekk:
>
> > »"A building site within the building scheme of Lija known as *ta' Dingejru* situate in the limits of Lija, having a superficial area of approximately nineteen tumoli (19T) which area however includes land previously used as a quarrying site, bounded the whole territory on the North by Transfiguration Avenue, on the West by Government Secondary School and on the East in part by Sqaq il-Barrieri also called Quarry Street and in part by property of the Zammit Family, free and unencumbered with all its rights and appurtenenances, including any farmhouses or other buildings existing thereon … … …
>
> »Is-soċjetà attriċi tgħid li l-isqaq mertu tal-azzjoni ma kienx jeżisti meta xtrat din l-estensjoni ta' art u l-art kienet testendi sa ħajt tas-sejjigħ li jiddividi l-proprjetà tagħha minn barriera proprjetà ta' terzi li eventwalment inxtrat mis-soċjetà kjamata fil-kawża. Billi t-tfal tal-iskola fil-viċin kienu jgħaddu minn parti tal-art biex jaqsmu għal triq oħra, is-soċjetà attriċi ddeċidiet li jinbena ħajt tal-*bricks* 'il ġewwa mill-ħajt tas-sejjigħ u b'hekk gie ffurmat f'passaġġ jew trejqa. Il-perit tekniku mqabbad mill-qorti, Alan Saliba, fil-fatt jikkonferma illi fil-pjanta tal-kuntratt ta' akkwist tas-soċjetà attriċi dan il-passaġġ ma jidhirx u l-art turi biss it-tqassim f'numru ta' *plots* u strutturi eżistenti.
>
> »Il-qorti ma tqisx ix-xiehda prodotta mill-konvenuta biex issostni li l-passaġġ kien eżistenti qabel l-akkwist mis-soċjetà attriċi bħala attendibbli. Omm il-konvenuta li tixhed li l-passaġġ kien magħluq fil-ġnub

tiegħu b'żewġ ħitan tas-sejjigħ li wieħed minnhom fuq in-naħa attriċi għadu jidher in parti hi kontradetta mill-perit tekniku li jsostni li din il-parti tal-ħajt ma tistax tkun estensjoni ta' ħajt ieħor għax dan il-ħajt inbena wara biex jimblokka Triq il-Barrieri u dan mill-*aerial photos* tal-1957 u dak tal-1988. Maria Concetta Grech, xhud oħra, tikkontradixxi lilha nfisha fejn fix-xiehda tgħid li l-passaġġ kien diviż b'ħitan tas-sejjigħ mentri fil-kontro-eżami tixhed li kien hemm ħajt wieħed. Joseph Galea, xhud ieħor, ukoll jixhed li kien hemm ħajt wieħed.

»Għalkemm il-konvenuta tgħid li kienet tgħaddi mill-isqaq xi 34 sena u fuq kull naħa kien hemm ħajt tas-sejjigħ, il-perit tekniku jirrileva illi mill-*aerial photo* tal-1978 jidher biss ħajt wieħed tas-sejjigħ li parti għadu eżistenti u li jiddividi l-art tal-awtur tal-konvenuti minn dik tas-soċjetà attriċi u dan wara l-akkwist tal-art mis-soċjetà attriċi, fejn ukoll ma jidhirx passaġġ, liema passaġġ kif xehed Anthony Fenech sar minnhom wara li akkwistaw l-art.

»Jidher ukoll illi għalkemm il-konvenuti jsostnu li l-passaġġ hu wieħed pubbliku però s-soċjetà attriċi tikkontendi li, għalkemm il-passaġġ hu miftuħ biex minnu jgħaddi l-pubbliku, l-isqaq qiegħed fuq l-art mixtrija minnha fl-1977 u l-fatt li jgħaddi l-pubbliku ma jnaqqasx mid-dritt ta' proprjetà li s-soċjetà attriċi għandha fuq dan il-passaġġ. Ittella' jixhed Carmel Camilleri, *operations manager* tal-*Lands* li kkonferma li l-gvern la esproprja u anqas xtara l-passaġġ in kwistjoni. Ġiet esebita ittra tal-*Lands* li tikkonferma dan datata 25 ta' April 2007. Għalkemm ix-xhud tal-*MEPA*, Victor Borg Florentino, igħid li l-passag hu *schemed* però sallum għadu proprjetà privata.

»Il-qorti hi konvinta illi s-soċjetà attriċi ipprovat illi l-art li xtrat kienet tasal sal-ħajt diviżorju mal-art li fuq parti minnha nbniet id-dar tal-konvenuta. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza Frank Attard *v.* Anthony Farrugia *et* deċiza fil-28 ta' Jannar 2005:

> »"il-fatt li persuna tiftaħ triq fuq proprjetà tagħha għall-pubbliku ma jbiddilx il-jeddijiet ta' proprjetà li hija għandha fuq din l-art iżda jinħoloq *invece* favur il-komunità servitù għal użu tat-triq."

»*Proprjetà tal-ħajt diviżorju*

»Il-kwistjoni li trid tiġi deċiża f'dan l-istadju hi l-proprjetà tal-ħajt tas-sejjigħ li kien jiddividi l-barriera li nxtrat mill-awturi tal-konvenuti u li l-perit tekniku jqis li kellu wisgħa ta' metru, meqjus li llum flok il-ħajt hemm xkaffa tal-*concrete* li tmiss mal-proprjetà tal-konvenuta. Din l-ixkaffa saret wara li l-awturi fit-titolu tal-konvenuti, *M.G. Construction*, meta kienet qed tibni d-dar tal-konvenuta ddemoliet il-ħajt tas-sejjigħ u, wara li nbdiet kawża bejn is-soċjetà attriċi u *M.G. Construction*, il-kawża ġiet ċeduta wara li skond is-soċjetà attriċi saret transazzjoni u s-soċjetà *M.G. Construction* bniet id-dar tal-konvenuta fil-linja diviżorja mal-passaġġ mingħajr ma invadiet il-ħajt tas-sejjigħ li sar xkaffa tal-*concrete*. Il-qorti ma tqisx illi tali 'transazzjoni' … kienet tfisser li s-soċjetà *M.G. Construction* kienet qed tirrinunzja għal xi dritt jew tirrikonoxxi lis-soċjetà attriċi bħala sid uniku tal-ħajt tas-sejjigħ. Kif qalet il-qorti fil-kawza Antoine Bajada *v. Mediterranean Cement Limited*, PA 23/04/2004:

> »"… … … it-transazzjoni huwa kuntratt bilaterali li permezz tiegħu 'il-partijiet b'xi ħaġa li jagħtu, iwiegħdu jew iżommu, jagħtu tmiem għal kawża mibdija jew jevitaw kawża li tkun ser issir' (art. 1718). *Inoltre*, għall-validità tagħha jeħtieġ jew l-att pubbliku jew skrittura

> privata li tkun ffirmata mill-partijiet kollha (art.1233(1)(*d*) u (2) Kap.16). Meta jkun hemm transazzjoni valida ma hemmx spazju għal sentenza speċjalment għaliex dik it-transazzjoni eskludiet is-sentenza."

»Il-qorti tqis illi l-verbal tal-perit tekniku ma jikkostitwix transazzjoni għaliex f'dak il-verbal kull ma ġie miftiehem hu li jerġa' jinbena l-ħajt flok dak mibni mis-soċjetà *MG Construction* skond ma speċifika l-perit tal-qorti. Ma hemm ebda ammissjoni ta' dritt da parti tas-soċjetà *MG Construction* fuq il-ħajt favur is-soċjetà attriċi. Kull ma jirriżulta in segwitu mill-atti hi nota ta' ċessjoni tal-kawża mis-soċjetà attriċi għax ma kienx fadlilha interess.

»Il-qorti tqis illi l-konvenuti ma għandhom ebda jeddijiet fuq il-ħajt tas-sejjigħ li llum sar xkaffa tal-*concrete*. Dan qed jingħad għaliex din il-qorti ma għandhiex dubju illi l-konvenuti ma akkwistaw ebda parti mill-ħajt tas-sejjigħ billi fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuta u żewġha tas-27 ta' Awwissu 1994 akkwistaw dar u *garage* fi stat ta' ġebel u saqaf mibnija fuq porzjoni art diviża. Kwindi l-konvenuta u zewġha xtraw *corpus* determinat u mhux porzjoni art b'kejl u għalhekk kull argument tal-konvenuti li l-kejl li għandha d-dar hu effettivament iżgħar minn dak mixtri hu irrelevanti. Il-konvenuti għalhekk ma għandhom ebda jeddijiet fuq l-ixkaffa tal-*concrete* in kwistjoni. Ara f'dan is-sens <u>Mercury plc v. Emanuel Muscat *et*</u>, PA 21/10/2005.

»Però xorta jibqa' l-kweżit jekk din l-ixkaffa tappartjenix fi proprjetà lis-soċjetà attriċi kollha jew in parti jew jekk din hix proprjetà kollha jew in parti tal-awtur tal-konvenuti *cioè M.G. Construction*. *M.G. Construction* hi kontumaċi f'dawn il-proċeduri però dan ma jfissirx li f'dan in-nuqqas l-ixkaffa tal-*concrete* jappartjeni lis-soċjetà attriċi. Tali dritt jrid jiġi ppruvat.

»Jirriżulta li l-ħajt tas-sejjigħ kien eżistenti qabel is-soċjetà attriċi xtrat l-art tagħha fl-1977. Il-kuntratt ma jsemmi xejn fuq il-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà li xtrat u dak li kien jappartjeni lil *M.G. Construction*. Lanqas ma rriżulta b'mod ċar jekk parti minn dan il-ħajt kienx jibqa' nieżel sal-qiegħ tal-barriera qabel sar il-bini minn *M.G. Construction*. Il-preżunzjoni tal-liġi fl-artikolu 410(1) tal-Kap. 16 hi li ħajt li jiddividi żewġ għelieqi jew żewġ proprjetajiet hu preżunt li hu komuni jekk ma jirriżultax prova kuntrarja. Dan ifisser illi s-soċjetà attriċi tista' tivvanta dritt ta' proprjetà fuq il-passaġġ u nofs il-ħajt divizorju *cioè* nofs metru, li l-perit tekniku Alan Saliba stabilixxa bħala l-wisgħa tal-ħajt oriġinali, liema wisgħa jikkombaċja ma' dak li stabilixxa l-perit Doublet fil-verbal tal-kawża li saret bejn is-soċjetà attriċi u *M.G. Construction* fid-29 ta' April 1993.

»*Ftuħ ta' twieqi*

»Dan iwassal issa għall-kwistjoni li skaturat din il-vertenza. Il-konvenuti *ex admissis* jammettu li fetħu twieqi fit-tieni sular tal-binja tagħhom wara li fetħu bieb u twieqi fil-pjan terran u l-ewwel sular mertu tal-vertenza fil-kawza 407/2007. Dawn it-twieqi jaffaċċjaw fuq l-art tas-soċjetà attriċi.

»Kif qalet il-qorti fil-kawza <u>Anthony Buhagiar *et v.* Monica Falzon *et*</u> (PA 29/09/2016):

> »"Il-liġi (art. 425 tal-Kap. 16) trid li 'Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi

oħra fil-ħajt diviżorju'. Għalhekk il-projbizzjoni mhix limitata għal twieqi, imma testendi għal kull tip ta' apertura, ta' kwalunkwe xorta. Il-kelma 'apertura' hija mislufa mill-ilsien Taljan. Il-leġislatur, meta ttraduċa t-test Taljan oriġinali, ma użax kelma semitika, bħal ngħidu aħna l-kelma 'fetħa' (li hija l-kelma li nqdew biha l-atturi fir-rikors promotur), kif is-soltu għamel b'mod konsistenti mal-kodiċi kollu fiż-żmien meta saret it-traduzzjoni. Fil-lingwaġġ komuni Taljan, il-kelma '*apertura'* tfisser '*spaccatura, spiraglio; foro, spazio vuoto in qualunque cosa, che dovrebbe esser continua*; *vano per cui possono passare persone e cose; distanza fra le estremità dei lati di alcuna cosa*' (Pietro Fanfani, *Vocabolario della Lingua Italiana, quarta edizione*, *Firenze 1902*). Għalhekk din il-kelma tfisser fuq kollox 'fetħa'. It-test Ingliż kif riportat meta l-Kodiċi Ċivili kien enumerat Kap. 23, jittraduċiha bħala '*other opening*'. Fit-test Taljan oriġinali, fl-Ordinanza VII tal-1868, (artiklu 121) hemm miktub '*Non può uno dei vicini, senza il consenso dell'altro, formare nel muro divisorio alcuna finestra od altra apertura*'. Il-Kodiċi De Rohan ħaddem id tal-azzar għal min jiftaħ tieqa f'ħajt divisorju: '*Aniuno è permesso nel muro divisorio delle case fare cammini di fuoco, armadj, e finestre, sotto pena di pagare once dieci al Fisco; nella quale pena incorreranno anche i mastri muratori; e si dovranno in oltre tali cammini, armadj, e finestre chiudere a spese del padrone di casa, per cui ordine si saranno fatti'* (*Diritto Municipale di Malta MDCCLXXXIV, Libro Terzo, Cap. XI, 'Delle case, fondi, e servitù diverse', § I*). U f'dan ir-rigward il-Kodiċi Ċivili ma jagħmillux għajb: il-Qorti tal-Appell, meta kellha okkażjoni tidħol fil-fond fuq din id-disposizzjoni tal-liġi, ma naqsitx milli tirrimarka li: 'Il-liġi tagħna hija kategorika fil-projbizzjoni li tagħmel illi fil-ħajt diviżorju ma għandhomx jinbnew aperturi. Fid-Dritt Ruman kien permess illi jsiru dawn l-aperturi fil-ħajt diviżorju għalkemm dawn ikunu jħarsu fuq il-fond viċin (ara L. Altius *Cod. De Servitutibus et Aqua*; Cipolla *De Servitutibus urbanorum et prædiorum*. *Cap. 22, no 1 e 2*; Pecchio *De Servitutibus, Cap. E quest. 19. no 1, 2 e 3*; u s-sentenza ta' din il-Qorti *in re* Barbara *v.* Falzon tat-28 ta' Novembru 1890 – Kollez. XII.548). Kien jiġi eċċettwat il-każ meta dawk l-aperturi jsiru għad-dispett tal-viċin, għaliex allura kien ikun applikat il-prinċipju l-ieħor illi *malitiis non est indulgendum* … … … Il-Kodiċi Muniċipali tagħna kien mar kontra din it-teorija u stabbilixxa li ma hux permess lil ħadd '*nel muro divisorio delle case*' jiftaħ aperturi, u ma kinitx issir distinzjoni jekk il-ħajt kien proprju ta' min qiegħed jagħmel aperturi jew kien komuni, jew inkella d-distinzjoni l-oħra jekk dak il-ħajt kienx qiegħed jissepara żewġ edifizi jew inkella dar ma' fond ta' natura oħra; … … … Fuq din l-iskorta saret id-disposizzjoni tal-art. 121 ta' l-Ord. VII ta' l-1868, li qalet:- '*One of the neighbours cannot, without the consent of the other, form in the party-wall any window or other aperture*'. Id-dizzjoni Taljana kienet tgħid '*nel muro divisorio'*; u evidentement il-leġislatur, skond it-tagħlim tal-ġurisprudenza, imperanti l-kodiċi muniċipali, ma riedx jagħmel differenza bejn ħajt diviżorju tal-proprjetarju li jagħmel aperturi jew ħajt komuni. Il-fundament tad-disposizzjoni huwa ċar, u jikkonsisti fis-suġġistjoni li naturalment għandu jkollu l-viċin jekk isiru dawk l-aperturi fil-ħajt diviżorju, u probabilment il-ġlied u l-kwistjonijiet bejn il-viċini jekk dak ikun permess" (Vella *v.* Buttigieg, App Ċiv 15/12/1941, Koll Vol XXX.i.115).

»"L-imsemmija projbizzjoni hija daqshekk assoluta li l-istess qorti stabbiliet li ma setgħux isiru aperturi fil-ħajt li kien in kwistjoni f'dik

il-kawża minkejja li l-ħajt kien mibni tliet piedi u ħames pulzieri 'l ġewwa mil-linja tal-konfini ta' bejn iż-żewġ proprjetàjiet tal-attur u tal-parti mħarrka. Kemm hu hekk dik il-qorti qalet li: 'Veru li l-art. 139 ta' l-istess liġi jgħid li l-proprjetarju ta' post ma jistax jiftaħ twieqi f'distanza iżgħar minn żewġ piedi u sitt pulzieri mill-ħajt diviżorju; iżda dik id-disposizzjoni qiegħda tirregola d-distanza li għandha tiġi osservata biex isiru twieqi mill-ħajt diviżorju, u mhux, kif inhu fil-każ preżenti, aperturi fl-istess ħajt diviżorju, għalkemm dana huwa iżjed il-bogħod minn żewġ piedi u sitt pulzieri. Infatti l-fundament tal-projbizzjoni tibqa' dejjem illi għalkemm il-ħajt diviżorju qiegħed iżjed 'il bogħod minn dik id-distanza, iżda s-soġġezzjoni tal-viċin tibqa' dejjem; dak li l-liġi riedet timpedixxi."

»Mill-prinċipji li joħorgu minn din id-deċiżjoni huwa ċar li t-twieqi fit-tieni sular tal-konvenuti huma kontra l-liġi u għandhom jingħalqu.«

8. Il-konvenuti appellaw b'rikors tal-24 ta' Ottubru 2016 li l-attriċi wieġbet għalih fl-10 ta' Novembru 2016.

9. L-ewwel aggravju jolqot il-kwistjoni tal-proprjetà tal-isqaq jew passaġġ bejn il-proprjetajiet, u ġie mfisser hekk:

»*It-titolu għall-passaġġ in kwistjoni*

»L-esponenti tirrileva li minkejja kif ġiet deċiża din il-kawża, baqa' ma ġiex iċċarat b'mod sodisfaċenti jekk il-passaġġ in kwestjoni huwiex proprjetà tas-soċjetà appellata jew ta' ħaddieħor. Fuq dan, l-ewwel onorabbli qorti kkummentat hekk:

»"Il-qorti hi konvinta illi s-soċjetà attriċi ipprovat illi l-art li xtrat kienet tasal sal-ħajt diviżorju mal-art li fuq parti minnha nbniet id-dar tal-konvenuta."

»Tajjeb li jingħad però illi l-uniċi provi konkreti li kellha l-qorti kienu żewġ kuntratti – wieħed tal-akkwist tal-art (barriera) da parti tas-soċjetà attriċi, li hija biċċa art kbira sew, u l-ieħor tal-akkwist tal-art li kienet xtrat l-awtriċi tal-esponenti, is-soċjetà msejħa fil-kawża, li kienet barriera kbira. Dawn iż-żewġ artijiet, li allura jinsabu waħda ħdejn l-oħra, huma t-tnejn żewġ biċċiet art/barrieri enormi; peress li l-kwistjoni f'din il-kawża qamet dwar oġġett li jinsab fil-konfini bejn art u oħra, il-mertu ma setax jiġi sodisfaċentement riżolt jekk mhux b'*survey* appozitu magħmul minn espert imqabbad mill-ewwel onorabbli qorti. Dan qed jingħad għaliex l-ewwel onorabbli qorti (u anke l-perit tekniku minnha mqabbad) użaw il-ħajt tas-sejjigħ (li parti minnu għadha eżistenti) bżala l-linja ta' demarkazzjoni li kien hemm bejn iż-żewġ propjetajiet, mentri, fi kliem l-ewwel qorti stess, ma kienx hemm prova jekk dan il-ħajt kienx jibqa' nieżel sal-qiegħ tal-barriera qabel ma sar il-bini minn *M.G. Construction*. Bl-istess mod, għalhekk, wieħed ma setax jgħid kemm kien antik dan il-ħajt, u jekk kinitx ġusta l-preżunzjoni illi tali ħajt fil-fatt materjalment jiddividi ż-żewġ proprjetà-jiet.

»F'dan ir-rigward, l-esponenti tirrileva illi kienet talbet lill-ewwel onorabbli qorti permezz ta' rikors preżentat fil-15 ta' Diċembru 2014 sabiex il-qorti taħtar *surveyor* sabiex jagħmel *survey* tal-art mixtrija mis-soċjetà msejħa fil-kawża *M.G. Construction Limited*, u jiddetermina fil-fatt jekk it-territorju mixtri ġiex żviluppat fl-intier tiegħu, jew jekk hemmx parti minnu, senjatament dik mal-ġenb tad-dar tal-esponenti, li baqgħet ma ġietx żviluppata, u jirrelata dwar dan flimkien mal-perit tekniku.

»Il-qorti f'dan il-kaz kienet ċaħdet it-talba permezz ta' digriet tad-19 ta' Jannar 2015, billi qalet illi:

> »"Billi jidher li l-provi huma magħluqa mhux leċitu li jerġgħu jitqajmu kwistjonijiet oħra ta' fatt meta saru diversi rapporti *ex parte* u *survey ex parte* tal-konvenuti."

»Ta' min isemmi illi din it-talba l-esponenti kienet għamlitha peress li, kunsidrat illi l-vertenza kienet qed tiġi dibattuta fuq spazju żgħir ħafna bejn żewġ artijiet li min-naħa l-oħra kienu enormi, *survey* preċiz bl-istrumenti li jintużaw illum seta' jistabbilixxi aħjar ta' min hu dan il-passaġġ in partikolari, u jekk jappartjenix kollu lill-istess sid jew lil sidien differenti. L-ewwel onorabbli qorti ċaħdet din it-talba, billi, skond id-digriet, kien hemm rapporti ta' periti *ex parte* u kif ukoll *survey ex parte* tal-konvenuti. Safrattant però l-ewwel onorabbli qorti dawn ir-rapporti, speċjament dak tas-*surveyor ex parte* tal-esponenti Mario Attard Trevisan, ma għamlet l-ebda referenza għalih fis-sentenza, u wisq inqas għalhekk qisitu bħala prova!

»Dan kollu qed jingħad ukoll fid-dawl tal-fatt illi l-perit tekniku, fir-relazzjoni tiegħu, preċiżament f'punti (konklużjonijiet) numru 8.1 u 8.2 ippreċiza illi:

> »"8.1 Dik il-parti tal-passaġġ fil-kwistjoni wiesgħa bejn 1.83 metri ma' Triq Robert Mifsud Bonniċi u tidjieq għal 1.73 metri fuq ġewwa mal-ħajt tal-brikks li hemm fuq in-naħa tax-xellug tal-istess passaġġ (*cioè* sa nofs il-ħajt oriġinali tas-sejjigħ) hija proprjetà tal-attriċi."

»Iżda l-perit tekniku qal ukoll illi:

> »"8.2 Il-kumplament ta' dan il-passaġġ wiesgħa 0.5 metri li tmiss mal-fond tal-konvenuti għadha proprjetà tal-kjamata *M.G. Construction Ltd*.«

»Għalhekk, anke skond il-perit tekniku maħtur mill-qorti, jirriżulta li hemm biċċa minn dan il-passaġġ, li proprju tmiss mal-esponenti, li hija tas-soċjetà kjamata fil-kawża, u mhux tas-soċjetà attriċi. B'dan għalhekk illi allura t-twieqi nfetħu, u l-iskular tal-ilma qed isir għal fuq proprjetà tas-soċjetà kjamata fil-kawża, u mhux tas-soċjetà attriċi, b'mod tali illi din tal-aħħar m'għandhiex setgħa li tagħmel azzjoni fuq l-istess.

»F'dan ir-rigward il-perit tekniku qal illi ma kienx jeħtieġ isir *survey* tal-art li xtrat l-awtriċi tal-esponenti, u dan għaliex skond hu l-ħajt tas-sejjigħ bejn il-proprjetajiet kien indikazzjoni ċara biżżejjed tad-demarkazzjoni bejn proprjetà u oħra. Iżda kien għalhekk li f'kawża bħal din kienet akbar il-ħtiega li jsir *survey* tal-art, sabiex wieħed jindika bi preċiż min xtara xiex.

»*Dato ma non concesso* però illi l-passaġġ in kwestjoni huwa proprjetà tas-soċjetà attriċi, huwa ċar iżda, illi, anke kif iddikjara l-perit tekniku stess, dan il-passaġġ mhuwiex interament tas-soċjetà attriċi, u għal-hekk, ġaladarba l-aperturi in kwestjoni ma nfetħux għal fuq proprjetà tas-soċjetà attriċi, ma tistax tilmenta dwarhom bl-azzjoni li ppromwo-viet.«

10. Mix-xiehda ħareġ illi l-isqaq iffurmatu l-attriċi lejn in-naħa tagħha tal-ħajt tas-sejjiegħ. Ma huwiex kontestat illi l-konvenuti ma għandhomx sehem minn dan l-isqaq; fil-fatt il-kuntratt[1] li bih il-konvenuti akkwistaw il-proprjetà tagħhom jingħad illi din il-proprjetà hija "konfinanti … mit-tramuntana ma' sqaq" *i.e.* mal-isqaq li dwaru hija l-kawża, li jfisser li ebda parti mill-isqaq ma nkiseb mill-konvenuti. Naturalment, kif sewwa osservat l-ewwel qorti, dan ma huwiex biżżejjed għall-attriċi, għax din trid turi mhux illi l-konvenuti fetħu aperturi fuq art li ma hijiex tagħhom iżda li fetħuhom fuq art illi hija tal-attriċi.

11. Il-ħajt tas-sejjiegħ, għalkemm ma jissemmiex fil-kuntratt li bih l-attriċi kisbet l-art tagħha, huwa l-konfini naturali tal-art li kisbet, u għalhekk din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi l-isqaq maħluq lil hawn mill-ħajt huwa fuq l-art tal-attriċi, u taqbel ukoll mal-perit tekniku illi ma kien meħtieġ ebda *survey* ulterjuri sabiex ikun jista' jikkonkludi illi:

»Dik il-parti tal-passaġġ fil-kwistjoni wiesgħa bejn 1.83 metri ma' Triq Robert Mifsud Bonniċi u tidjieq għal 1.73 metri fuq ġewwa mal-ħajt tal-brikks li hemm fuq in-naħa tax-xellug tal-istess passaġġ (*cioè* sa nofs il-ħajt oriġinali tas-sejjigħ) hija proprjetà tal-attriċi.«[2]

---

1 Kuntratt tas-27 t'Awwissu 1994 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, *fol.* 211 *et seq.* fl-atti tar-rikors maħluf nru 407/2007

2 *Fol.* 719 fl-atti tar-rikors maħluf nru 407/2007

12. Il-parti tal-isqaq imsemmija f'din is-silta hija dik li fuqha nfetħu l-aperturi, kif jidher mill-pjanta mħejjija mill-perit tekniku[3].

13. Tassew illi l-perit irrelata wkoll illi:

> »Il-kumplament ta' dan il-passaġġ wiesgħa 0.5 metri li tmiss mal-fond tal-konvenuti għadha proprjetà tal-kjamata *M.G. Construction Ltd.*«[4]

14. Din l-istrixxa tal-isqaq li tmiss mal-bini tal-konvenuti hija nofs il-wisgħa tal-ixkaffa tal-*concrete* li hemm fuq il-pedament tal-ħajt tas-sejjiegħ u li l-perit qiesha bħala parti mill-isqaq. Din l-istrixxa tqieset li hija proprjetà ta' *M.G. Construction Limited* billi l-ħajt li fuq il-pedament tiegħu hemm l-ixkaffa – li huwa ħajt diviżorju bejn l-art tal-attriċi u dak ta' *M.G. Construction Limited* – jitqies komuni. *M.G. Construction Limited* baqgħet komproprjetarja għax lill-konvenuti biegħetilhom art konfinanti mal-isqaq bla ma biegħetilhom ukoll sehem mill-isqaq.

15. Il-fatt iżda li parti mill-isqaq ma hijiex tal-attriċi ma jgħinx lill-konvenuti, għax il-parti li ma hijiex tal-attriċi għandha wisgħa ta' ħamsin ċentimetru biss waqt illi l-art. 443(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi "s-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju".

16. Il-konvenuti jgħidu li messu sar *survey* għax "ma kienx hemm prova jekk dan il-ħajt kienx jibqa' nieżel sal-qiegħ tal-barriera qabel ma sar il-bini minn *M.G. Construction*". Il-preżenza tal-ixkaffa fuq il-pedament tal-ħajt, iżda, turi illi l-ħajt kien jasal sal-parti tal-art li tinteressana għall-għanijiet ta'

---

3 *Ibid. fol.* 722

4 *Ibid. fol.* 719

din il-kawża u għalhekk huwa indikazzjon ċara sa fejn tasal l-art tal-attriċi; jekk kienx jasal aktar fit-tul huwa irrelevanti.

17. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

18. Dan iwassalna għat-tieni aggravju li fih il-konvenuti jgħidu illi l-art. 443(1) ma jgħoddx għall-każ. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »*L-applikabilità ta' artikolu 443(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta*
>
> »L-esponenti tħoss li l-ewwel onorabbli qorti wkoll ma tatx l-importanza meħtieġa għall-fatt illi l-art li kienet xtrat l-imsejħa fil-kawża kienet barriera. Skond artikolu 439 ta-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li japplika wkoll għall-barrieri, tali barriera ma setgħetx titħaffer f'distanza ta' inqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju. Fil-każ ta' barrieri, il-ħajt diviżorju għandu jkun dak il-ħajt (jew passaġġ bl-art taħtu bħal f'dan il-każ) li jkun hemm bejn barriera u oħra. Is-sidien tal-bidu tal-barriera li kien hemm taħt id-dar tal-esponenti għalhekk riedu wkoll josservaw din id-distanza, u ma jħaffrux f'distanza ta' inqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-proprjetà tal-ġâr (f'dan il-każ, is-soċjetà attriċi). Jiġi għalhekk illi ġaladarba huwa preżunt (u mhux kontestat) illi s-sidien tal-barriera taħt id-dar tal-esponenti kienu osservaw din id-distanza, l-aperturi tal-esponenti gew miftuha allura għal fuq l-art li kienet tagħhom stess (*cioè* s-sitta u sebgħin ċentimetru li kienu obbligati jħallu skond il-liġi, rekwiżit dan li ilu jeżisti mijiet ta' snin).
>
> »F'dan ir-rigward, għandu jingħad illi għalkemm l-ewwel onorabbli qorti f'parti mis-sentenza ikkumentat illi ma rriżultax b'mod ċar jekk parti minn dan il-ħajt tas-sejjigħ in kwestjoni kienx jibqa' nieżel sal-qiegħ tal-barriera qabel sar il-bini minn *M.G. Construction*, għandu jingħad illi fil-fatt il-perit tekniku ikkonferma dan f'punt numru 5.4 tar-relazzjoni tiegħu, fejn qal b'mod ċar illi:
>
>> »"jirrizulta illi dan il-ħajt tas-sejjigħ huwa mibni fix-xifer ta' barriera akkwistata mill-istess *M.G. Construction Ltd*.«
>
> »B'żieda ma' dan, il-perit tekniku jkompli jżid illi l-ħajt tas-sejjigħ imsemmi kien kważi kollu kemm hu fil-pjanta annessa mal-kuntratt illi bih xtrat l-art/barriera in kwestoni s-soċjetà msejħa fil-kawża:
>
>> »"Jidher li fil-pjanta tal-akkwist tal-kjamata *M.G. Construction Limited* dan il-ħajt tas-sejjigħ kien inkorporat kważi kollu kemm hu fil-pjanta tal-art annessa mal-istess kuntratt u tħalliet biss *footpath* wiesgħa 1.3/1.5 metri fejn illum hemm parti mill-passaġġ fil-kwistjoni."
>
> »Dan ikompli jikkorrobora l-ħsieb tal-esponenti illi, anke li kieku l-ħajt in kwestjoni kien wiesa' metru, il-preżunzjoni li dan il-ħajt huwa nofsu tas-soċjetà attriċi u nofs tal-imsejħa fil-kawża jew is-suċċessuri tagħha hija żbaljata, u dan għaliex ħajt ta' dik ix-xorta (li b'wisgħa ta' metru mhuwiex ta' ħxuna normali) jagħmel id-differenza kollha jekk ikun jappartjeni lil parti u mhux lil oħra. Fuq kollox, is-soċjetà attriċi ma

> għamlet xejn biex turi li qed tivvanta xi dritt fuq dan il-ħajt. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, kemm peress li huwa ċar illi dan il-ħajt m'għandux jinqasam nofs b'nofs, u kemm minħabba l-preżunzjoni illi l-awturi tal-imsejħa fil-kawża mxew skond dak li kien irid l-artikolu 443(1) tal-Kap. 16 tal-Liġjiet ta' Malta, jiġi illi l-imsemmija twieqi ma nfetħux b'mod abbużiv, kif lanqas ma sar b'mod abbużiv id-drenaġġ u l-iskular tal-ilma.«

19. L-ewwel argument f'dan l-aggravju hu msejjes fuq is-suppożizzjoni illi meta l-barriera (li fuqha llum hemm il-bini tal-konvenuti) tħaffret sax-xifer tal-ħajt dan seta' jsir għax il-ħajt kien fil-wisgħa tiegħu kollha tal-awturi tal-konvenuti u għalhekk, billi l-ħajt wiesa' metru, inżammet id-distanza li jrid l-art. 439 tal-Kodiċi Ċivili għax ikun hemm il-wisgħa kollha tal-ħajt bejn il-barriera u l-linja medjana. Il-konvenuti jgħidu wkoll illi l-preżunzjoni għandha tkun illi ma nkisritx il-liġi u illi d-distanza nżammet; mela bilfors id-distanza għandha titkejjel mhux minn nofs il-wisgħa tal-ħajt (li jkun ifisser li d-distanza ma nżammitx) iżda mill-ġenb tiegħu fuq in-naħa llum tal-attriċi (li jkun ifisser li d-distanza nżammet).

20. L-art. 439 iżda jrid illi l-bogħod ta' sitta u sebgħin ċentimetru jinżamm mhux mil-linja medjana iżda "mill-ħajt diviżorju". Ir-raġuni hija ovvja: is-solidità tal-ħajt tiddependi fuq li jinżamm bogħod biżżejjed bejn it-tħaffir u l-ħajt, u mhux bejn it-tħaffir u l-linja medjana. Mela jekk tassew il-barriera tħaffret proprju sat-tarf nett tal-ħajt, ma tħarisx dak li jrid l-art. 439, u l-argument tal-konvenuti msejjes fuq preżunzjoni li t-tħaffir tal-barriera sar kif trid il-liġi jaqa'.

21. Fil-fatt ma ntweriet li hemm ebda waħda mill-indikazzjonijiet imsemmija fl-art. 409 *et seq.* tal-Kodiċi Ċivili li jegħelbu l-presunzjoni tal-komunjoni tal-ħajt.

22. Il-fatt imbagħad illi l-ħajt tas-sejjiegħ jidher kważi kollu kemm hu fuq il-pjanta[5] mehmuża mal-kuntratt tal-akkwist tal-awtriċi tal-konvenuti ma jfissirx li b'hekk din kisbet il-proprjetà tal-ħajt kollu. Wara kollox, fuq l-istess pjanta tidher ukoll it-triq pubblika, u dan ma jfissirx li t-triq pubblika nkisbet mix-xerrej fuq dak l-att!

23. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

24. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

25. L-ispejjeż tal-appell iħallsuhom il-konvenuti appellanti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da

5 *Ibid. fol.* 449