QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 5 ta' Ottubru, 2023.

Numru 22

Rikors numru 218/17/1 AF

Raymond Autodealer Limited (C9850) u Giuseppa Vassallo

v.

Nathalie Mallet mart legalment separata minn Nigel Stuart

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi Raymond Autodealer Limited u Giuseppa Vassallo kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Jannar, 2023, fejn din: (i) laqgħet parzjalment l-ewwel talba tagħhom u ddikjarat li l-isqaq fi triq ġdida bl-isem Triq Pinu Mifsud u l-bankina, li tidħol għalihom minn Triq

Michelangelo Sapiano, f'Ħaż-Żebbuġ huma proprjetà tagħhom, iżda ċaħditha fil-bqija f'dak li għandu x'jaqsam mal-ħajt li jifred il-proprjetà tagħhom minn dik tal-konvenuta Nathalie Mallet; (ii) laqgħet it-tieni talba tagħhom u ddikjarat li l-konvenuta Nathalie Mallet ma tistax tiftaħ aperturi fil-proprjetà tagħha li jagħtu għal fuq il-proprjetà privata tagħhom; u (iii) ċaħdet it-tielet talba tagħhom biex il-konvenuta tiġi mwaqqfa b'mod permanenti, skont il-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 152/17 AF, milli tiftaħ fetħa fl-imsemmi sqaq minħabba li dan huwa proprjetà tagħhom.

Daħla

2. B'rikors maħluf tad-9 ta' Marzu, 2017, l-atturi fissru li huma s-sidien tal-isqaq li jagħti għal triq ġdida fi Triq Mikiel Angelo Sapiano, f'Ħaż-Żebbuġ, li huma akkwistaw b'erba' kuntratti tad-9 ta' Ottubru, 1991, tas-16 ta' Ottubru, 1991, tat-22 ta' April, 1992 u tad-29 ta' Ottubru, 1991, liema sqaq imiss ma' proprjetà tal-konvenuta. Spjegaw li jifred il-proprjetà tagħhom minn dik tal-konvenuta, hemm ħajt diviżorju tas-sejjieħ, li skonthom, fin-nuqqas ta' sinjali jew prova oħra li turi l-kuntrarju, u bit-tħaddim tal-**Artikolu 410(1) tal-Kodiċi Ċivili**, għandu jitqies li huwa miżmum b'mod komuni bejniethom. Żiedu jgħidu li meta akkwistaw l-art tagħhom, huma bnew qoxra oħra tal-franka fuq l-art tagħhom, li tmiss mal-ħajt diviżorju tas-sejjieħ u mal-bankina li tagħti għall-isqaq.

3. Għalhekk huma tennew li huma sidien ta' nofs dan il-ħajt diviżorju u kif ukoll tal-qoxra tal-franka li tmiss miegħu, li huma bnew fuq il-proprjetà tagħhom. Fissru wkoll, li għalkemm fil-fehma tagħhom, skont l-**Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili**, ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi fil-ħajt tal-ieħor, il-konvenuta tippretendi li tifqa' l-ħajt u tagħmel fetħa għal fuq l-isqaq li jiġi proprjetà tagħhom. Kemm hu hekk, hija kisbet permess mill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex tagħmel fetħa mill-proprjetà tagħha għal fuq dan l-isqaq, liema permess, skont l-atturi, ma jmissu qatt ingħata għaliex fil-fehma tagħhom huwa illegali li wieħed jagħmel fetħa f'ħajt diviżorju.

4. Minħabba f'hekk, wara li huma kisbu Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 152/2017 kontra l-konvenuta, sabiex din tinżamm milli tagħmel fetħa fl-imsemmi sqaq, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-cul-de-sac, bankina u ħajt li jifred il-proprjetà tar-rikorrenti minn dik tal-intimata fi Triq Ġdida fi Triq Michelangelo Sapiano, Ħaż-Żebbuġ akkwistat b'erba' kuntratti tad-9 ta' Ottubru, 1991, tas-16 ta' Ottubru 1991, tat-22 ta' April, 1992 ilkoll fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja u kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela tad-29 ta' Ottubru, 1991 immarkata bl-aħmar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala* ***dokument E*** *u skont ċertifikati ta' titolu 07002338, 07002339, 07002340 skont* ***dokumenti J, K u L*** *hija proprjetà tar-rikorrenti;*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Mallet ma tistax tagħmel tniffid, fetħiet u/jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tal-atturi u dik tal-intimata fil-cul-de-sac li tagħti għal Triq Ġdida fi Triq Michelangelo Sapiano, Ħaż-Żebbuġ u dan ai termini tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *3. Konsegwentement tinibixxi permanentement lill-intimata ai termini*

tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 152/17 AF fl-ismijiet "Raymond Autodealer Ltd. et vs Nathalie Mallet" degretat finalment fl-24 ta' Frar, 2017 biex ma tiftaħ l-ebda fetħa fil-cul-de-sac li jagħti għal Triq Ġdida fi Triq Michelangelo Sapiano, Ħaż-Żebbuġ u dan stante li l-imsemmi cul-de-sac huwa proprjetà tal-atturi kif jirriżulta miċ-ċertifikati tat-titolu maħruġa mir-Reġistratur tal-Artijiet numri 07002338, 07002339, 07002340.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 152/2017 AF u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni.»

5. Fil-21 ta' April, 2017, ressqet it-tweġiba maħlufa tagħha Nathalie Mallet fejn qalet:

«1. Preliminarjament, l-eċċipjenti tiġbed l-attenzjoni tal-Qorti, li din il-Qorti kif presjeduta, diġà esprimiet il-fehmiet tagħha fil-mertu ta' wħud mit-talbiet imressqa mill-atturi f'din il-kawża fid-deċiżjoni fl-ismijiet premessi li tat fl-24 ta' Frar, 2017 fil-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet premessi (Inib. Nru. 152/2017 AF), u għalhekk bir-rispett dovut, għandha tikkunsidra hux il-każ li tastjeni milli tisma' u tiddeċiedi din il-kawża.

2. Preliminarjament ukoll, l-eċċipjenti jisimha Nathalie Mallet, u għalhekk il-kelmiet 'mart legalment separata minn Nigel Stuart' għandhom jiġu kanċellati minn kull fejn jidhru fl-atti ta' din il-kawża.

3. Fil-mertu, in kwantu l-atturi qed jipproponu l-azzjoni vindikatorja dwar il-'cul-de-sac' u l-'bankina', l-istess azzjoni ma tistax tirnexxi billi dawn illum jiffurmaw parti minn triq pubblika fit-termini tal-liġi.

4. Mhux minnu li l-ħajt ta' barra tad-dar tal-eċċipjenti, fuq Triq Pinu Mifsud, huwa proprjetà tal-atturi.

Oriġinarjament, qabel ma ġiet iffurmata Triq Pinu Mifsud, dan il-ħajt kien jifred id-dar tal-eċċipjenti mir-raba' li kien hemm fil-madwar, li sussegwentement xtrawh l-atturi u qassmuh fi plots.

5. Konsegwentement, anke t-tieni talba attriċi hija legalment u fattwalment bla bażi.

6. Mingħajr preġudizzju, u f'kull każ, it-tielet talba hija ġuridikament improponibbli billi l-effetti ta' mandat ta' inibizzjoni, li min-natura tiegħu huwa kawtelatorju, ma jistgħux jiġu estiżi b'mod permanenti.

7. Mingħajr preġudizzju u f'kull każ ukoll, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

8. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.»

6. B'digriet tas-7 ta' Diċembru, 2017, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta u ddeċidiet li tissokta bis-smigħ tal-kawża.

7. B'sentenza mogħtija fil-25 ta' Jannar, 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qatgħet il-kawża b'dan il-mod:

«1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara li sal-lum il- cul-de-sac kif ukoll il-bankina fi Triq Pinu Mifsud kif aħjar indikat bil-kulur aħmar fuq il-pjanta a fol. 117 huma proprjetà tal-atturi. Tiċħad il-bqija tal-ewwel talba.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-konvenuta ma tistax tiftaħ fil-proprjetà tagħha aperturi li jaffaċċjaw fuq proprjetà privata tal-atturi.

3. Tiċħad it-tielet talba kif dedotta.»

8. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

«Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni l-atturi qegħdin ifittxu li jiksbu dikjarazzjoni li l-cul-de-sac, il-bankina u l-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tal-atturi minn dik tal-konvenuta huma lkoll proprjetà tal-atturi. Talbu għalhekk lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuta ma tistax tiftaħ aperturi fil-ħajt diviżorju.

Il-konvenuta tikkontendi illi l-ħajt diviżorju mhuwiex proprjetà tal-atturi. Tgħid illi dan jifforma parti integrali mid-dar tagħha u li għalhekk huwa proprjetà tal-istess konvenuta. In oltre, il- konvenuta tikkontendi l-improponibilità tal-azzjoni fir-rigward ta' dik il-parti tat-triq illi l-atturi jirreferu għaliha bħala cul-de-sac u dan peress illi din il-parti tat-triq illum hija triq pubblika ossia Triq Pinu Mifsud.

Mill-provi jirriżulta illi fil-perijodu bejn id-9 ta' Ottubru 1991 u t-22 ta' April 1992, l-atturi xtraw diversi porzjonijiet ta' art ilkoll formanti parti minn art ikbar fil-kuntrada magħrufa bħala 'Ta' Batu', fi Triq Mikielang Sapiano,

Ħaż-Żebbuġ. Fuq din l-art sar żvilupp estensiv mill-atturi. Jirriżulta illi l-art ġiet maqsuma f'diversi plots li fuqhom inbnew djar li nbiegħu lil terzi. Sar ukoll żvilupp mill-atturi li sal-lum għad għandha proprjetà f'isimha fuq din l-art. L-atturi jgħidu illi meta sar dan l-iżvilupp huma stess fetħu t-triq, dik li llum iġġib l-isem ta' Triq Pinu Mifsud, u fformawha f'cul-de-sac bl-iskop li jagħtu aċċess għall-plots. Jgħidu wkoll illi din l-art hija parti mill-art li xtraw l-istess atturi u li konsegwentement din il-parti tat-triq hija triq privata. Il-konvenuta però tikkontendi li la darba t-triq ġiet asfaltata u ngħatat isem, din it-triq ġiet reża pubblika.

Ċentrali għar-riżoluzzjoni ta' din il-vertenza hija l-kwistjoni tal-proprjetà tal-ħajt. Tajjeb għalhekk illi tingħata ħarsa lejn il-kuntratti t'akkwist u lejn id-deskrizzjoni tal-proprjetà riżultanti mill-istess kuntratti.

Jirriżulta illi l-konvenuta akkwistat il-proprjetà tagħha qabel l- atturi. Fil-fatt, b'kuntratt tat-18 ta' Settembru 1989 fl-atti tan- Nutar John Gambin il-konvenuta akkwistat dar inkluż ukoll il- ġnien kbir ta' magħha. Minn qari ta' dan il-kuntratt jirriżulta wkoll illi fid-deskrizzjoni tal-proprjetà u tal-irjieħ hemm inkluż ukoll illi l-proprjetà "but is enclosed by a wall and is interconnected with the house sold."

Għal dak illi jirrigwarda l-atturi, jirriżulta illi dawn akkwistaw il-proprjetà tagħhom permezz ta' erba' kuntratti. B'kuntratt tad-9 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, l-atturi akkwistaw tliet porzjonijiet ta' art fabrikabbli ossia l-plots bin- numru 6, 7 u 8, formanti parti minn art magħrufa bħala 'Ta' Batu', Ħaż-Żebbuġ, fi triq ġdida bla isem li tagħti għal Triq Mikielanġ Sapiano. Fuq dan il-kuntratt l-art akkwistata tinsab deskritta bħala "konfinanti stante li kontigwi mill-majjistral u tramuntana ma beni ta' John Mary Farrugia u mill-lbiċ mat-triq imsemmija." Il-Qorti tosserva li minkejja l-fatt li l-konvenuta kienet diġà akkwistat il-proprjetà tagħha, dan il-kuntratt imkien ma jsemmi li l-art akkwistata mill-atturi hija konfinanti mal-art proprjetà tal-konvenuta. Minn eżami tal-att u tal-pjanta annessa mal-istess jirriżulta li dawn l-apprezzamenti ta' art mhumiex l-istess art mertu ta' din il-vertenza.

B'kuntratt tas-16 t'Ottubru 1991 ukoll in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, l-atturi akkwistaw il-plot indikata bl-ittra 'A' fuq il-pjanta, liema art tinsab fi Triq Mikielanġ Sapiano, Ħaż-Żebbuġ. Apparti l-fatt li l-pjanta li kien hemm annessa ma' dan l-att ma ġietx esebita in atti, minn qari tal-imsemmi kuntratt jidher ċar illi lanqas din il-porzjon art ma hija mertu ta' din il-vertenza.

Rat ukoll illi b'kuntratt tad-29 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, l-atturi akkwistaw ukoll porzjon diviża ta' art inkluż il-kamra ta' magħha, fil-kontrada ta' Batu, Ħaż-Żebbuġ. Mid-deskrizzjoni tal-art, tal-irjieħ u mill-indikazzjoni tal-art bl-ittra 'A' fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt, jidher li din l-art tinsab ferm lil hinn mill-art in kwistjoni.

B'kuntratt ieħor tat-22 ta' April 1992 in atti tan-Nutar Dottor Mario

Bugeja, l-atturi akkwistaw porzjon art fabrikabbli fi Triq Mikiel Angelo Sapiano, f'Ħaż-Żebbuġ, Malta tal-kejl ċirka 240mk. La mill-irjieħ kif deskritti fuq l-imsemmi kuntratt u lanqas mill-pjanta annessa miegħu ma jirriżulta li din l-art hija dik mertu ta' din il-kawża.

Il-Qorti tosserva li mkien fl-atti appena msemmija ma hemm indikat li l-artijiet akkwistati mill-atturi huma konfinanti mal- proprjetà tal-konvenuta. Il-Qorti fliet ukoll il-pjanta sħiħa tal- art a fol. 21 tal-proċess minn liema jirriżulta ċar liema huma l-proprjetajiet akkwistati mill-attriċi.

Jirriżulta ppruvat illi kemm l-atturi u kif ukoll il-konvenuta rreġistraw it-titolu tagħhom fuq l-artijiet rispettivament akkwiżiti biss l-ebda wieħed minn dawn it-titli ma huwa wieħed garantit.

Hija l-fehma ta' din il-Qorti illi l-kwistjoni ta' bejn il-partijiet hija naxxenti minn pika bejniethom. Il-konvenuta xehdet illi fil-bidu tas-snin disgħin kien avviċinaha l-attur u waqt li qalilha li l-ħajt tas-sejjieħ ossia l-ħajt mertu ta' din il-vertenza kien perikoluż u ried jitwaqqa' u jinbena mill-ġdid, huwa proponielha li jerġa jibnieh a spejjeż tiegħu. Offrielha wkoll li jirtira l-imsemmi ħajt b'erbgħin pied 'il ġewwa fil-ġnien tal-attriċi u jiftħilha apertura li tagħti mill-ġnien tagħha għat-triq il-ġdida li sa dak inhar kienet għada mingħajr isem. L-attur dik il-ħabta ppropona wkoll illi l-bqija tal-art iżommha hu sabiex jiżviluppaha. Il-konvenuta xehdet illi hija m'aċċettatx u għall-mument l-istorja waqfet hemm. Intant, l-atturi bdew jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom u f'mument minnhom rat li l-atturi kienu ser jibdew xogħlijiet fuq il-ħajt tas-sejjieħ. Il-konvenuta waqqfithom milli jmissu dan il-ħajt u l-atturi la reġgħu kellmuha dwaru u lanqas ma għamlu xogħolijiet fuqu. L-atturi komplew bl-iżvilupp u tellgħu qoxra tal-franka biswit dan il-ħajt.

Sadanittant, għaddew is-snin u l-ħajt tas-sejjieħ oħxon iġġarraf u beda jaqa' fil-ġnien tal-konvenuta. Hija applikat għall-permess sabiex tħott dan il-ħajt u terġa' tibnih biss fl-istess applikazzjoni hija talbet ukoll il-permess li tagħmel fetħa bl-iskop li tibni garaxx b'aċċess għal Triq Pinu Mifsud. Dan il-permess ġie approvat fis-sena 2016 saving third party rights.

Mill-provi prodotti mir-rappreżentanti tal-Awtorità tal-Ippjanar jidher illi Triq Pinu Mifsud ġiet skemata fis-sena 1992 waqt illi l-alignment tal-imsemmija triq ġie approvat fis-sena 2006. Jirriżulta illi dan l-alignment ma kienx jeżisti fis-snin 1992 u 1993 u għalhekk ma setax jingħata fil-mument li sar l-iżvilupp. Fit-12 ta' April 2018 il-konvenuta ressqet ilment formali mal-imsemmija Awtorità għar-rigward il-linja ta' Triq Pinu Mifsud u li hemm bini li joħroġ 'il barra minn din il-linja. Il-konvenuta xehdet illi hija qatt ma kienet resqet lejn Triq Pinu Mifsud għar-raġuni li m'għandhiex aċċess għad-dar tagħha minn din it-triq. Xehdet ukoll illi kien wara li ġġarraf il-ħajt tas-sejjieħ illi ntebħet li wara dan il-ħajt u ċjoè fuq in-naħa ta' Triq Pinu Mifsud kien ittella' ħajt bil-ġebel tal-franka. Mill-investigazzjoni li wettqet l-Awtorità imsemmija rriżulta illi dan il-ħajt u ċjoè dak li ttella' quddiem il-ħajt tas-sejjieħ mhuwiex kopert b'permess.

Raymond Zammit xehed illi kienu l-atturi stess li tellgħu din il-qoxra wara li l-konvenuta, in forza tal-permess minnha akkwiżit, waqgħet il-ħajt tas-sejjieħ u bdiet l-iżvilupp tagħha. Zammit xehed illi hu ma kienx jaf b'dan il-permess iżda meta sar jaf kiteb ittra lill-Awtorità konvenuta sabiex l-imsemmi permess jiġi rtirat liema talba ġiet miċħuda.

Ir-rappreżentanti tal-Awtorità tal-Ippjanar ressqu diversi provi dokumentarji inkluż ukoll aerial photos li jmorru lura għas-sena 1957. Minn dawn ir-ritratti jidher ċar il-ħajt tas-sejjieħ mertu ta' din il-vertenza. Minn dak illi xehdu Raymond Zammit u l-konvenuta, jirriżulta qbil illi dan il-ħajt fih ħxuna li twassal għal madwar erba' jew ħames piedi. Jirriżulta wkoll illi dan il-ħajt huwa pjuttost għoli bil-konvenuta tgħid illi jwassal għoli ta' madwar żewġ sulari. Mir-ritratti li jinsabu esebiti fl-atti jidher illi lejn il-quċċata tiegħu dan il-ħajt tas-sejjieħ fih bħal "xkaffa" li tħares 'il ġewwa għal fuq il-ġnien tal-konvenuta.

Waqt illi l-atturi ma indikawx biċ-ċar it-tip ta' azzjoni minnhom proposta, il-konvenuta tisħaq illi minn qari tal-ewwel talba huwa evidenti li l-azzjoni kif proposta hija dik magħrufa bħala actio rei vindicatoria permezz ta' liema l-atturi qegħdin jirrivendikaw il-proprjetà tagħhom fuq il-ħajt. Imbagħad, bit-talbiet l-oħra li huma konsegwenzjali għall-ewwel talba, l-atturi qegħdin jipproċedu abbażi ta' actio negatoria servitutis permezz ta' liema qiegħdin ifittxu li jżommu lill-konvenuta milli tiftaħ aperturi li jesporġu għal fuq Triq Pinu Mifsud li l-atturi jirreklamaw titolu ta' proprjetà fuqha.

...

Eżaminati l-provi u l-kuntratti t'akkwist ippreżentati mill- partijiet jirriżulta li l-ħajt mertu ta' din il-vertenza jifforma parti integrali mid-dar tal-konvenuta fejn dan il-ħajt qiegħed iservi ta' konfini għall-proprjetà tagħha. Mill-kuntratti li bihom l-atturi akkwistaw il-proprjetà tagħhom imkien ma jissemma l-ħajt mertu ta' din il-kawża. Effettivament, minn tali kuntratti lanqas ma jissemma li l-proprjetà tal-atturi tikkonfina ma' dik tal-konvenuta. Abbażi tal-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, meta l-Qorti tqabbel it-titli rispettivi kif jirriżultaw mill-kuntratti t'akkwist, jidher evidenti li hija l-konvenuta li għandha titlu fuq il-ħajt mhux biss għaliex dan jissemma ċar u tond fil-kuntratt relattiv għall-proprjetà li akkwistat l-attriċi, iżda wkoll għaliex in via tad-dekors taż-żmien u peress illi dan il-ħajt ilu fil-pussess tal-konvenuta sa mis-sena 1989, jista' jingħad ukoll illi hija akkwistat id-drittijiet fuq il-ħajt bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin (il-Qorti qed tgħid dan tenut kont tal-fatt li l-konvenuta akkwistat il-proprjetà fis-sena 1989 waqt illi l-kawża odjerna infteħet fis-sena 2017). Il-Qorti qieset ukoll il-fattur tal-ħxuna u l-għoli tal-ħajt li ċertament mhumiex karatteristiċi ta' reċint baxx intiż li jifred il-ħbula tar-raba' imma huma fatturi li aktar juru li huwa ħajt li jimmarka konfini, ħajt illi jagħlaq proprjetà u jisseparaha b'mod nett minn dawk adjaċenti. Terġa' u tgħid, kif jidher mir-ritratti in atti, fil-quċċata ta' dan il-ħajt hemm ġebel mimdud, qisu bħal xkaffa li tinsab tħares 'il ġewwa għal fuq il-ġnien tal-konvenuta. Tradizzjonalment din kienet tintuża

bħala marka li turi l-proprjetà u ċjoè li l-proprjetà tal-ħajt skont id-direzzjoni ta' liema proprjetà tħares lejha, f'dan il-każ taffaċċja fuq dik tal-konvenuta.

In aġġunta ma' dan, il-Qorti qieset fatturi oħra li jkomplu jsaħħu l-fehma tagħha li l-ħajt de quo huwa proprjetà tal-konvenuta. Qieset il-fatt illi li kieku verament il-ħajt kien proprjetà tal-atturi, għaliex fil-bidu tas-snin disgħin l-atturi ħassew il-ħtieġa li jmorru jitolbu l-permess tal-konvenuta sabiex iwaqqgħu l-ħajt? U għaliex meta sussegwentement ippruvaw jibdew xogħlijiet fuq il-ħajt u l-konvenuta waqqfithom, waqqfu mix-xogħlijiet? Li kieku l-atturi emmnu fermement li dan il-ħajt kien proprjetà tagħhom kienu jew ikomplu bix-xogħlijiet u jħallu lill-attriċi tieħu azzjoni fil-konfront tagħhom inkella kienu jaġixxu tempestivament sabiex jikkonfermaw it-titlu tagħhom fuq il-ħajt u jmexxu bix-xogħlijiet. Il-fatt li l-atturi baxxew rashom, m'għamlu ebda xogħlijiet fuq il-ħajt u lanqas ma ħadu passi fil-ħin propizju, ikompli jsaħħaħ il-fehma tal-Qorti li l-ħajt jappartjeni bi dritt lill-konvenuta.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet reġgħet eskalat wara li l-attriċi kisbet il-permess ta' żvilupp sabiex mhux biss twaqqa' l-ħajt l-antik iżda wkoll sabiex tiftaħ fih apertura ta' garaxx. Kien f'dan il-punt illi l-atturi rritaljaw u bnew qoxra. Għalkemm mhux magħruf sewwa sew meta nbena dan il-ħajt, mir-ritratti jidher evidenti li dan il-ħajt jew qoxra, ittella' wara li l-konvenuta kienet diġà waqqgħet il-ħajt l-antik tas-sejjieħ u bdiet ix-xogħlijiet skont il-permess ta' żvilupp kif approvat fis-sena 2016. Fil-fatt, mir-ritratti jidher il-ħajt li l-atturi kkonfermaw li tellgħu huma stess u fuq dan il-ħajt tidher l-arkata ossia l-apertura li kienet qegħda tiġi ffurmata mill-konvenuta.

L-azzjoni attriċi kif impostata u impernjata fuq l-azzjoni ta' rivendika ma tistax tirnexxi ġaladarba l-konvenuta seħħilha tagħmel il-prova li hija għandha titlu ta' proprjetà fuq il-ħajt tas-sejjieħ.

Oltre għall-kwistjoni tal-proprjetà tal-ħajt, din il-kawża tippreżenta wkoll diffikultà oħra, u ċjoè jekk il-konvenuta għandhiex jedd tiftaħ apertura li tesporġi fuq Triq Pinu Mifsud. L-atturi jikkontendu li din it-triq iffurmawha huma fuq l-art tagħhom stess fiż-żmien meta għamlu l-iżvilupp. Jgħidu għalhekk illi Triq Pinu Mifsud inkluż ukoll il-bankina hija proprjetà esklussiva tagħhom. Mill-provi jirriżulta li in effetti l-atturi għandhom titlu reġistrat fuq l-art inkluż ukoll dik il-parti li llum hija Triq Pinu Mifsud. Dan ġie debitament ikkonfermat min-Nutar Claude Sapiano, assistent reġistratur tal-artijiet. Jirriżulta wkoll illi għalkemm illum Triq Pinu Mifsud hija triq pubblika, qatt ma saret esproprjazzjoni tagħha.

...

Il-Qorti m'għandhiex dubju li l-atturi fformaw it-triq għaliex hekk kien jaqbel lilhom sabiex jaġevolaw l-aċċess għalll-iżvilupp li għamlu huma stess. Din it-triq ma kinitx skemata fil-pjan regolatur oriġinali iżda kif jirriżulta ġiet skemata fis-sena 1992 wara li sar l-iżvilupp mill-atturi u

possibiliment minn sidien ta' proprjetajiet oħra f'dik l-istess triq.

F'dan il-kuntest għandha ssir referenza għall-artikolu 321 tal- Kap. 16 li jipprovdi:

«Ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jitlaq minn idejh il-proprjetà tiegħu jew iħalli li ħaddieħor jagħmel użu minnha, ħlief għal skop pubbliku, u bil-ħlas ta' indennizz ġust.»

...

Fil-każ tal-lum ma tressqu ebda provi li juru li ġiet segwita l- proċedura sabiex it-triq issir pubblika. Jirriżulta wkoll illi lanqas proċeduri ta' esproprjazzjoni ma saru sabiex l-atturi jiġu riżarċiti għat-teħid tal-proprjetà tagħhom għal skopijiet pubbliċi. Dan ifisser li allura sal-lum it-triq għadha ma saritx tal-Gvern bil-konsegwenza li għandhom raġun l-atturi jgħidu li għandhom dritt iżommu lill-konvenuta milli tiftaħ apertura li taffaċċja għal fuq il-proprjetà tagħhom.»

9. L-atturi appellaw minn din is-sentenza fl-24 ta' Frar, 2023 u ressqu aggravju wieħed fejn ilmentaw li l-Ewwel Qorti ma jmisshiex sabet li l-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tagħhom minn dik tal-konvenuta appellata huwa biss tal-appellata għaliex skonthom dan il-ħajt huwa miżmum b'mod komuni bejniethom. Minħabba f'hekk huma sostnew li l-ewwel u t-tielet talbiet tagħhom kellhom jiġu milqugħa fis-sħiħ.

10. Il-konvenuta Mallet wieġbet għal dan l-appell fis-27 ta' Marzu, 2023 u hemmhekk hija tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn hija temmen li l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud.

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

Proċedura Ċivili.

Konsiderazzjonijiet:

12. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tqis li ma sar l-ebda appell, la prinċipali u lanqas inċidentali, minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti: (i) laqgħet parzjalment l-ewwel talba tal-atturi u ddikjarat li l-isqaq bl-isem Triq Pinu Mifsud, f'Ħaż-Żebbuġ u l-bankina li tinsab fih huma proprjetà tagħhom; u (ii) fejn laqgħet ukoll it-tieni talba tal-atturi billi ddikjarat li l-konvenuta ma tistax tagħmel fetħiet fil-ħajt li jifred il-proprjetà tagħha minn dik tal-atturi. Għalhekk, dawn il-partijiet tas-sentenza tal-Ewwel Qorti għaddew f'ġudikat.

13. Issa fl-aggravju waħdieni tagħhom, l-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma messhiex iddeċidiet li l-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tagħhom minn dik tal-appellata mhuwiex wieħed komuni iżda huwa biss proprjetà tal-appellata. Jisħqu li fl-atti ma hemm l-ebda prova li minħabba fiha l-Ewwel Qorti setgħet titbiegħed mill-prinċipju ġenerali misjub fl-**Artikolu 410 tal-Kodiċi Ċivili** u tiddeċiedi li l-ħajt mhuwiex miżmum b'mod komuni bejniethom. Huma jgħidu li ġaladarba dan il-ħajt jifred ġonna, u fil-passat kien jifred għelieqi, allura għandhom jitħaddmu l-**Artikoli 409(1) u 410 tal-Kodiċi Ċivili**.

14. L-appellanti jsostnu li fir-reġistrazzjonijiet tal-artijiet tal-partijiet li saru mar-Reġistratur tal-Artijiet u fil-pjanti li ġew ippreżentati fl-atti, il-ħajt jagħmel parti mid-demarkazzjoni tal-artijiet, u dan għaliex il-ħajt huwa meqjus bħala wieħed komuni. Jissoktaw jgħidu li l-presunzjoni misjuba fl-**Artikolu 410(1) tal-Kodiċi Ċivili** hija waħda *iuris stantum*, u għalhekk, dak li għandu favur tiegħu presunzjoni stabbilita mil-liġi, huwa meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt. Din il-presunzjoni tibqa' fis-seħħ sakemm ma jiġix pruvat mod ieħor. Skont l-appellanti, f'dan il-każ ma nġabet l-ebda prova sabiex tikkontradixxi l-fatt li l-ħajt huwa miżmum b'mod komuni, u għaldaqstant, din il-presunzjoni baqgħet ma ġietx megħluba. Huma jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma qisitx il-pjanti li bihom ġew reġistrati t-titli tal-partijiet mar-Reġistru tal-Artijiet u spiċċat biex warrbet il-presunzjoni misjuba fil-liġi billi għamlet konsiderazzjonijiet ulterjuri li ma jsarrfux fi prova konkreta.

15. Kemm hu hekk, l-appellanti ma jaqblux mal-interpretazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti, li d-deskrizzjoni tal-ġid tal-appellata kif misjuba fil-kuntratt tal-akkwist tagħha, tagħti ħjiel li l-ħajt diviżorju huwa esklussivament tal-appellata. Huma jisħqu li din id-deskrizzjoni fl-ebda waqt ma tgħid li l-ħajt huwa proprjetà esklussiva tal-appellata jew tbiddel dak li tgħid il-liġi li l-ħajt huwa wieħed komuni. Itennu wkoll li huma ma jaqblux mal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti li l-kuntratti tal-akkwist tagħhom ma jurux li huma sidien tal-isqaq. Ifissru li għalkemm

l-isqaq ma kienx jeżisti meta saru l-imsemmija kuntratti, dan ġie maħluq minnhom wara li huma akkwistaw u żviluppaw l-art. Għalhekk, huma jemmnu li t-talbiet imressqa minnhom fir-rikors maħluf tagħhom għandhom jiġu milqugħa fis-sħiħ, bl-ispejjeż tas-żewġ istanzi kontra l-appellata.

16. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-appellata tilqa' għall-appell billi tisħaq li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament fattwali u legali tajjeb. Hija tgħid li minbarra li rnexxielha tipprova titlu derivattiv fuq il-ħajt, hija ilha żżomm il-pussess ta' dan il-ħajt b'rieda tajba għal żmien twil, li jaqbeż ferm l-għaxar snin meħtieġa għall-għanijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali. Tisħaq ukoll li hija xtrat id-dar tagħha bil-ġnien li hemm magħha, kif magħluq b'dan il-ħajt, fis-sena 1989 u qabel mal-appellanti xtraw l-artijiet tagħhom. Tagħmel referenza għall-kuntratt ta' akkwist tagħha, u tgħid li fih hemm imsemmi b'mod speċifiku l-ħajt li jagħlaq il-ġnien li jagħmel mad-dar tagħha.

17. L-appellata tgħid ukoll li lura fiż-żmien, fuq in-naħa l-oħra ta' dan il-ħajt kien hemm biss għelieqi, liema għelieqi kienu mifrudin minn xulxin b'ħitan baxxi tas-sejjieħ li ma jixbħu xejn lill-ħajt inkwistjoni. Hija ttenni li l-Ewwel Qorti ħadet qies tajjeb tal-kuntratti li bihom l-appellanti akkwistaw l-artijiet tagħhom u kkonkludiet tajjeb li l-ebda wieħed minnhom ma jirreferi għall-art ta' Triq Pinu Mifsud, li tmiss mal-ħajt tal-ġnien tal-

appellata.

18. L-appellata tispjega wkoll li kull meta l-appellanti kellhom il-ħsieb li jmissu l-ħajt u jagħmlu xi tibdil fih, huma dejjem talbu minn qabel il-kunsens tagħha. Madankollu, l-appellata dejjem opponiet u l-appellati qagħdu għar-rieda tagħha u qatt ma missew il-ħajt, sakemm imbagħad huma eventwalment bnew ħajt tal-franka fi Triq Pinu Mifsud quddiem dan il-ħajt. Tgħid li meta dan il-ħajt beda nieżel ftit ftit, kienet hi li reġgħet bnietu waħedha bl-ispejjeż tagħha. Tisħaq ukoll li mir-ritratti ta' dan il-ħajt li jinsabu fl-atti, huwa ċar li dan kien inbena minn sid id-dar tagħha biex il-bini tiegħu – u mhux il-ġnien biss – jiġi segregat, magħluq u protett mill-għelieqi u l-ftuħ tal-madwar. Ittenni li l-ħitan tas-sejjieħ li kien hemm jifirdu l-ħbula tar-raba' fil-madwar jidhru li kienu ferm aktar baxxi u inqas ħoxnin minn dan il-ħajt, u għalhekk l-Ewwel Qorti kienet siewja meta hija sabet li dan il-ħajt huwa tagħha. B'hekk hija ssostni li l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud, u billi l-Ewwel Qorti naqset li tiddeċiedi dwar l-ispejjeż tal-kawża u l-appellanti ma segwewx il-proċedura misjuba fl-**Artikolu 235 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, it-talba tagħhom biex hija tiġi mġiegħla tħallas l-ispejjeż marbuta mal-ewwel grad għandha tiġi miċħuda wkoll.

19. Bħala daħla, din il-Qorti ttenni li hija ma taqbel xejn mal-Ewwel Qorti fejn din qieset li fl-azzjoni tagħhom l-atturi appellanti qegħdin

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

20. Issa fil-każ tagħna, fir-rikors maħluf tagħhom l-atturi appellanti talbu dikjarazzjoni li dan il-ħajt huwa tagħhom, iżda fl-ebda waqt ma tennew li huma m'għandhomx il-pussess ta' dan il-ħajt jew li huma qegħdin ifittxu li jieħdu lura l-pussess tiegħu minn idejn il-konvenuta appellata. Dak li talbu l-atturi appellati huwa sewwasew: (i) dikjarazzjoni li huma sidien ta' dan il-ħajt; (ii) dikjarazzjoni li l-appellata ma tistax tagħmel fetħiet f'dan il-ħajt għal fuq il-proprjetà tagħhom; u (iii) ordni tal-Qorti li żżomm b'mod permanenti lill-appellata milli tagħmel fetħiet f'dan il-ħajt għal fuq l-isqaq tagħhom, skont il-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 152/17 AF, fl-istess ismijiet. Jiġi b'hekk, li l-azzjoni tal-appellanti mhijiex waħda rivendikatorja iżda hija azzjoni ta' aċċertament ta' titlu flimkien mal-*actio negatoria*

servitutis.

21. Kif ingħad qabel, ma tressaq l-ebda appell dwar id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li l-appellata ma tistax tagħmel fetħiet fl-imsemmi ħajt għal fuq l-isqaq tal-appellanti u għalhekk dak li jrid jiġi mistħarreġ minn din il-Qorti huwa biss: (i) dwar min huwa sid dan il-ħajt; u (ii) jekk l-appellata għandhiex tinżamm b'mod permanenti milli tagħmel fetħiet f'dan il-ħajt għal fuq l-isqaq tal-appellanti skont ma ġie deċiż fil-mandat ta' inibizzjoni.

22. Jibda biex jingħad li din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti fejn din ikkummentat li l-ebda waħda mill-artijiet akkwistati mill-atturi appellanti bil-kuntratti tad-9 ta' Ottubru, 1991, tas-16 ta' Ottubru, 1991, tad-29 ta' Ottubru, 1991 u tat-22 ta' April, 1992 ma jmissu mal-ġid tal-appellata. Fil-kuntratt tat-18 ta' Settembru, 1989 (ara l-kuntratt f'paġna 49 tal-proċess dwar il-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 152/17 AF), li bih l-appellata xtrat il-proprjetà tagħha, hemm imsemmi li d-dar tagħha tmiss mill-punent ma' ġid ta' Philip Axiak. Issa meta wieħed jifli bir-reqqa l-kuntratt tad-29 ta' Ottubru, 1991 (ara l-kuntratt f'paġna 18 tal-atti tal-kawża), li bih il-kumpanija appellanti xtrat biċċa art maqsuma flimkien mal-kamra ta' magħha, li tinsab fil-kontrada ta' Batu, f'Ħaż-Żebbuġ mingħand Marianna Borg, wieħed jista' jinnota li din il-biċċa art u kamra oriġinarjament kienu proprjetà ta' Philip Axiak, li jiġi missier il-bejjiegħa fuq l-att. Għalhekk, qajla jista' jingħad li l-proprjetà tal-appellanti ma tmissx mal-ġnien tad-dar

tal-appellata.

23. Terġa’ u tgħid, meta wieħed iqabbel il-pjanti mehmuża maċ-ċertifikat tat-titlu ta’ waħda mill-artijiet tal-appellanti (ara paġni 103, 114 u 117 tal-atti tal-kawża), kif maħruġ mir-Reġistratur tal-Artijiet, flimkien mal-pjanti li hemm mehmuża maċ-ċertifikat tat-titlu tad-dar tal-appellata, kif maħruġa mill-istess Reġistratur (ara paġni 252 u 253 tal-atti tal-kawża), wieħed dlonk jinnota li dawn iż-żewġ proprjetajiet imissu ma’ xulxin. Fuq kollox, kienet l-appellata stess li fit-tweġiba tal-appell tagħha ammettiet li r-reġistrazzjoni tal-art tal-appellanti tasal sal-ħajt tal-ġnien tad-dar tagħha (ara paragrafu 14 tar-risposta tal-appell). Għalhekk, m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-art tal-appellanti fejn illum hemm l-isqaq li jġib l-isem ta’ Triq Pinu Mifsud imiss mal-ġnien tal-appellata u hemm jifridhom dan il-ħajt. Wara kollox, l-Ewwel Qorti ma kinitx tilqa’ t-talba tal-atturi appellanti biex il-konvenuta appellata ma tagħmilx fetħiet fil-ħajt li jifred il-proprjetajiet tagħhom, li kieku dawn l-istess proprjetajiet ma jmissux ma’ xulxin – deċiżjoni li kif rajna qabel, ma sar ebda appell minnha.

24. Lil hemm minn dan, minn eżami taċ-ċertifikati ta’ reġistrazzjoni tal-ġid immobbli tal-partijiet, kif maħruġa mir-Reġistratur tal-Artijiet, u tal-pjanti misjuba fl-atti, din il-Qorti mhijiex f’qagħda li tagħraf fuq liema art ġie mibni l-ħajt inkwistjoni – jekk hux fuq l-art tal-appellanti jew dik tal-appellata, u ħadd mill-partijiet ma ressaq rapport tal-perit *ex parte* tiegħu

biex jgħin lill-Qorti f'dan ir-rigward.

25. Fuq kollox, il-kwistjoni dwar fuq liema art huwa mibni dan il-ħajt diviżorju ftit tista' tkun ta' għajnuna għal din il-Qorti biex tiddetermina jekk dan il-ħajt huwiex wieħed miżmum b'mod komuni jew le. Dan sewwasew għaliex il-liġi tagħti lil dak li jkun żewġ alternattivi ta' kif jista' jibni l-ħajt diviżorju: (i) dan il-ħajt jista' jibnieh kollu kemm hu fuq l-art tiegħu (ara l-**Artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili**), jew (ii) jista' jibnieh ukoll fuq il-linja li tifred l-art tiegħu minn dik tal-ġar, b'nofs il-ħxuna tal-ħajt fuq l-art tiegħu u n-nofs l-ieħor fuq l-art tal-ġar (ara l-**Artikolu 434 tal-Kodiċi Ċivili**). Hekk ukoll il-liġi, fiż-żewġ każijiet, tagħti jedd lill-ġar biex jagħmel il-ħajt diviżorju wieħed komuni: (i) fl-ewwel każ, billi jħallas nofs il-valur tal-ħajt jew nofs il-valur tal-biċċa li hu jkun irid jagħmel komuni flimkien ma' nofs il-valur tal-art li fuq ikun inbena l-ħajt, u (ii) fit-tieni każ, billi jħallas lil sid il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa' l-ħajt jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa li huwa jkun irid jagħmel komuni (ara ***Emanuel Mizzi v. Carmelo Debono*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Marzu, 1991 u ***Pacifico Bezzina et v. Carmelo Cassar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ottubru, 2008).

26. Issa fil-każ tagħna, l-appellanti mhumiex qegħdin jargumentaw li huma appoġġjaw ma' dan il-ħajt u b'hekk akkwistaw il-komunjoni tiegħu. Minflok, huma qegħdin jistrieħu fuq il-presunzjonijiet misjuba fl-**Artikoli 409(1)** u **410 tal-Kodiċi Ċivili** dwar il-komunjoni tal-ħajt diviżorju u jisħqu

li l-ħajt inkwistjoni huwa wieħed miżmum b'mod komuni bejniethom u bejn l-appellata. Min-naħa l-oħra, l-appellata tisħaq li dan il-ħajt huwa kollu tagħha.

27. Skont l-**Artikolu 409(1) tal-Kodiċi Ċivili**, ħajt li jaqsam bini minn bini ieħor jitqies li huwa komuni sal-quċċata, jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova oħra li juru l-kuntrarju. Hekk ukoll, bl-istess mod, skont l-**Artikolu 410(1) tal-Kodiċi Ċivili**, ħajt li jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi jitqies li huwa komuni fin-nuqqas ta' sinjal jew prova oħra li juru mod ieħor. Naturalment, dawn huma presunzjonijiet *iuris tantum* u mhux *iuris et de iure*, u għalhekk tali presunzjonijiet jistgħu jitwaqqgħu f'każ li tinġieb prova kuntrarja.

28. Biex wieħed ikun jista' jistrieħ fuq dawn il-presunzjonijiet huwa jeħtieġlu juri żewġ affarijiet: (i) li l-ħajt huwa wieħed diviżorju; u (ii) li l-ħajt għandu l-funzjoni li jifred bini, btieħi, ġonna jew għelieqi. Huwa biss fejn tqum kontroversja dwar il-komunjoni tal-ħajt, li l-piż tal-prova huwa mixħut fuq min jippretendi li huwa għandu l-proprjetà esklussiva tiegħu. Jekk min jippretendi dan il-jedd ma jirnexxilux jagħmel din il-prova, il-presunzjoni legali tibqa' fis-seħħ (ara ***Marie-Louise Scerri Montaldo et v. Frank Giordmaina Medici et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju, 2005).

29. Fil-każ tagħna, hemm qbil bejn il-partijiet li fuq naħa waħda tal-ħajt

diviżorju hemm il-ġnien li jagħmel parti mid-dar tal-appellata, mentri fuq in-naħa l-oħra llum hemm sqaq asfaltat u bankina li huma proprjetà tal-appellanti. Għalhekk mal-ewwel daqqa t'għajn, il-presunzjonijiet misjuba fl-**Artikoli 409(1)** u **410 tal-Kodiċi Ċivili** ma japplikawx għaliex illum il-ġurnata dan il-ħajt ma jifridx bini, btieħi, ġonna jew għelieqi.

30. Madankollu, hemm ukoll qbil bejn il-partijiet, li qabel mal-appellanti ffurmaw l-isqaq illum magħruf bħala Triq Pinu Mifsud, minflok dan l-isqaq kien hemm għelieqi u raba' miftuħ. Jiġifieri lura fiż-żmien, qabel mal-appellanti xtraw l-artijiet tagħhom, dan il-ħajt diviżorju kien jifred min-naħa 'l waħda l-ġnien tal-appellata u min-naħa l-oħra l-għelieqi miftuħa li kienu jmissu miegħu. Dan huwa muri wkoll fir-ritratti misjuba f'paġni 130 u 131 tal-atti tal-kawża. Dak li jrid jiġi mistħarreġ allura, huwa jekk lura fiż-żmien, u qabel ġie ffurmat l-isqaq, setgħux jitħaddmu l-presunzjonijiet misjuba fl-**Artikoli 409(1) u 410 tal-Kodiċi Ċivili** biex jitqies li l-ħajt diviżorju ilu wieħed komuni sa minn qabel l-atturi appellanti xtraw il-ġid immobbli tagħhom.

31. Din il-Qorti ttenni minnufih li l-presunzjoni msemmija fl-**Artikolu 409(1) tal-Kodiċi Ċivili** fiż-żgur ma tistax titqies li setgħet titħaddem fir-rigward tal-ħajt inkwistjoni. Wara kollox, qabel ġie ffurmat l-isqaq, dan il-ħajt ma kienx qiegħed iservi biex jaqsam bini minn bini ieħor, hekk kif hemm maħsub f'dan l-Artikolu, iżda sewwasew ġnien min-naħa 'l waħda

u għelieqi min-naħa l-oħra.

32. Naraw issa jekk lura fiż-żmien setgħetx tapplika għal dan il-ħajt il-presunzjoni misjuba fl-**Artikolu 410(1) tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri li ħajt li qiegħed biex jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi, jitqies li huwa komuni fin-nuqqas ta' prova li turi mod ieħor. Il-mistoqsija li trid tiġi mwieġba minn din il-Qorti hija din: jekk din il-presunzjoni tgħoddx meta jkollok ġnien fuq naħa waħda tal-ħajt diviżorju u għelieqi fuq in-naħa l-oħra tiegħu.

33. Din il-mistoqsija fil-fatt diġà ġiet imwieġba mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmelo Cachia v. Joseph Darmanin et***, li ngħatat fit-18 ta' Marzu, 1977, fejn fiha l-Qorti għamlet referenza għall-kitbiet ta' diversi awturi u ġuristi, fosthom:

i. ***Antonio Lo Bianco***, li fisser li meta jkollok bitħa jew ġnien fuq naħa waħda tal-ħajt diviżorju u art miftuħa fuq in-naħa l-oħra, il-presunzjoni tal-proprjetà tal-ħajt diviżorju xxaqleb favur is-sid tal-bini li minnu jkun jagħmel parti dak il-ġnien jew bitħa. Dan minħabba li dak il-ħajt ikun qiegħed iservi ta' għeluq għall-proprjetà ta' sid il-bini, u b'hekk ikun aktar utli għalih u jkun mifhum li jkun sar bi spejjeż tal-istess sid il-bini, fuq artu u fl-interess esklussiv tiegħu;

ii. ***Pio Alberto Nencha***, li spjega li meta jkun hemm proprjetà

magħluqa b'ħitan qalb ħafna raba' miftuħ, huwa presunt li l-ħajt diviżorju jappartjeni lis-sid ta' dik il-proprjetà magħluqa, anke meta ma jkunx hemm jidher xi sinjal li jagħti ħjiel dwar il-proprjetà esklussiva ta' dak il-ħajt; u

iii. ***Pacifici Mazzoni***, li tenna li meta jkollok ħajt diviżorju li jifred bitħa jew ġnien min-naħa, u għelieqi min-naħa l-oħra, dak il-ħajt mhuwiex wieħed komuni.

34. F'dik is-sentenza, il-Qorti tal-Appell ħaddnet it-tagħlim ta' dawn l-awturi u sabet li:

> *«il-ħajt oriġinali kien jissepara l-għalqa tal-appellanti mill-ġardina retroposta għad-dar ta' abitazzjoni tal-appellat...hawn għandna ħajt ta' kważi sular mibni madwar il-ġnien u bitħa retroposta għal-lok ta' djar, u huwa evidenti li dan il-ħajt inbena mis-sid ta' dak il-lok ta' djar, għax kien fl-interess esklussiv tiegħu li jassikura li l-fond tiegħu ma jkunx aċċessibbli mill-għelieqi konfinanti.»*

35. Il-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, huwa x'aktarx identiku għall-każ li ġie deċiż bis-sentenza hawn fuq imsemmija, għaliex ukoll kien jikkonċerna ħajt diviżorju, li jifred ġnien li jagħmel parti minn dar fuq naħa u għelieqi fuq in-naħa l-oħra. Meqjus dan, din il-Qorti ma tarax xi raġuni għalfejn hija għandha titbiegħed mill-konklużjoni li waslet għaliha din il-Qorti kważi ħamsin sena ilu. Minn dik is-sentenza 'l hawn ma kien hemm l-ebda tibdil f'dak li jgħid il-**Kodiċi Ċivili** dwar il-ħitan u fossijiet li jifirdu post minn ieħor ta' ma' ġenbu. Għalhekk, din il-Qorti qiegħda ssib li l-

presunzjoni dwar il-komunjoni tal-ħajt diviżorju misjuba fl-**Artikolu 410(1) tal-Kodiċi Ċivili**, ma ssib ebda applikazzjoni f'dan il-każ u b'hekk il-ħajt diviżorju għandu jitqies li huwa kollu tal-konvenuta appellata. Wara kollox, din il-Qorti m'għandhiex dubju li l-ħajt inkwistjoni nbena mill-predeċessuri fit-titlu tal-appellata biex jagħlqu l-ġnien li hemm magħqud mad-dar tagħhom mill-bqija tal-għelieqi li kien hemm fil-madwar (ara d-deskrizzjoni tal-ġnien kif magħluq b'dan il-ħajt fil-kuntratt ta' akkwist tal-appellata f'paġna 49 tal-proċess dwar il-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 152/17 AF).

36. Din il-Qorti kompliet issaħħaħ din il-fehma tagħha wara li qieset ukoll:

i. li l-appellanti bnew qoxra oħra tal-franka fuq in-naħa tal-isqaq tagħhom li tmiss ma' dan il-ħajt minflok ma appoġġjaw ma' dan il-ħajt diviżorju u rrendewh komuni (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Vella v. Joseph Lautier***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Diċembru, 2004);

ii. li dan il-ħajt diviżorju kien għoli madwar żewġ sulari, u b'hekk kien ferm ogħla, kemm (a) mill-ħitan tas-sejjieħ l-oħra li kienu jifirdu l-għelieqi li kien hemm fil-qrib qabel ma nbena l-isqaq, u kif ukoll (b) mir-rekwiżiti dwar l-għoli ta' ħitan tas-sejjieħ li jaqsam żewġt ibtieħi, ġonna

u għelieqi, kif misjuba fl-**Artikolu 408 tal-Kodiċi Ċivili**; u

iii. li meta dan il-ħajt diviżorju ġġarraf, l-ispejjeż biex jinbena mill-ġdid ħarġithom kollha l-appellata. Tassew, il-ħruġ tal-ispejjeż għall-bini u l-manutenzjoni ta' ħajt diviżorju jagħti ħjiel tajjeb dwar min tassew huwa s-sid ta' dak il-ħajt (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Therese Pace nomine v. Carmela Borg***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017).

37. B'hekk is-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħda tiġi kkonfermata fejn din sabet li l-ħajt diviżorju inkwistjoni huwa kollu kemm hu tal-konvenuta appellata.

38. Jifdal biss li din il-Qorti tqis jekk kellhiex tintlaqa' t-tielet talba tal-atturi appellanti biex l-appellata tinżamm b'mod permanenti milli tagħmel fetħiet f'dan il-ħajt għal fuq l-isqaq tagħhom, skont il-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 152/17 AF.

39. Jingħad minnufih li l-liġi tagħna ma taħsibx għall-possibbiltà ta' mandat kawtelatorju permanenti kif qegħdin jippretendu l-appellanti u għalhekk mhuwiex possibbli li tingħata estensjoni permanenti għall-effetti ta' mandat ta' inibizzjoni. Id-dritt ta' kawtela huwa jedd proċedurali u mhux wieħed sostantiv. Il-jedd sostantiv ma jistax jiġi kawtelat. Iż-żewġ drittijiet

huma għalkollox distinti u ma jistgħux jiġu mħabbla f'xulxin bħala dritt wieħed, kif qegħdin jippretendu l-appellanti (ara ***Carmela Aquilina v. Francis Aquilina*** deċiża mill-Qorti tal-Appell, fis-27 ta' Novembru, 1991, ***Victor Zammit et v. Joseph Cortis et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 2008 u ***Joseph Spiteri v. John Mary sive Jimmy Bonavia et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021).

40. Fuq kollox, it-tielet talba tal-atturi appellanti hija superfluwa u saret għalxejn ġaladarba l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tagħhom u ddikjarat li l-konvenuta appellata ma tistax tagħmel fetħiet fil-ħajt diviżorju li jagħti għal fuq l-isqaq tal-appellanti. B'hekk din il-Qorti qiegħda tikkonferma wkoll is-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din ċaħdet it-tielet talba tal-appellanti.

41. Għalhekk, fid-dawl ta' dan kollu, l-aggravju tal-atturi appellanti qiegħed jiġi miċħud.

42. Issa l-appellanti spiċċaw l-appell tagħhom bil-klawsola: *«Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata».* Inzerta li l-Ewwel Qorti naqset li tiddeċiedi dwar l-ispejjeż tal-kawża u minħabba f'hekk l-appellata targumenta li ġaladarba l-appellanti ma segwewx il-proċedura dwar *omissa decisione* skont l-**Artikolu 235 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, allura t-talba tagħhom biex hija tiġi mġiegħla tħallas l-ispejjeż marbuta mal-proċeduri tal-ewwel grad għandha tiġi miċħuda

wkoll.

43. Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellata li l-fatt li l-Ewwel Qorti ma pprovdietx dwar il-kap tal-ispejjeż jissarraf f'*omissa decisione*. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li l-proċedura dwar *ab omissa decisione* tirreferi għall-każijiet fejn tkun tħalliet barra fis-sentenza xi waħda mit-talbiet imressqa. Issa n-nuqqas ta' provvediment dwar l-ispejjeż tal-kawża ma jistax jikkwalifika bħala *omissa decisione* għaliex strettament, din mhijiex talba. Anke mingħajr talba espressa, il-Qorti hija marbuta li tiddeċiedi l-kap tal-ispejjeż (ara ***Liquigas Malta Limited v. Awtorità ta' Malta Dwar ir-Riżorsi*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ottubru, 2013) u meta tagħmel dan hija la tidħol fil-vizzju tal-*extra petita* u lanqas tal-*ultra petita* (ara ***Hector Tanti et v. Alfio Micallef Grimaud et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Ottubru, 2015). Kemm hu hekk, skont l-**Artikolu 177 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, minkejja li f'att ġudizzjarju ma tissemmiex espressament il-klawsola *«bl-ispejjeż»*, din xorta titqies bħala mdaħħla f'dak l-att ġudizzjarju jekk kemm-il darba fih ikunu jistgħu jintalbu l-ispejjeż (ara f'dan is-sens ***Estelle Azzopardi Vella v. John Buttigieg*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-15 ta' Settembru, 2005 fejn intqal li l-kunċett tal-*omissa decisione* ma jgħoddx għall-kap tal-ispejjeż).

44. Għalhekk, fid-dawl ta' dan, il-kap tal-ispejjeż taż-żewġ istanzi tal-

kawża qegħdin jiġu deċiżi skont il-kejl tar-rebħ u tat-telf tal-partijiet fil-kawża, hekk kif imfisser aħjar fil-parti operattiva tas-sentenza.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-atturi Raymond Auto Dealer Limited u Ġuża Vassallo.

Il-Qorti tordna wkoll li f'dak li għandu x'jaqsam mal-ispejjeż tal-kawża li huma marbuta mal-ewwel grad, dawn għandhom jitħallsu fis-sehem ta' terz ($^{1}/_{3}$) mill-atturi Raymond Auto Dealer u Ġuża Vassallo flimkien bejniethom u fis-sehem ta' żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) minn Nathalie Mallett. L-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha mill-atturi Raymond Auto Dealer Limited u Ġuża Vassallo.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm