MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2004

Appell Civili Numru. 2167/1997/1

Concetta Key

vs

Pauline u Joseph konjugi Mizzi

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. B'citazzjoni prezentata mill-attrici, dina, wara li ppremettiet illi a) b'sentenza moghtija minn din il-Qorti fid-29 ta' Frar 1996 fl-ismijiet "Pauline Mizzi et vs Concetta Key et noe" hija kienet giet assenjata ghalqa maghrufa bhala tal-Hawli fi Triq San Dwardu Vittoriosa; b) illi l-

access ghal dina l-ghalqa kien minn dejjem minn St. Edward Street permezz ta' passagg adjacenti l-fond "Mizarb", St. Edward Street, Vittoriosa proprjeta` tal-konvenuti; c) illi f'xi zmien il-konvenuti nehhew dan il-passagg billi ghalqu l-imbokkatura ghat-triq u kkonvertew il-passagg f'parti mill-fond taghhom; d) illi b'hekk l-ghalqa inkwistjoni saret inaccessibbli mit-triq; e) illi minkejja li l-konvenuti kienu gew interpellati jirripristinaw il-passagg baqghu inadempjenti; premess dan kollu, hija ghalhekk talbet lil dina l-Qorti i) tiddikjara li l-konvenuti abuzivament u minghajr dritt ghalqu l-passagg li kien jaghti minn St. Edward Street, Vittoriosa, ghall-ghalqa tal-Hawli fl-istess triq; ii) tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat, jergghu jirripristinaw il-passagg taht l-opera ta' perit nominandi u iii) tawtorizza lill-attrici sabiex fin-nuqqas taghmel ix-xoghol necessarju a spejjez tal-konvenuti.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI

2. Il-konvenuti eccepew illi i) ma hux minnu li hemm id-dritt reali ta' moghdija kif qieghed jigi reklamat mill-attrici u ghalhekk hija mehtiega l-prova ta' dak li qeghda tallega l-istess attrici; ii) illi ma hux minnu li nghalqet il-moghdija ghax l-art li fuqha l-attrici qeghda tivvanta dan il-jedd hija parti mill-fond tal-konvenuti.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza tat-30 ta' Ottubru 2001 l-Prim Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-vertenza billi filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet mressqa mill-konvenuti laqghet it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti, u konsegwentement iddecidiet (1) illi kien minghajr dritt li l-konvenuti ghaqqdu mal-fond taghhom l-art komuni li tigi fuq il-lvant tal-fond taghhom u li kienet taghti mit-triq komuni ghall-ghalqa li llum hi ta' l-attrici; ghalhekk (2) ikkundannat lill-konvenuti sabiex, fi zmien xahrejn, jergghu jqieghdu din l-art kif kienet qabel ma huma ghaqqduha mal-fond taghhom; u (3) ordnat li fil-kaz li l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu hekk fiz-zmien li nghatalhom, l-attrici jkollha s-setgha hi stess li taghmel ix-xogholijiet mehtiega, u jhallsu l-ispejjez il-konvenuti, (4) b'dan li f'kull kaz ix-

xoghlijiet ghandhom isiru taht id-direzzjoni ta' l-arkitett Rene` Buttigieg li gie mahtur ghal dan il-ghan.

<u>L-APPELL TAL-KONVENUTI</u>

4. Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bl-imsemmija sentenza u nterponew appell minnha fuq l-aggravju li gej:

A. Illi gustament l-attrici fil-premessi maghmula fic-citazzjoni taghha ghamlet referenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili datata 29 ta' Frar 1996. Dan ghaliex permezz ta' din is-sentenza saret id-divizjoni tal-proprjeta` kollha tal-genituri tal-partijiet. Illi l-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-imsemmija decizjoni elenkat kif kellha ssir id-divizjoni ta' l-assi kollha kemm immobbli kif ukoll mobbli tal-genituri tal-partijiet bid-drittijiet u obbligi naxxenti minnhom;

B. Illi f'ebda parti mis-sentenza msemmijja mill-istess attrici fic-citazzjoni taghha ma hemm indikat li xi hadd mill-partijiet ghamel jew zamm xi riserva ghal xi kwistjoni ta' drittijiet ohra. Bir-rispett kollu, l-ewwel Qorti ma hadet ebda konjizzjoni ta' dan il-punt hekk fundamentali;

C. Illi bhala konsegwenza ta' dina s-sentenza tad-29 ta' Frar 1996, l-attrici, flimkien ma' hafna minn hutha l-ohra, kienet ghamlet kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler li fiha saret id-divizjoni tal-proprjeta` kollha immobbli u mobbli tal-genituri tal-partijiet. F'dan il-kuntratt ma kien hemm ebda dikjarazzjoni da parti ta' xi wahda mill-persuni (fosthom l-attrici) li dehru fl-imsemmi kuntratt li zammew xi dritt jew irrizervaw li jipprocedu sabiex jottjenu xi dritt spettanti lilhom naxxenti mill-immobbli jew mobbli li gew divizi jew li kien ghad baqa' xi pendenzi ohra dwar xi parti mill-wirt tal-genituri taghhom; Illi minkejja illi kemm fis-sentenza tad-29 ta' Frar 1996 kif ukoll fil-kuntratt sussegwenti ghal din il-kawza ma kien hemm ebda accenn ghal xi dritt jew servitu` li kellha l-attrici, l-ewwel Qorti xorta wahda derilha li ghandha tiskarta dawn il-fatti kollha u tiddeciedi billi taghti lill-attrici iure dominii;

D. Illi mill-provi prodotti ma rrizultax li l-attrici qatt opponiet meta dan l-allegat passagg gie mibni mill-konvenuti meta dawn xtraw id-dar residenzjali taghhom

jew qajmet din il-kwistjoni fil-mori tal-kawza ta' divizjoni li giet deciza fid-29 ta' Frar 1996. Huwa mportanti li jigi konstatat li dina il-kawza kienet ilha ghaddejja ghal erbatax (14) -il sena shah u ghalhekk l-attrici jekk kellha jew ghandha xi dritt reali ta' moghdija jew xi dritt ta' servitu` jew xi dritt iehor kellha z-zmien kollu sabiex tqajjem dina il-kwistjoni. Dan hija ma ghamlitux proprju ghaliex taf li ma kellha jew ghandha ebda dritt dwar dan il-passagg. Fil-fatt minn imkien ma rrizulta li hija kienet tghaddi minn dan l-allegat passagg jew ghamlet xi opposizzjoni; Anke dwar dan, l-ewwel Qorti bir-rispett kollu, ma hadet ebda konsiderazzjoni ta' dan il-fatt;

E. Illi fil-mori tal-kawza rrizulta ampjament li meta l-konvenuti ghamlu l-alterazzjonijiet fid-dar residenzjali taghhom il-genituri tal-partijiet ma saret ebda oppozizzjoni da parti kemm ta' l-istess genituri kif ukoll ta' l-ahwa tal-partijiet inkluza l-attrici u dan ghaliex kien hemm accettazzjoni tacita da parti taghhom dwar dawn l-alterazzjonijiet u ghalhekk l-ewwel Qorti qatt ma kellha tasal ghall-konkluzzjoni li waslet ghaliha li taghti lill-attrici xi forma ta' dritt.

Ghaldaqstant il-konvenuti appellanti talbu li din il-Qorti ta' l-Appell joghgobha tirrevoka u thassar s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet premessi billi tichad it-talbiet maghmula mill-attrici u tilqa' l-eccezzjonijiet mressqa minnhom bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellata.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELLATA CONCETTA KEY</u>

5. L-attrici appellata wiegbet hekk:

(i) Illi s-sentenza appellata tat-30 ta' Ottubru, 2001 hi gusta u timmerita konferma.

(ii) Illi l-aggravji migjuba mill-appellanti ma ghandhom ebda bazi legali. Il-fatt li fis-sentenza tad-divizjoni tad-29 ta' Frar 1996 u fil-kuntratt sussegwenti ta' divizjoni ma saret ebda riserva jew menzjoni tal-passagg, ma jizvestix b'daqshekk lill-proprjetarji mill-proprjeta` ta' l-art u anzi jittrasferiha lil wiehed mill-komproprjetarji kif jippretendu l-konvenuti.

(iii) Il-posizzjoni legali hi li l-art tappartjeni lil sidha sakemm ma tigix trasferita jew b'titolu, jew b'successjoni jew bi preskrizzjoni akkwizittiva. Fejn ma hemmx trasferiment, l-akkwiexenza li donnhom jinvokaw l-appellanti, ma tista' qatt titrasferixxi titolu ta' proprjeta`;

(iv) Peress li jirrizulta car, kif sew evalwat il-provi l-ewwel Onorabbli Qorti, li l-passagg kien proprjeta` tal-missier, mal-mewt tieghu sar proprjeta` ta' l-eredi, fosthom l-attrici li ghandha kull dritt tuzufruwixxi mill-istess passagg.

Ghaldaqstant l-appell ta' l-atturi ghandu jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

6. Il-konvenuti appellanti jillamentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti, minkejja dak li gie deciz antecedentement fil-kawza fl-ismijiet <u>*Pauline Mizzi et vs Concetta Key*</u> deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Frar 1996, dwar kif kellhom jigu maqsuma l-assi tal-genituri tal-kontendenti, kif ukoll dak li gie sussegwentement inkorporat fl-att ta' divizjoni li gie ppubblikat min-nutar Peter Fleri Soler, xorta wahda dehrilha li kellha tiskarta l-fatt li ebda wiehed jew wahda mill-kondividendi ma zammet jew irriservat favuriha xi dritt fuq xi parti mill-immobbli in divizjoni. L-attrici qatt ma vvantat xi dritt fuq il-passagg <u>*de*</u> <u>*quo*</u>. Dan minkejja li l-procedura ghall-fini ta' divizjoni damet ghaddejja snin twal. Lanqas ma gie ppruvat, isostnu l-konvenuti, li l-attrici kienet tghaddi minn din il-moghdija jew li hadet xi passi biex tinibixxi lill-konvenuti milli jaghmlu l-alterazzjonijiet strutturali kollha li kienu mehtiega biex huma setghu jgawdu l-ambjenti taghhom b'mod esklussiv u kif riedu huma. La kien hemm opposizzjoni mill-attrici u lanqas min-naha tal-genituri taghhom. Se mai seta' jinghad li kien hemm accettazzjoni tacita riferibbilment ghal dak li sehh imma ma kien hemm ebda gustifikazzjoni biex l-ewwel Qorti tikkonkludi bil-mod kif iddecidiet fis-sentenza appellata.

7. Din il-Qorti, wara li hadet kont ta’ dawn l-aggravji u r-risposta ta’ l-appellata, kif ukoll tal-provi akkwiziti, hija tal-fehma li dak li kkostatat u ddecidiet l-ewwel Qorti kien sostanzjalment gust u korrett kemm minn punto di vista ta’ fatt kif ukoll ta’ dritt.

8. Mill-provi prodotti huwa pacifiku li kienet tabilhaqq tezisti moghdija b’access ghall-ghalqa maghrufa bhala “tal-Hawli”, fi Triq San Dwardu, Vittoriosa, liema ghalqa, wara l-qasma tal-beni tal-genituri tal-kontendenti u huthom l-ohrajn, messet lill-attrici. Ghalkemm l-ghalqa *de quo* kellha access ukoll minn fond iehor li mess lill-attrici, jirrizulta pero` li din l-ghalqa minn dejjem kellha access iehor separat mill-moghdija li tmiss ukoll mal-fond “Mizarb”, fl-istess triq, illum proprjeta` tal-konvenuti appellanti. Huwa nkontestat il-fatt li l-konvenuti qabdu u nehhew din il-moghdija billi mblukkaw il-fetha li tikkonnetti t-triq fuq imsemmija u l-moghdija li taghti ghall-ghalqa billi ghamluha parti ntegrali mill-fond taghhom. B’hekk gara li l-ghalqa ma baqghetx aktar accessibli mit-triq.

9. Minn analizi tal-provi, u kif gustament gie ritenut mill-ewwl Qorti, jirrizulta kjarament li din il-moghdija baqghet ma gietx inkorporata fl-att ta’ divizjoni bejn il-partijiet u dan allura jfisser li din il-moghdija baqghet in komuni u komproprjeta` ta’ l-istess partijiet kondividendi, kompriza l-attrici. L-ewwel Qorti, wara li ezaminat sew il-provi prodotti kkonkludiet hekk:
“Fil-fehma tal-Qorti l-art li kienet tal-missier, li qeghda fuq il-lvant ta’ l-art tal-konvenuti u li minn fuqha kien hemm parti mill-moghdija, baqghet komuni ghax ma hiex imsemmija fis-sentenza li qasmet il-wirt. Dan ifisser illi l-attrici, bhala wahda mill-werrieta, ghandha jedd tinqeda’ b’din l-art mhux *iure servitutis*, kif donnhom qeghdin jifhmu l-konvenuti, izda *iure dominii*. Ghalkemm il-konvenuti, bhala ko-werrieta, huma ko-proprjetarji, ma ghandhomx jedd jiehdu l-art komuni ghalihom biss, bla ma jhallu lill-ko-proprjetarji l-ohra jgawdu l-art bl-istess mod. Ghalhekk, meta l-konvenuti ghaqqdu mal-fond taghhom l-art komuni li minn fuqha hemm il-moghdija, u hekk ghalqu l-moghdija, ghamlu dan bi ksur tal-jeddijiet ta’ l-attrici bhala ko-proprjetarja.”

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan u huwa proprju ghal din ir-raguni li ma tistax takkolji l-appell interpost mill-konvenuti appellanti.

10. Minbarra dan, f'kull kaz lanqas ma hija fattwalment korretta l-allegazzjoni tal-konvenuti dwar in-non-uzo ta' din il-moghdija da parti ta' l-attrici jew li kien hemm xi accettazzjoni tacita min-naha ta' l-attrici ghall-agir tal-konvenuti. L-attrici spjegat li hija kienet ghamlet zmien konsiderevoli tghix fl-Ingilterra u qalet ukoll li peress li kien hemm il-kawza tad-divizjoni miexja hija ma rieditx tinsisti fuq id-dritt taghha fuq din il-moghdija billi kien hemm il-possibilita` li din setghet tinghata lil xi ko-werriet iehor – haga li ma avveratx ruhha. Il-konvenuta Pauline Mizzi stess imbaghad ikkoncediet li, ghalkemm rarament, ohtha gieli ghamlet uzu minn din il-moghdija (ara xhieda fol. 38 tal-process). Mhux hekk biss, qalet ukoll li anke omm il-kontendenti kellha c-cavetta tal-bieb li kien sar minnhom biex jimblokka l-access ghal din il-moghdija. Omm il-konvenuta kienet fil-liberta` li tghaddi minn din il-moghdija u sa anke gieli marret ghandha (i.e. ghand l-appellanti) biex din tipprovdilha access meta ma sabitx ic-cavetta taghha (fol. 39). Quddiem provi bhal dawn din il-Qorti ma tasalx biex tikkomprendi l-insistenza tal-konvenuti fis-sens li din il-moghdija inspjegabbilment u f'daqqa wahda saret proprjeta` eskluzziva taghhom. L-analizi maghmula mill-ewwel Qorti dwar il-fatti speci tal-vertenza hija cara bizzejjed, u billi din il-Qorti hi tal-fehma li din hija wahda korretta, mhux il-kaz li toqghod tigi ripetuta hawn verbatim. Ghal dawn ir-ragunijiet isegwi li l-aggravji tal-konvenuti huma nfondati u qeghdin jigu respinti.

Ghal dawn ir-ragunijiet:
Tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom. Iz-zmien ta' xahrejn sabiex il-konvenuti jergghu jqieghdu l-art kif kienet qabel ma huma ghaqqduha mal-fond taghhom jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------