QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 25 ta' Mejju 2016

Kawża Nru: 7

Rikors Ġuramentat Nru: 983 / 12 JA

Piju Borg

-vs-

Daniel Orsini

Il-Qorti,

Rat ir-rikors maħluf ippreżentat mill-attur fl-1 ta' Ottubru 2012 fejn ġie premess:

Illi l-esponenti jiġġestixxi razzett tal-majjali bl-isem "St. Michael's Farm" li jinstab f'St. Edward Street, Vittoriosa. Dan ir-razzett li qiegħed għand l-esponenti b'titolu ta' kera mingħand il-werrieta tal-Barunessa Adriana Testaferrata Abela senjatament Victoria Tabone u Myriam Chemel Testaferrata Abela, huwa l-unika sors ta' għixien tal-esponenti u l-familja tiegħu. L-esponenti huwa wkoll proprjetarju ta' porzjon raba'

annessa ma' l-istess razzett, senjatament il-porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' ċirka elf sitt mija u disgħin metri kwadri (1690 m.k.), formanti parti mill-għalqa Ta' Għar Sidi tal-Ħawli, il-Birgu, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, u tikkonfina mill-punent ma' beni tal-venditur, lvant u nofsinhar ma' beni tal-familja Tabone jew irħieħ (sic) verjuri, bis-servitu kontinwu, gratuwitu u ininterrott, ta' passaġġ minn Triq San Dwardu, Vittoriosa, b'kontinwazzjoni ma' *plot* immarkata bin-numru tnejn (2) u b'kontinwazzjoni ma' *plot* immarkat bin-numru tlieta (3). L-imsemmi passaġġ ma jistax jiġi ostakolat fl-ebda hin u għall-ebda raguni, kif ahjar deskritt fl-att ta' akkwist tal-esponenti;

Illi l-esponenti jidhol għall-proprjeta imsemmija fl-ewwel premessa minn passaġġ privat li jinstab f'St. Edward Street, Vittoriosa;

Illi l-konvenut jokkupa – b'mod illegali u abbuziv, minn informazzjoni li l-esponenti għandu – proprjetá adjaċenti, liema proprjetá hija tal-werrieta tal-Barunessa Adriana Testaferrata Abela senjatameent Victoria Tabone u Myriam Chemel Testaferrata Abela. Fil-fatt, il-konvenut jokkupa post jismu "Chevron", St. Edward Street, Vittoriosa;

Illi reċentament, il-konvenut bena kmamar żgħar tal-ġebel tul il-passaġġ li minnu l-esponenti għandu dritt li juża sabiex jidħol għall-proprjetá tiegħu msemmija fl-ewwel premessa u beda jrabbi numru ta' klieb feroċi u tal-ġlied. Dawn il-klieb jinżammu marbutin b'katina twila u kull darba li l-esponenti jew xi ħadd ieħor jinżel għall-proprjetá tal-esponenti dawn il-klieb iħebbu għalihom. Ġara wkoll li xi wieħed minn dawn il-klieb feroċi qata' l-katina li biha kien marbut u gidem persuna li tgħin lill-esponenti fir-razzett tiegħu;

Illi riżultat ta' dan kollu, l-esponenti qiegħed isofri inkonvenjent gravi billi la huwa u lanqas persuni oħra

awtorizzati minnu ma jistgħu jgħaddu għall-proprjetá tiegħu mingħajr riskju li jiġu attakkati mill-klieb tal-konvenut;

Illi l-esponenti qiegħed jannetti r-ritratti mmarkati bħala Dokument "PB1", Dokument "PB2", Dokument "PB3" u Dokument "PB4" rispettivament li juru l-post in kwistjoni u t-tip ta' klieb miżmuma mill-konvenut, għalkemm għandu jingħad ukoll illi l-konvenut ta' spiss iġib klieb oħra;

Illi apparti dan kollu, il-konvenut qiegħed joħloq inkonvenjent gravi lill-esponenti bil-klieb tiegħu billi l-konvenut ma jżommx il-klieb tiegħu f'kundizzjonijiet tajba u ġara wkoll li meta miet xi wieħed mill-klieb tal-konvenut għaddew ġranet qabel ma l-konvenut ħa passi. Kif jidher mir-ritratti hawn annessi u mmarkati bħala Dokument "PB5" u Dokument "PB6" rispettivament, il-kundizzjonijiet, anke ta' iġjene, huma l-agħar li jistgħu jkunu;

Illi għalhekk huwa ben evidenti li l-konvenut qiegħed joħloq inkonvenjent u molestja gravi lill-esponenti bit-trobbija tal-imsemmija klieb. Dan l-aġir tal-konvenut, li jikkostitwixxi abbuż ċar u manifest, qiegħed joħloq molestja gravi u intollerabbli lill-esponenti b'mod illi l-esponenti u nies oħra awtorizzati minnu qiegħdin jiġu mċaħħda mid-dritt tat-tgawdija u aċċess liberu għall-proprjetá tal-esponenti, b'riskju u preġudizzju anke għas-saħħa tiegħu;

Illi minkejja illi meta ttieħdu proċeduri kriminali kontra l-konvenut huwa obbliga ruħu li jżomm il-klieb taħt kontroll, huwa ma għamel xejn minn dan, anzi ġab aktar klieb feroċi;

Illi interpellat sabiex ineħħi dawn il-klieb, il-konvenut baqa' inadempjenti;

Illi għalhekk kellha issir din il-kawża;

1. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħid il-konvenut għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tal-attur illi qiegħed hawn jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti jgħogobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi bl-agir tiegħu, b'mod partikolari biz-zamma u trobbija tal-klieb tiegħu tul it-passaġġ li minnu l-esponenti jidhol għal-proprjetá tiegħu u fil-pussess tiegħu, il-konvenut qiegħed jimmolestja lill-esponenti fid-dritt tat-tgawdija tal-proprjetá msemmija;

2. Tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilu prefiss għal dan l-iskop minn dina l-Onorabbli Qorti jeħles lill-esponenti mill-imsemmja molestja billi jneħħi u jiżgombra permanentament, okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi, il-klieb minn tul il-passaġġ li minnu l-esponenti jidħol għall-proprjetá tiegħu u fil-pussess tiegħu;

3. F'każ illi l-konvenut jonqos illi jesegwixxi x-xogħlijiet lilu ordnati b'mod partikolari billi jneħħi u jiżgombra permanentament il-klieb tiegħu minn tul il-passaġġ li minnu l-esponenti jidħol għall-proprjetá tiegħu u fil-pussess tiegħu fit-terminu lilu prefiss, tawtorizza lill-esponenti jagħmel dan kollu huwa stess a spejjeż tal-konvenut;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut illi huwa minn issa stess inġunt in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni għad-danni spettanti lill-esponenti kontra l-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ippreżentata fit-18 ta' Diċembru 2012 fejn ġie eċċepit:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż billi mhux minnu li l-esponent immolestja lill-attur f'xi drittijiet ta' proprjetá li jista' jkollu.

2. Illi mhux minnu li l-attur għandu xi jedd ta' servitu fuq il-proprjetá tal-esponent. Huwa għandu f'kull każ aċċess dirett għall-proprjetá okkupata minnu minn art oħra fil-pussess tiegħu li tagħti għal ma triq pubblika jew miftuħa għall-pubbliku.

3. L-attur għandu jindika b'mod ċar liema azzjoni qiegħed imexxi u jipprova l-elementi kostituttivi tal-istess.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti;

Żammet aċċess fil-25 ta' Frar 2013 (fol 20);

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Marzu 2016 fejn il-kawża tżalliet għas-sentenza wara li l-Avukati rispettivi trattaw.

Ikkunsidrat:

Fatti

Illi din hija talba għal żgumbrament ta' klieb appartenenti lill-konvenut minn passaġġ privat li jinsab f'St Edward Street, Vittoriosa. L-attur spjega li hu juża dan il-passaġġ sabiex jaċċedi għar-razzett, "St Michael's Farm", li jiġġestixxi u li jinsab fl-istess triq. L-attur jallega illi bit-trobbija tal-istess

klieb il-konvenut qed joħloq molestja gravi u intollerabbli b'mod illi qed jiġu miċħuda dritt tat-tgawdija u aċċess liberu għall-proprjetá tiegħu, b'riskju u preġudizzju għas-saħħa tiegħu. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

In sostenn tat-teżi tagħhom l-attur esebixxa sett ta' ritratti – Dok 'PB1' sa 'PB6' (fol 6-8); b'nota (fol 27) ippreżenta (3) rapporti tal-pulizija li saru fis-6 ta' Ottubru 2012, fit-22 ta' Mejju 2012 u fil-11 ta' Ġunju 2013, u *pendrive* li fiha hemm *recording* li juri l-ambjenti li dwarhom qiegħda ssir din il-kawża u l-klieb li dwarhom qiegħed jilmenta l-attur; xehed *viva voce* l-attur fis-seduta tas-26 ta' Ġunju 2013 (fol 36 u fol 68); xehdu Frank Calleja (fol 48), Rendo Borg (fol 50), Francis Bugeja (fol 52), Charlot Bugeja (fol 55), Ivan Borg (fol 58), Mario Vincent Naudi (fol 61); l-attur esebixxa kopja ta' rapport ieħor tal-Pulizija – Dok 'X' (fol 45).

Eċċezzjonijiet

Illi-konvenut eċċepixxa (fol 16) illi mhuwiex minnu li huwa mmolestja lill-attur f'xi drittijiet ta' proprjetá li jista' jkollu. Eċċepixxa wkoll li mhux minnu li l-attur għandu xi dritt ta' servitu' fuq il-proprjetá tal-konvenut. Illi finalment l-attur għandu jindika liema azzjoni qiegħed imexxi.

Illi l-konvenut xehed *viva voce* (fol 95) u esebixxa faxxikolu ta' 12-il dokument – Dok 'DO1', u xehed ukoll Alfred Orsini (fol 84).

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża biex il-konvenut ineħħi klieb appartenenti lilu minn passaġġ privat. L-ewwel li jrid jiġi ddeterminat huwa jekk fil-fatt l-attur kellux xi jedd illi jgħaddi minn dan il-passaġġ. F'dan il-kuntest huwa rilevanti dak li xehed Alfred Orsini, missier il-konvenut, fis-seduta tal-25 ta' Marzu, 2015 (fol 84):

"Imħallef: Jidħol ukoll. Baqa' jidħol minn dal-passaġġ?

Xhud: Dak suppost kien jidhol bil-mixi, minn hemm, għax konna ppermettejnilu.

Dr Pawlu Lia: Favur tiegħek qed ngħidha din.

Xhud: biex ma joqgħodx imur minn dak il-bogħod, għax suppost hu kien jaf mingħand min ħadu minn fejn jidħol. Issa jekk kienx jaf jew le, jien ma nafx. Pero' lili talabni biex inwessagħlu l-passaġġ biex jibda jidħol bil-karozza għax il-karozzi, barra kienu jipparkjaw, bil-mixi."

Illi minn dan il-bran jidher biċ-ċar illi l-attur kien jgħaddi minn dan il-passaġġ bil-permess tagħhom. *Inoltre* sabiex jaġevolaw il-passaġġ tal-attur l-istess xhud jgħid li huma wessgħu l-istess passaġġ sabiex l-attur ikun jista' jgħaddi bil-karozza (fol 86):

"Dr Pawlu Lia: Lilek kellem biex twessgħalu l-passaġġ?

Xhud: Iva, iva.

Dr Pawlu Lia: U għamiltha fil-fatt?

Xhud: Fil-fatt għamiltha jien u! Biex ngħinu."

Illi dan il-fatt ġie kkonfermat mill-konvenut stess (fol 95):

"Lil Piju niftakru ... qisu kellu dawk is-seba' (7) snin, tmien (8) snin. Kellna relazzjoni tajba miegħu. Kuġin ta' missieri. Ġieli qgħadt ngħinu r-razzett. Kellna relazzjoni tajba. Dik hija l-verita'. Tajjeb? Darba, il-passaġġ kien minn dejjem tagħna, minn dejjem, pero' veru, tawh id-dritta li jgħaddi minn hemm peress li kien bil-majjali u kellu relazzjoni tajba magħna."

Illi jidher għalhekk mhux kontestat illi l-attur kellu permess illi jgħaddi mill-passaġġ mertu tal-każ.

Illi għalhekk imiss li l-Qorti tikkunsidra jekk kienx hemm molestja u jekk kinitx ta' natura gravi. Rilevanti f'dan l-isfond li ssir referenza għas-sentenza **"Mizzi *et* vs Camilleri *et*"** (deċiża mill-Prim Awla fil-15 ta' Diċembru 2011), fejn hemm referenza għal sentenza oħra fl-ismijiet **"Baldacchino vs Pace"**, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Imħallef Philip Sciberras), fejn ingħad illi:

*"In linea ta' prinċipju l-ġurisprudenza tagħna rriteniet illi l-proprjetarju għandu d-dritt li juża liberament il-fond tiegħu u li jagħmel fih dawk it-tibdiliet u modifikazzjonijiet li jidhirlu konvenjenti anke jekk b'hekk hu jippriva lill-viċin minn xi vantaġġ, purche' ma jirrekkalux molestja gravi" (**Kollez.Vol. XXXIX P I p 413**). "Per misurare la gravita' della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazioni del fondi e alle anteriorita' del possesso" (**Kollez. Vol. XVI P I p 38**); Issokta jiġi rimarkat illi "jekk imbagħad il-molestja tkun derivanti minn allegat abbuż ta' bon viċinat, il-viċin jista' jaġixxi fuq molestja biss meta din tkun gravi u mhux faċilment tollerabbli".*

Illi għalhekk din l-azzjoni tista' tiġi kkunsidrata bħala azzjoni ta' manutenzjoni skond l-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jtenni illi:

"Kull min ikun jinstab fil-pussess ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli jew ta' universalitá ta' ħwejjeġ mobbli, jista' fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess basta li ma jkunx ħa b'idejh il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju."

Illi din l-azzjoni għandha erba' elementi;

1. Il-pussess ta' ħaga immobbli jew ta' universalita' ta' ħwejjeg mobbli;

2. Il-molestja f' dak il-pussess;

3. L-azzjoni trid tiġi dedotta fi żmien sena mill-molestja;

4. Li l-attur ma jkunx ħa l-oġġett bi vjolenza jew bil-moħbi mingħand il-konvenut.

Illi dawn ir-rekwisiti ġew elenkati permezz ta' diversi sentenzi, fosthom **"Grixti vs Schembri"** (1948), **"Attard vs Cutajar"** (2001), u **"Mamo vs Galea"** (2004) kollha decizi mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, u **"Gatt vs Micallef"** (1954), **"Borg vs Zammit"** (1956), u **"Agius vs Cutajar"** (1959) li ġew deċiżi mill-Qorti tal-Appell. L-istess Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha mogħtija fit-3 ta' Ġunju 1959 osservat illi *hu manifest li l-azzjoni esperita mill-attur mhix dik li toħroġ mid-dispożizzjoni tal-liġi riferita li hija mogħtija biss fis-sens proprju u strett ta' detenzjoni 'cum animo domini'...* Din hija fuq kollox waħda mid-distinzjonijiet bejn din l-azzjoni u dik ta' spoll.

Illi għandu jingħad li dan jikkontrasta mad-definizzjoni li tat il-Qorti tal-Appell fl-1967 fil-kawża li għal żmien twil kienet ikkunsidrata ***leading case*** dwar l-azzjoni in kwistjoni, ossija l-kawża fl-ismjiet **"Vella vs Boldarini"** li kienet straħet fuq il-kliem *"ta' liema xorta jkun"*. Madankollu ta' min ukoll iżid illi anke fl-istess sentenza **"Vella vs Boldarini"** l-attriċi kienet irnexxiet fil-kawża tagħha bħala sid fil-konfront tal-istess inkwilini, u dan għaliex il-fatt li s-sid ikun qed jirċievi kera (jew il-qbiela f'dan il-każ) hija mingħajr dubju ta' xejn manifestazzjoni esterna ta' pussess. *'Il possesso e' definito... come un potere sulla cosa che si manifesta in un' attivita'*

corrispondente all'esercizio del diritto di propieta' o din un altro diritto reale' – **Trabucchi – Istituzione di Diritto Civile pagna 455). Torrente** (**Manuale di Diritto Privato – 1985**) jgħid illi *'La detenzione – che e' la situazione possessoria base – consiste nell' avere la disonibilta' di una cosa, ossia nell' avere la disponibilita' di utilizzarla tutte le volte che si voglia, senza bisogna di superare ostacoli seri u duraturi ...'*

Illi issa dwar il-molestja *o meno* li jbagħti l-attur minħabba l-klieb tal-konvenut, ħareġ mix-xhieda ta' Alfred Orsini li l-klieb kienu mhux biss jinbħu iżda wkoll kienu ġieli qatgħu l-katina (fol 93):

"Dr William Cuschieri: Jiġdmuh il-ħabel? U l-katina, ġieli qatgħuha?

Xhud: Ġieli."

Illi l-attur dwar il-molestja mill-klieb tal-konvenut xehed (fol 37) b'dan il-mod:

"Dr William Cuschcieri: Issa lilkom għalxiex qed idejqukom?

Xhud: Għax nibzgħu minnhom kollha, jiena nieħu t-tfal tat-tfal hemmhekk u missirijiethom ma jkunux iriduni neħodhom hemm għax żgħar, għax jgħidli jekk jigdimli tifla minnhom tgħallini.

Dr William Cuschieri: Issa Piju dan hu biża' biss jew kien hemm xi inċidenti?

Xhud: Kien hemm inċidenti fejn it-tifel ma daħalx, anki ħaten ħatni dam jistennieni hemm sal-11:00. Beża' minnhom, ikunu maħlulin."

Illi xehed ukoll Ivan Borg, *pet support officer* fil-biċċerija. Dan ix-xhud fost affarijiet oħra qal (fol 59):

"Xhud: Per eżempju l-bieraħ jitla' għalija, kien hemm wieħed lil hawn żgur u l-ieħor lil hawn."

Illi din il-Qorti konvinta li xi forma ta' molestja kienet teżisti, tidher li bdiet ċirka f'Ottubru 2011 (meta sar l-ewwel rapport lill-Pulizija) għalkemm jidher bħala fatt illi fil-mori tal-kawża l-molestja tnaqqset għaliex minn sitt klieb in-numru niżel għal tnejn. Fil-fatt l-attur stess xehed (fol 36):

"Imhallef: Xi kemm ikun hemm?

Xhud: Qabel kellu sitta issa hemm tnejn."

Illi għalhekk huwa evidenti li l-konvenut għandu jieħu l-prekawzjonijiet kollha sabiex il-klieb ma jkunx ta' periklu u / jew ta' molestja lill-attur. Il-klieb iridu jkunu miżmuma fi stat li jippermettu lill-attur juża l-imsemmi passaġġ mingħajr periklu jew xkiel.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' l-ewwel żewġ talbiet attriċi, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba billi hija superfluwa.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mill-attur u żewġ terzi mill-konvenut.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur