QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum it-Tlieta, 25 ta' Ottubru 2016

Ċitazzjoni Numru: 58/2002 PC

Scicluna Paul; u
s-Soċjeta' Scicluna Enterprises (Gozo) Limited

vs

Joseph Muscat

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi s-soċjeta' attriċi hija proprjetarja tal-fond magħruf bħala 'San Andrea' Hotel' qabel magħruf bin-numri ħamsa u għoxrin, sitta u għoxrin u sebgħa u għoxrin (25, 26, u 27), Triq Marina, Xlendi limiti ta' Munxar, Għawdex;

Illi di piu l-atturi jew min minnhom jiddetjenu l-ispazju pubbliku fronteġġjanti din il-proprjeta' b'titolu ta' *encroachment* mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet;

Illi l-konvenut huwa fil-pussess tal-fond attigwu għall-fond proprjeta' tas-soċjeta' attriċi; u jokkupa wkoll, mingħajr ebda titolu sa fejn jafu l-esponenti l-ispazju pubbliku fronteġġjanti l-proprjeta' posseduta minnu;

Illi fil-proprjeta' posseduta minnu l-konvenut għandu bieb ta' barra illi jiftaħ il-barra għal ġot-triq pubblika, u qiegħed kontinwament jiftaħ dan il-bieb b'tali mod u manjiera ilil huwa jokkupa, jinvadi u jużurpa l-

ispazju pubbliku detentu b'titolu validu mill-esponenti, kif ukoll jinvadi u jingombra parti mill-wisa' tal-faċċata tal-bini tal-esponenti, b'dannu u preġudizzju ovvju u lleġittimu għad-drittijiet kweżiti tal-esponenti;

Illi inoltre l-konvenut qiegħed kontinwament itellef lill-atturi fil-ġestjoni da parti tagħhom tal-ispazju pubbliku detenut legalment minnhom billi ripetutament ineħħi l-imwejjed u siġġijiet illi huma jkollha quddiem is-San Andrea Hotel, u minflok ipoġġi mwjjed u siġġijiet tiegħu;

Illi l-atturi talbu u ottenew l-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat sabiex dan jiddesisti minn dan l-aġir tiegħu, Mandat Numru 24/2002 fl-ismijiet premessi, iżda minkejja dan kollu l-istess konvenut xorta baqa' jsostni fl-azzjonijiet tiegħu, u għalhekk din iċ-ċitazzjoni qiegħda ssir ukoll in sostenn ta' dak il-mandat.

Talbu lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara, jekk hemm bżonn, illi inti ma għandek ebda dritt fuq l-ispazju publiku fronteġġjanti l-proprjeta' magħrufa bħala 'San Andrea Hotel', u l-isetess spazju pubbliku jinsab okkupat u detenut b'titolu validu fil-liġi mill-atturi jew min minnhom;

2. Tiddikjara wkoll illi inti ma għandek ebda dritt illi tiftaħ bibie mill-proprjeta' tiegħek b'tali mod u manjiera illi dawn il-bibien jokkupaw, jinvadu jew jużurpaw xi parti minn dan l-ispazju pubbliku, jew jingumbraw xi parti mill-wisa' tal-faċċata tal-bini tal-atturi jew min minnhom;

3. Konsegwentement tikkundannak sabiex tieqaf definittavament milli tiftaħ xi bibien mill-proprjeta' tiegħek b'tali mod u manjiera illi dawn il-bibien jokkupaw, jinvadu jew jużurpaw xi parti minn dan l-ispazju pubbliku, jew jingumbraw xi parti parti mill-wisa' tal-faċċata tal-bini tal-atturi jew min minnhom;

4. Tordnalek sabiex tieqaf milli b'xi mod u manjiera kwalsiasi tiddisturba lill-atturi mill-pussess u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u tal-ispazju pubbliku detenut legalment minnhom.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 24/2002 fl-ismijiet premessi degretat definittivament fid-19 ta' Ġunju 2002 kontra tiegħek; u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa inti inġunt.

Bir-riżerva ta' kull azzjoni għar-riżarċiment tad-danni spettanti lill-atturi minħabba t-telf illi huma qegħdin isofru fin-negozju tagħhom minħabba azzjonijiet tiegħek.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-atturi debitament maħlufa minn Paul Scicluna.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok, l-atturi jridu jippruvaw x'titolu għandhom fuq il-foreshore li hija proprjeta' demanjali u bħala tali hija tal-poplu kollu Malti u Għawdxi. Jekk l-atturi qegħdin jippretendu li għandhom xi encroachment fuq l-istess spazju pubbliku, dana l-encroachment ma jikkonferixxix fuqhom l-ebda dritt la reali u lanqas personali għaliex permess ta' encroachment huwa wieħed purament personali u jista' jiġi terminat mill-Gvern kull x'ħin u meta jrid huwa u għaldaqstant tali permess ma jagħti l-ebda drittijiet fuq art pubblika;

2. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr l-ebda preġudizzju għal premess, il-konvenut jiċħad dak kollu li hemm allegat fit-tieni, tielet u r-raba domanda attriċi u dana peress illi l-uniku bieb li huwa għandu jinfetaħ għal fuq l-istess spazju pubbliku huwa l-bieb tal-ħanut "Nona's Bar", liema bieb ilu hekk jinfetaħ, għal fuq l-ispazju pubbliku, kif wara kollox ilhom hekk jinfetħu l-bibien kollha tal-garages attigwi, għal bosta snin;

3. Illi oltre dana, meta l-atturi ddemolixxew il-bini tagħhom u waqqgħu l-ħajt diviżorju ta' bejn il-proprjeta' rispettivi tal-kontendenti, l-istess bieb tal-ħanut "Nona's Bar" reġa sar mill-istess atturi u għas-spejjeż tagħhhom, kif kien qabel, jinfetaħ il-barra;

4. Illi m'huwiex minnu illi l-konvenut qiegħed b'xi mod jiddisturba lill-atturi mill-pussess u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u tal-ispazju pubbliku, kif jiġi pruvat dettaljatament waqt is-smiegħ tal-istess kawża.

Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut maħlufa minnu.

Rat l-atti tal-Mandati ta' Inibizzjoni numri: 34/2001 u 24/2002 fl-istess ismijiet, allegati ma' din il-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Ġunju 2016 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut m'għandu ebda dritt jokkupa spazju pubbliku fronteġġjanti l-proprjeta' tagħhom, lukanda max-xatt tal-bajja tax-Xlendi, li kien u għadu konċess lilhom a bażi ta' *encroachment* mid-Dipartiment tal-Artijiet.[1] Il-kawża saret in segwitu għaż-żewġ mandati ta' inibizzjoni hawn fuq indikati, u permezz tagħha l-atturi jridu jżommu lill-konvenut milli:

(i) jokkupa dan l-ispazju b'imwejjed u siġġijiet tiegħu; u

(ii) jħalli l-bieb ta' barra tal-ħanut tiegħu li jinsab adjaċenti dak tal-atturi min-naħa tal-punent miftuħ għal fuq dan l-ispazju, b'tali mod li anke jagħtti parti mill-viżwali mit-twieqi tal-lukanda tagħhom għal barra.[2]

Il-konvenut jikkontesta t-talbiet attriċi għax isostni li:

(i) l-atturi m'għandhom ebda drittijet reali fuq spazju li jifforma parti mid-demanju pubbliku;

(ii) il-bieb tal-ħanut tiegħu ilu jinfetaħ 'l barra bil-mod imsemmi minn ħafna qabel mal-atturi bnew il-lukanda tagħhom minflok tliet *boathouses* li kien hemm fl-istess inħawi.[3]

Ġara illi xi żmien qabel ma ġiet istitwita din il-kawża l-atturi waqqgħu tliet *boathouses* li kien hemm fix-xatt tax-Xlendi u bnew minflokhom lukanda. Fit-30 ta' Mejju 2002 l-attur Paul Scicluna ingħata konċessjoni fuq bażi ta' *encroachment* li baqgħet tiġġedded minn sena għall-oħra, biex ipoġġi mwejjed u siġġijiet fuq biċċa art pubblika fronteġġjanti din il-lukanda. Jidher li minkejja li ngħatat din il-konċessjoni l-konvenut, li għandu fond kummerċjali adibit bħala *bar* eżattament ma' ġenb din il-lukanda, għal xi żmien kien qed jinvadi l-ispazju konċess lill-attur b'imwejjed u siġġijiet tiegħu. Pero' in segwitu għall-mandati ta'

[1] Ara Dok. A u pjanta annessa, a fol- 5 u 6 tal-process, u deposizzjoni ta' Ronald Falzon mid-Dipartiment tal-Artijiet a fol. 224 - 225 .
[2] Ara ritratti PS 1 u 2 a fol. 25 u 26, Dok. JM 6 a fol. 46, u Dokti. A sa E a fol. 165 - 169
[33] Ara ritratt PS 3 a fol. 27 u Dokti. JM 2 u 3 a fol. 42, 43

inibizzjoni indikati hawn fuq, ma jidhirx li l-atturi baqgħu jilmentaw dwar dan, tenut kont ukoll li sussegwentement ġew installati barrikati biex jiddelinejaw l-ispazji rispettivi okkupati mill-kontendenti.[4] Fil-kors tax-xogħolijiet ta' demolizzjoni ta' dawn il-*boathouses*, l-atturi waqqgħu ukoll il-*boathouse* li kien hemm fuq in-naħa tal-punent tal-fondi tagħhom, u ċioe' dik tal-konvenut, u reġgħu bnewha kif kienet. Il-bieb ta' barra inbidel b'wieħed ġdid, konsistenti fi tliet folji, li jinfetħu għal barra, kif kien qabel, folja minnhom lejn il-punent, u t-tnejn l-oħra lejn il-lvant fejn illum hemm il-lukanda tal-atturi. Dan il-bieb sar mill-konvenut, a spejjeż tal-atturi. Imma billi l-bieba tan-nofs ġiet usa minn dawk tal-ġnub, ġara illi ma setgħetx tintlewa għal fuq l-oħra, b'tali mod li kienet qed tgħatti parti sew mill-veduta mit-tieqa tal-ġenb tal-lukanda. Għalhekk fuq insistenza tal-attur, il-bieb ġie modifikat biex il-folja tan-nofs tkun tista' tintlewa għal fuq dik tal-ġenb. Madankollu l-atturi baqgħu joġġezzjonaw għall-fatt li l-konvenut qed jinsisti li jiftaħ dawn iż-żewġ folji tal-bieb tiegħu *flash* (180 degrees) mal-faċċata tal-lukanda tal-atturi, u jżommhom hekk miftuħin meta jkollu l-*bar* tiegħu miftuħ, b'tali mod li dawn qed jokkupaw parti mill-ispazju konċess kif fuq ingħad lill-attur, għal ħin twil matul il-ġurnata.

Mhux kontestat li l-bibien tal-*boathouses* jew imħażen li kien hemm fi Triq ix-Xatt ix-Xlendi, qabel ma ħafna minnhom ġew konvertiti f'fondi kummerċjali, kienu jinfetħu 'l barra u dan sabiex id-dgħajjes li kienu jinżammu fihom ikunu jistgħu jiddaħħlu u jinħarġu minn hemm mingħajr xkiel u biex l-istess bibien ma jingumbrawx l-ispazju fil-*boathouses* inutilment. Dan ġie konfermat minn nies li kienu jiffrekwentaw l-inħawi għal żmien twil u anke minn sajjieda li kienu jutilizzaw dawn il-*boathouses*.[5] Billi dawn il-*boathouses* kienu qrib ħafna ta' xulxin, seta' jagħti l-każ illi x'hin jinfetħu l-bibien tagħhom, dawn kienu għal xi ħin jgħattu l-bibien tal-*boathouses* adjaċenti.

Il-kwistjoni li trid tiġi deċiża permezz tal-kawża presenti hija jekk illum il-ġurnata, ġialadarba l-fond tal-konvenut m'għadux jintuża għall-iskop oriġinali tiegħu, għandux dan xi dritt li jibqa' jiftaħ il-bibien tiegħu *flash* mal-ħajt tal-lukanda tal-atturi, f'raġġ ta' 180 grad, tenut kont l-*encroachment* li dawn igawdu fuq l-ispazju fronteġġjanti l-istess lukanda.

L-atturi jikkontendi illi sew bil-liġi ċivili, kif ukoll bil-pusess temporanju li għandhom bil-konċessjoni mingħand il-Gvern tal-art fronteġġjanti l-lukanda tagħhom, għandhom dritt jesiġu li l-konvenut ma jħallix il-bibien

---

[4] Ara ritratt fuq ix-xellug formanti parti minn Dok. E a fol. 169

[5] Ara deposizzjoni ta' Guza Curmi, a fol. 74 - 80; Georgina Meilak a fol.141 – 150; u Constantino Cassar a fol. 151 - 160

tiegħu miftuħa għal fuq dan l-spazju bil-mod minnu pretiż. Infatti jiċċitaw deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fis-sens illi:

"It-toroq pubblici huma suggetti ghad-dritt ta' prospett u ta' l-access tal-bini mibni ma' tulhom; u dak id-dritt ma jistax jigi uzurpat mill-privat." [6]

Rajna kif bil-mod kif il-konvenut jippretendi li jista' jiftaħ il-bieb tiegħu, parti mill-viżwali mit-tieqa laterali fil-lukanda tal-atturi qed tiġi ostakolata, iżjed u iżjed meta iż-zewġ folji ta' dan il-bieb, miftuħa lejn id-direzzjoni tal-lukanda ma jkunux milwija fuq xulxin. Il-konvenut jikkontendi illi dan ġara għax l-atturi ma żammewx id-distanza legali meta ġew biex jirrikostruwixxu l-fondi tagħhom. Imma, apparti l-fatt li ma saret ebda kontro-talba f'dan is-sens, jidher li din it-tieqa saret minflok u fl-istess distanza tal-bieb tal-*boathouse* li kien hemm tmiss ma' dik tal-konvenut.[7]

Fir-rigward imbagħad tad-drittijiet derivanti minn *encroachment* bħal ma għandna fil-każ in eżami, din il-Qorti ma rnexxielha ssib ebda ġurisprudenza li tista' tikkjarifika l-posizzjoni legali relattiva. Hija pero' tal-fehma li ġialadarba l-attur Paul Scicluna ingħata konċessjoni biex jarma mwejjed u siġġijiet fuq spazju determinat quddiem il-lukanda tiegħu, u għalhekk jipposjedi d-drittijiet marbuta ma' tali konċessjoni, għandu jkollu l-fakolta' li jiddefendi dawn id-drittijiet minn xi molestja. Għalhekk mhux permissibbli għal terzi li jinvadu dan l-ispazju kapriċċożament, b'tali mod li kwotidjanament itellfu lill-konċessjonarju mit-tgawdija libera ta' dan l-ispazju, bħal ma jrid jagħmel il-konvenut b'dawn il-bibien. Huwa evidenti li sabiex il-konvenut ikun jista' jibqa' jiftaħ il-bibien tiegħu bil-mod kif jippretendi, ser ixekkel lill-atturi mit-tgawdija sħiħa ta' dan l-ispazju. Dan għaliex ma tkunx tista titqiegħed għamara fir-*radius* ta' dawn il-bibien, sabiex il-konvenut jkollu l-faċilita' li jiftaħ u jagħlaq l-istess bibien kumdita' tiegħu. Il-konvenut, fin-Nota ta' sottomissjonjiet responsiva tiegħu, jiċċita ġurispudenza antika taljana fis-sens li ċertu inkonvenjent għandu jiġi ssoportat mill-ġirien.[8] Imma peress li ma tirriżulta ebda neċessita' li l-bibien tal-ħanut tal-konvenut jinfetħu bil-mod minnu pretiż, anzi jidher li din il-posizzjoni m'hi xejn għajr pika tiegħu mal-attur, m'għandu jkun hemm ebda raġuni għaliex il-konvenut ma jiftaħx il-bibien tiegħu sa raġġ ta' mhux iżjed minn disgħin (90) grad, biex b'hekk ma jinvadi ebda parti mill-ispazju ndikat fl-*encroachment* mogħti lill-attur sa minn qabel ma ġiet istitwita din il-kawża.

---

6 Paolo Aquilina vs Achille Spiteri:13.02.1953 (Kollez. vol. XXXVII.i.66)

7 Ara ritratt Dok, PS 3 a fol. 27 li juri din il-boathouse b'xi avviz imwahhal mal-bieb tagħha; u Dok. JM 6 a fol. 46 li juri t-tieqa fil-faccata tal-lukanda, bil-bieba tal-hanut tal-konvenut tmiss magħha

8 Ara din in-Nota a fol. 278 - 282

Għal dawn il-motivi, u peress li jirriżulta li t-talbiet attriċi huma ġustifikati, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' l-istess talbiet u:

1. Tiddikjara illi l-konvenut m'għandu ebda dritt fuq l-ispazju pubbliku fronteġġjanti l-proprjeta' magħrufa bħala "San Andrea Hotel", okkupata u detenuta b'titolu validu fil-liġi mill-attur;

2. Tiddikjara wkoll illi l-konvenut m'għandu ebda dritt illi jiftaħ bibien mill-proprjeta' tiegħu b'tali mod u manjera illi dawn il-bibien jokkupaw, jinvadu jew jużurpaw xi parti minn dan l-ispazju pubbliku, jew jingumbraw xi parti mill-wisa' tal-faċċata tal-bini tal-atturi;

3. Konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenut biex jieqaf definittivament milli jiftaħ xi bibien mill-proprjeta' tiegħu b'tali mod u manjiera illi dawn il-bibien jokkupaw, jinvadu jew jużurpaw xi parti minn dan l-ispazju pubbliku, jew jingumbraw xi parti mill-wisa' tal-faċċata tal-bini tal-atturi; u

4. Tordnalu sabiex jieqaf milli b'xi mod u manjera kwalsiasi jiddisturba lill-atturi mill-pussess u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u tal-ispazju pubbliku detenut legalment minnhom.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 24/2002, kontra l-konvenut.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur