Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 15 ta' Novembru, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 52/2012JVC

George Spiteri bhala mandatarju ta' Maria Stella sive Stella Sultana hekk kif awtorizzat permezz ta' prokura u b'nota tal-5 ta' Mejju 2015 Stella Sultana assumiet l-atti tal-kawza.

Vs

Reverendu Dun Girgor Grech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur li ppremetta:-

1. Illi Maria Stella sive Stella Sultana hija l-proprjetarja ta' hames (5) sighan raba' imsejha bhala ta' Hbula fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Dun Girgor Grech, min-nofsinhar in parti ma' beni ta' Albert Bonello Di Piu u punent ma' beni ta' Sylvia Spiteri u dan hekk kif jidher mill-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok A;

2. Illi l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond illum bla numru, qabel bl-isem ta' Mizzi fi Triq San Girgor, Kercem Ghawdex, liema fond imiss mal-propjeta tal-esponenti. Infatti s-setah tal-konvenut jaghti ghal fuq l-proprjeta' tal-esponenti;

3. Illi ricentament l-konvenut ghamel xi xoghlijiet ta' demolizzjoni fil-fond proprjeta' tieghu u rega' bnieh mill-gdid, bir-rizultat li huwa ghamel diversi alterazzjonijiet strutturali fl-istess fond fosthom li l-mizieb li qabel kien jaghti ghal fuq l-isqaq, issa ghamel pajp tal-plastic taqleb ghal gewwa l-ghalqa tal-esponenti, kif ukoll li flok bitha ghamel terazzin u ghamel opramorta ta' tliet filati biss;

4. Illi l-attrici trid li l-konvenut jaqla' l-mizieb, kif ukoll li huwa jgholli l-opramorta sal-gholi rikjest mil-ligi;

5. Illi nonostanti li huwa gie debitament interpellat permezz ta' tliet ittri u cioe' tnejn interpellatorji u datati 31 ta' Ottubru 2011 u 28 ta' Dicembru 2011 kif ukoll dik ufficjali datata 14 ta' Dicembru 2011 (825/2011) sabiex jgholli l-opramorta kull fejn titlob il-ligi u sabiex inehhi l-istess katusa tal-ilma, huwa baqa' inadempjenti;

6. Illi ghaldaqstant l-esponenti ma kellu l-ebda triq ohra hlief li jmexxi bl-istanti.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenut m'ghandu l-ebda dritt jaghmel katusa tferra ghal fuq il-propjeta tal-attrici kif ukoll li huwa obbligu tal-konvenut skont il-ligi li jgholli l-opramorta kull fejn l-istess hija dovuta skont il-ligi;

2. Tipprefiggilu terminu qasir u perentorju sabiex inehhi l-istess katusa u jibni l-istess opramorta;

3. Tawtorizza lil attrici sabiex f'kaz li t-terminu prefiss jghaddi nutilment u l-konvenut ma jkunx ghamel dawn ix-xoghlijiet, hija tigi awtorizzata taghmel l-istess xoghlijiet a spejjez tal-istess konvenut u okkorrendo taht is-sorveljanza ta' perit tekniku li ghandu jigi nominat ghall-istess fini.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri nterpellatorji u ufficjali kontra l-konvenut li minn issa qieghed jigi ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Reverendu Monsinjur Dun Girgor Grech li eccepixxa:

1. Fl-ewwel lok u in linea preliminari l-attrici trid tipprova t-titolu taghha fuq ir-raba' *de quo*, u tipproduci kopja legali tal-kuntratt tal-akkwist tal-istess raba' u ta' xi drittijiet ghandha fuq l-isqaq ossia entrata li tasal sar-raba' taghha;

2. Fit-tieni lok u in linea preliminari wkoll, l-attrici trid tipprova li l-proprjeta' taghha tikkonfina mal-proprjeta' tal-eccipjenti, u li l-hajt li bena l-eccipjenti jaqsam l-bini tieghu mill-art tal-attrici u mhux mill-art ossia l-isqaq jew l-entrata proprjeta' ta' terzi, u in mankanza ta' tali prova l-eccipjenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante n-nuqqas ta' l-interess guridiku fl-attrici li tipproponi d-domandi taghha fil-gudizzju;

3. Illi fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt billi l-fond tal-eccipjenti ma jmissx mar-raba' tal-attrici, izda jikkonfina mal-isqaq ossia l-entrata, u r-raba' tal-attrici jibda mit-tarf tal-isqaq ossia tal-entrata 'l gewwa lejn nofsinhar tal-istess raba'. Ghadaqstant l-eccipjenti m'ghandu ebda obbligu lejn l-attrici li jgholli l-hajt mibni minnu billi mhuwiex hajt divizorju li jikkonfina mal-fond tal-attrici u lanqas m'huwa obbligat li jnehhi l-katusa billi din ma tferrax fil-proprjeta' tal-attrici, izda tferra fil-proprjeta' ta' terzi sidien tal-entrata;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joe Grech imqabbad minn din l-istess Qorti a fol. 338 et seq tal-process;

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti, ritratti u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-31 ta' Mejju, 2016 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub fit-termini mposti fuqhom minn din il-Qorti;

Accediet fuq is-sit nhar l-14 ta' Gunju, 2016 fejn gie vverbalizzat kif isegwi:

'Il-Qorti accediet mill-isqaq, rat l-ewwel tieqa illi llum hija mibnija mill-gdid illi izda hemm ritratt taghha fil-process, rat il-bieb illi llum sar mill-

konvenut fl-ahhar tal-isqaq, qabel dan il-bieb hemm il-bieb il-gdid li ghamlu l-konvenuti illi jsostnu illi kienu mitluba sabiex iressqu mill-attur. Il-partijiet jaqblu li l-bieb qabel kien wara l-entrata, illum ezistenti mill-isqaq ghall-proprjeta' li llum qeghdha fil-pussess tal-attur. L-atturi jsostnu anki skont ir-ritratti li l-bieb kien f'distanza ta' sitt (6) filati mill-binja ta' wara. Il-partijet jaqblu li l-katusa llum nizlet, tbaxxiet u resqet iktar lejn l-isqaq. Il-Qorti rat ukoll l-opramorta li prezentement hija ta' erba' (4) filati u l-partijiet qablu mhijiex skont l-gholi rikjest mil-Ligi. Rat ukoll il-katusi fil-btiehi ta' wara illi izda m'hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet illi dawn ma jaghtux, l-ilma ma' jaghtix ghal gol-mizieb illi llum jaghti ghal fuq proprjeta' fil-pussess tal-attur u li hija biss il-bitha u se mai il-hasil tal-ilma tas-sular tal-bitha li jinzel minn go dan, illum kanna li qabel kienet mizieb.'

Rat l-atti kollha;

Ikkunsidrat

Illi l-fatti fil-kawza huma li l-attrici Maria Stella sive Stella Sultana hija proprjetarja ta' hames (5) sighan raba' imsejha bhala ta' Hbula fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex. Din il-proprjeta' ghaddiet ghand l-attrici permezz ta' wirt filwaqt li permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Awissu, 2013 (fol. 52 et seq tal-process) l-attrici fdiet ic-cens gravanti l-istess proprjeta'. A fol. 55 tal-process tinsab esebita l-pjanta annessa mal-istess kuntratt u li turi bl-ahmar l-art li suppost permezz ta' dak il-kuntratt dakinhar giet trasferita lill-attrici. Bhala formanti parti mill-art tal-attrici tidher dik il-parti tal-art li hija kontestata mill-konvenut li skont hu hija formanti parti mill-isqaq proprjeta' ta' terzi u mhux tal-attrici. Fuq l-istess pjanta jidher immarkat sqaq bl-isfar li mieghu tmiss il-proprjeta' tal-konvenut Reverendu Dun Girgor Grech.

L-attrici ssostni li meta l-konvenut waqqa' u rega' zviluppa l-proprjeta' tieghu skont l-istess rikors guramentat taghha huwa ghamel:

1. 'mizieb li qabel kien jaghti ghal fuq l-isqaq, issa ghamel pajp tal-plastic taqleb ghal gewwa l-ghalqa tal-esponenti';
2. 'flok bitha ghamel terazzin u ghamel opramorta ta' tliet filati biss'.

L-attrici fethet il-kawza sabiex il-konvenut inehhi l-pajp tal-plastik li hija ssostni li jaghti fuq il-proprjeta' taghha kif ukoll sabiex jgholli l-

opramorta li hija ssostni li tinsab fil-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet rispettivi tal-partijiet. Mill-atti jirrizulta li ghalkemm il-kawza nfethet f'isem Maria Stella Sultana, ghal numru ta' snin l-ghalqa proprjeta' taghha kienet effettivament f'idejn u mahduma minn George Spiteri li tista' tghid mexxa dawn il-proceduri f'isimha u dan stante li l-attrici ilha zmien msiefra u tghix l-Awstralja. F il-fatt il-gurament fuq ir-rikors guramentat ittiehed minn George Spiteri bhala mandatarju taghha.

Illi da parti tieghu l-konvenut a fol. 301 tal-process fil-verbal datat 8 ta' Ottubru, 2015 ddikjara li:

'hemm qbil illi l-opramorta ezistenti llum fit-terrazzin mhijiex fl-gholi rikjest mil-ligi u l-gholi taghha tista' tigi verifikata meta jsir l-access mill-Qorti.'

Illi l-konvenut izda jsostni li t-talbiet tal-attrici ma jistghux jigu milqugha stante li l-mizieb in kwistjoni dejjem kien jaghti ghal fuq l-isqaq li mhux proprjeta' tal-attrici filwaqt li l-istess terrazzin jaghti wkoll ghal fuq l-isqaq allura l-attrici ma ghandha l-ebda jedd li titolbu jgholli l-opra-morta tal-istess la darba din taghti fuq l-isqaq u mhux fuq il-proprjeta' tal-attrici.

Illi fl-ewwel lok il-Qorti tqis li kien jinkombi fuq l-attrici li tipprova l-jedd li qed tippretendi u cioe' li l-pajp li ghamel il-konvenut jaghti fuq proprjeta' taghha kif ukoll li l-opra-morta taghti ghal fuq proprjeta' taghha. Il-kontestazzjoni principali bejn il-partijiet hija fil-fatt sa fejn jasal l-isqaq ta' bejn il-proprjetajiet b'tali mod li jekk dan jasal sa wara nett tal-proprjeta' tal-konvenut allura l-proprjetajiet tal-partijiet ma jmissux filwaqt li jekk le u jieqaf qabel ezatt qabel jibda t-terazzin tal-konvenut allura l-proprjetajiet tal-partijiet imissu u jkun minnu li l-pajp u l-opramorta jaghtu ghal fuq il-proprjeta' tal-attrici.

Illi bejn il-partijiet mhemmx kontestazzjoni li t-titolu tal-attrici jorigina minn kuntratt ta' enfiteusi perpetwa tal-10 ta' April 1963 li permezz tieghu kien akkwista l-ghalqa Michele Sultana (fol. 220 esebit mill-konvenut) minghand id-Djocesi t'Ghawdex u li t-titolu tal-konvenut jorigina wkoll minn kuntratt iehor ta' enfiteusi perpetwa li sar fl-istess jum tal-10 ta' April 1963, fl-atti tal-istess Nutar Giuseppe Cauchi li permezz tieghu akkwista l-art tieghu Salvatore Mizzi (fol. 56 esebit mill-

attrici u fol. 202 esebit mill-konvenut) li fuqha bena d-dar tieghu llum tal-konvenut. Dawn l-artijiet jiffurmaw parti minn territorju akbar maghruf bhala 'il-Habel tal-Barriera' fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex, li d-Djocesi kienet trasferiet porzjonijiet divizi minnu lil terzi fosthom lil Michele Sultana u lil Salvatore Mizzi minn fuq pjanta li tinsab esebita a fol. 24 tal-process.

Illi kif gia nghad il-vertenza bejn il-partijiet hija dwar sa fejn testendi l-ghalqa tal-attrici u sa fejn jestendi l-isqaq ossia entrata privata (ndikat fuq il-pjanta a fol. 24) u xi drittijiet ghandha l-attrici fuq din l-entrata privata. Il-Qorti rat il-kuntratti rispettivi tal-aventi causa tal-partijiet it-tnejn datati 10 ta' April 1963 u rat li dawn jaghtu erba' irjiehat kemm fil-kuntratt tal-ghalqa li giet akkwistata minn Michele Sultana (llum tal-attrici) kif ukoll tal-art li giet akkwistata minn Salvatore Mizzi (llum tal-konvenut). Il-Qorti taqbel mal-konvenut li la fil-kuntratt ta' Michele Sultana (tal-attrici) u lanqas fil-kuntratt ta' Salvatore Mizzi (tal-konvenut) ma hemm indikat li l-artijiet rispettivi tal-partijiet jikkonfinaw wahda ma' l-ohra. Jirrizulta miz-zewg kuntratti li l-ghalqa ta' Michele Sultana (tal-attrici) tikkonfina mit-tramuntana ma' sqaq privat proprjeta' tad-Djocesi (b'referenza ghall-pjanta a fol. 341 din tista tigi biss dik il-part X sa Z immarkata bl-isfar minn din il-Qorti) u mill-punent ma' beni ta' Maria Antonia Galea filwaqt li l-art ta' Salvatore Mizzi tmiss mil-lvant mal-istess sqaq privat (b'referenza ghall-pjanta a fol. 341 din tigi dik il-parti mmarkata bl-isfar minn din il-Qorti Z u Y u tibqa' testenti sa Triq San Gregorju) u min-nofsinhar ma' beni ta' Maria Antonia Galea.

Fil-kuntratt ta' Michele Sultana (tal-attrici) l-ghalqa giet deskritta li tmiss kif isegwi:

'lvant ma' beni tal-werrieta ta' Isidoro Mizzi, tramuntana ma' sqaq privat tal-koncedenti (cjoe' tad-Djocesi t'Ghawdex), punent beni ta' maria Antonia Galea u nofsinhar ma' beni tal-Gvern, beni ta' Salvu Spiteri u beni ta' Carmela Gatt, bid-dritt tal-passagg mill-imsemmi sqaq u bid-dritt li jimla mill-bir li jisporgi fuq dan l-isqaq ....'

Fil-kuntratt ta' Salvatore Mizzi (tal-konvenut) l-ghalqa giet deskritta li tmiss kif isegwi:

'tramuntana ma' triq pubblika, punent ma' beni ta' Carmelo Grech, nofsinhar ma' beni ta' Mariantonia Galea, u lvant ma' entrata appartenenti lill-koncedenti .....".

Anke meta l-attrici xtrat id-dirett dominju minghand l-Ufficcju Kongunt bil-kuntratt tas-7 ta' Awwissu 2013, fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani l-art ma gietx deskritta li tikkonfina mal-proprjeta' tal-konvenut ghalkemm fil-pjanta annessa mal-kuntratt it-triangolu art in kontestazzjoni bejn il-partijiet u li l-konvenut isostni li hija parti mill-isqaq giet immarkata bhala parti mill-art in 'full ownership' fuq parti mill-istess pjanta izda fin-naha l-ohra tal-istess art din giet immarkata bhala formanti parti mill-isqaq (innota l-kulur isfar sa fejn jasal fuq in-naha tas-site-plan ghall-kuntrarju ta' sa fejn jasal fil-pjanta to scale fuq in-naha l-ohra).

Illi l-konvenut isostni li l-fatt li l-attrici bdiet tul dawn l-ahhar snin tikkapparra partijiet mill-entrata sa taht il-hajt divizorju tad-dar li kellu Salvatore Mizzi b'daqshekk dik il-parti t'isfel tal-entrata ma saritx taghha. Il-konvenut jinsisti li d-drittijiet li kienu gew moghtija lil Michele Sultana fuq il-kuntratt fir-rigward tal-isqaq privat kienu "*bid-dritt tal-passagg mill-imsemmi sqaq u bid-dritt li jimla mill-bir li jisporgi fuq dan l-isqaq*", u xejn aktar (ara fol. 220 et seq).

Illi jirrizulta mill-provi li meta l-konvenut waqqa' d-dar l-qadima li kellu Salvatore Mizzi u bena minflokha d-dar li ghandu llum din inbniet fuq l-istess *footprint* tal-binja l-antika u ma estendiex il-bini gdid tieghu ghal fuq l-art tal-entrata. Dan jikkonfermah b'mod partikolari l-Perit li ha hsieb l-izvlupp cioe' l-Perit Alexis Inguanez (fol. 266 u kontro-ezami fol. 318 et seq). L-aperturi li kien hemm fil-bini l-antik miftuha ghal fuq l-isqaq regghu gew iffurmati fl-istess post li kienu meta sar il-bini l-gdid ghajr ghall-bieb lura ferm fil-passagg li kif spjegaw il-konvenut (fol. 195) u ohtu Maria Fiteni (fol. 357 et seq u fol. 460 et seq) fl-affidavit u xhieda taghhom George Spiteri kien talab lill-konvenut iressaq dan il-bieb tan-naha t'isfel tal-isqaq aktar 'il barra lejn it-triq u l-konvenut dakinhar ma kienx ghadu nduna bil-hsieb li kellha l-attrici u George Spiteri li jakkapparraw dik il-parti tal-isqaq bhala taghhom. Skont oht il-konvenut Maria Spiteri ghaddiet biss gimgha minn meta tressaq dan il-bieb li George Spiteri qabad u bena zewg pilastri tal-bricks fuq kull genb tal-entrata u wahhal bieb u ghamlu jissakkar u b'hekk il-konvenut u ohtu ndunaw bil-hsieb ahhari tal-attrici u George Spiteri. Immedjatament wara li sar dan Maria Spiteri ssostni li l-attrici baghtet l-ittra biex il-

konvenut jaqla' l-katusa tal-plastic u biex jgholli l-hajt tat-terrazzin tieghu (esebita a fol. 7 tal-process) datata 31 ta' Ottubru, 2011.

Illi b'zieda ma' dak suespost, il-Qorti tqis li prova verament rilevanti fl-atti hija x-xhieda tar-Reverendu Kanoniku Dun Mikiel Cauchi a fol. 33 et seq tal-process li permezz taghha esebixxa bhala dokument MC 1i l-pjanta li gia saret referenza ghaliha a fol. 24 li turi l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet kif originarjament maqsuma u mibjugha mill-fondazzjoni Axiak, kollegjata tal-Gharb. Fuq dan id-dokument jidher l-isqaq indikat bhala 'entrata privata' izda t-tarf tieghu fuq in-naha ta' gewwa mhux immarkat b'linja. Jigi rilevat li l-linja A sa B immarkata fuq din il-pjanta m'hijiex parti mill-pjanta originali izda saret minn George Spiteri waqt ix-xhieda tieghu fl-atti. Il-proprjeta' llum tal-attrici tidher indikata bl-isem Michele Sultana u fuq l-istess proprjeta' hemm imnizzel il-kliem segwenti:

*'__**Dove c'e' la croce + alla fine dell'Entrata**__, soleva dare il permesso di essere fabbricatao un sol mezzanine, il rimanente e' infabbricabile.'*

Il-proprjeta' llum tal-konvenut hija dik il-parti mmarkata bl-isem ta' Salvatore Mizzi. Il-kontestazzjoni bejn il-partijiet hija l-proprjeta' tat-trijangolu li jmiss in parti mal-entrata bil-linja X sa Y (mmarkata bl-isfar appositament minn din il-Qorti a fol. 341), il-linja li tghaddi min fuq is-salib fuq il-pjanta u cioe l-linja mmarkata bl-isfar u l-ittri X sa Z minn din il-Qorti (fol. 341) u l-hajt tal-proprjeta' tal-konvenut li tibda mill-ponta ndikata bhala Y u tibqa' sejra mal-hajt tat-terrazzin tal-konvenut lura sal-proprjeta' ta' terzi mmarkata mill-Qorti bl-ittra Z (ukoll a fol 341). Il-Qorti tispjega li a fol. 341 tal-process tinsab esebita kopja ta' parti mill-istess pjanta a fol. 24 flimkien izda mar-rizultanzi tal-Perit Tekniku Joe Grech ta' dak li huwa sab fuq is-sit meta wettaq l-access ordnat mill-Qorti u sar is-survey ordnat (esebit a fol. 340).

Illi fuq is-sit, llum, jirrizulta li l-attrici jew ahjar George Spiteri bena zewg koxox tal-bricks u ghamel xatba u dan wara li l-konvenut waqqa' u rega' bena l-proprjeta' tieghu, u wara li l-konvenut gie mitlub minn George Spiteri sabiex iressaq ftit 'il quddiem lejn it-triq il-bieb mill-proprjeta' tieghu li kien jaghti ghal fuq l-isqaq. Fuq l-istess pjanta a fol. 341 jidher il-hajt tat-terrazzin u l-mizieb tal-konvenut fejn jinsabu llum. Fuq din il-pjanta, li kif inghad a skans ta' ekwivoku din il-Qorti immarkat bl-isfar u l-ittri Z,Y,X jirrizulta t-triangolu in kontestazzjoni

bejn il-partijiet u cioe' jekk hux proprjeta' tal-attrici jew ta' terzi. A fol. 345 sa 352 tal-process jinsabu esebiti r-ritratti tas-sitwazzjoni kif inhi llum li ttiehdu mill-Perit Tekniku Joe Grech.

Illi a fol. 251 jinsabu esebiti zewg ritratti tal-opra-morta in kwistjoni u l-pajp kif inhu llum. Fuq in-naha tal-lemin tar-ritratt a fol. 348 jidher il-bieb li l-konvenut isostni li kien aktar lura (wara x-xatba li tidher fl-istess ritratt u li hija x-xatba li ghamel recentement George Spiteri) qabel ma sar l-izvilupp u li huwa ressaq fuq talba ta' George Spiteri unikament ghaliex il-konvenut dehrlu li ma taghmillux differenza izda wara nduna li t-talba kienet wahda malizzjuza sabiex l-attrici tikkapparra t-triangolu ta' art in kontestazzjoni.

Illi a fol. 125 sa 132 tal-process, gew esebiti izda da parti tal-konvenut ritratti tal-isqaq u l-proprjeta' in kwistjoni qabel ma sar l-izvilupp da parti tal-konvenut. Dawn ir-ritratti minghajr dubju jaghtu dehra veritiera ta' x'verament kienet is-sitwazzjoni ta' din l-art u l-passagg qabel ma giet zviluppata mill-konvenut u qabel ma ghamel xoghlijiet ohra George Spiteri. Jirrizulta mill-atti li dawn ir-ritratti huma l-istess ritratti esebiti mill-Perit tal-konvenut fl-atti tal-permess ta' zvilupp u ndikati bhala 'as existing'. Din il-Qorti qed taghmel referenza ghal dawn ir-ritratti ghaliex fix-xhieda taghhom kemm l-attrici kif ukoll ir-rapprezentant taghha George Spiteri li jkun kuljum fl-ghalqa jinqabdu f'diversi nkonsistenzi u nveritajiet fix-xhieda taghhom (tant li huma jesebixxu biss ritratti tas-sitwazzjoni prezenti u ritratti tal-aperturi antiki tal-konvenut izda mhux tal-isqaq kif kien qabel) kif evidenzjati mill-istess ritratti kif isegwi:

1. Fl-ewwel lok fir-rikors guramentat taghha stess hija l-attrici stess li tiddikjara li l-mizieb originali li kellu l-konvenut fil-proprjeta' tieghu '**<u>kien jaghti ghal fuq l-isqaq' (fol. 2</u>**). La darba hemm ammissjoni da parti tal-attrici u l-istess George Spiteri li ha l-gurament fuq ir-rikors guramentat u la darba r-ritratti jevidenzjaw kjarament li dan il-mizieb kien qieghed fit-tarf tat-terrazzin fuq il-parti ta' wara nett tal-proprjeta' tal-konvenut, il-Qorti tqis li huwa nutli li konsegwentement l-attrici u George Spiteri fl-atti f'partijiet mix-xhieda taghhom jghidu bil-gurament li ma kienx jezisti u f'partijiet ohra jghidu li kien jaghti fuq proprjeta' tal-attrici. Illi meta l-Qorti tikkompara l-posizzjoni tal-mizieb l-antik fir-ritratti a fol. 125 et seq mal-pjanta originali tal-proprjeta' a fol.341 tal-process (redatta mill-Perit Grech fejn giet super-imposta wkoll is-survey

tas-sitwazzjoni prezenti) jirrizulta li dan kien jinsab ezatt fil-ponta Z tat-trijangolu ta' l-art mmarkat bl-isfar minn din il-Qorti. Ghalhekk jirrizulta li fuq ammissjoni tal-istess attrici fir-rikors guramentat taghha l-isqaq bejn il-proprjetajiet jibda mill-ponta Z fejn kien jinsab il-mizieb u li fi kliem l-istess attrici kien jaghti ghal fuq l-isqaq! Fis-sitwazzjoni prezenti jirrizulta li l-pajp li sar mill-konvenut sahansitra tressaq aktar 'il barra mill-ponta Z kif jidher fuq l-istess pjanta a fol. 341 bil-kliem 'mizieb' u vlegga b'dana li anki jekk dan il-mizieb illum huwa maghmul minn pajp tal-plastik u johrog aktar 'il barra, jirrizulta li dan xorta wahda jaghti fuq l-isqaq u mhux fuq il-proprjeta' tal-attrici stante li f'dik il-parti l-isqaq jibda jitwessa;

2. Illi l-attrici u George Spiteri jallegaw bil-gurament fl-affidavits u fix-xhieda taghhom li sa minn dejjem kien hemm xatba li taghlaq it-tarf tal-isqaq minn mal-ghalqa prorpjeta' taghha. Skont ix-xhieda ta' George Spiteri din is-suppost xatba kienet tinsab fuq il-linja A sa B mmarkat fuq il-pjanta a fol. 341. Huma jsostnu li s-sitwazzjoni baqghet l-istess bix-xatba li ghamlu llum il-gurnata. F'parti tal-kontro-ezami taghha (ara fol. 86 et seq) izda Maria Stella Sultana tinstema ferm skomda tixhed u tibda tinsisti li kien hemm zmien fejn ix-xatba spiccat biz-zmien u tithawwad ferm fid-deskrizzjoni taghha ta' kif u fejn kienet din ix-xatba u kif kienet tinghalaq.

3. Illi l-Qorti izda tirrileva li hija l-marka stess ta' George Spiteri fuq il-pjanta originarjament a fol. 24 u li tidher ukoll fuq il-pjanta redatta mill-Perit Grech a fol. 341 bl-ittri A sa B li tgiddeb il-verzjoni tieghu stess u tal-attrici fis-sens li din evidentement turi li l-pilastru li llum sar minn George Spiteri mal-hajt fuq in-naha tal-proprjeta' tal-konvenut huwa quddiem l-istess marka li ghamel hu b'dana li certament l-atturi kkapparraw ghalihom dik il-parti tal-isqaq li fuq il-pjanta a fol. 341 iggib l-ittri X, Y sa B.

4. Illi in oltre, il-Qorti tirrileva li kienet l-istess Qorti fuq is-sit waqt l-access li vverifikat il-gideb da parti ta' George Spiteri fir-rigward tal-bieb tal-konvenut li kien jaghti fuq l-isqaq. Fil-fatt jirrizulta li fl-atti George Spiteri baqa' dejjem jinsisti li l-bieb tal-konvenut kien iwassal sa qabel ix-xatba u l-koxxa prezenti fuq is-sit mibnija minnu. Jirrizulta izda li fil-mument li l-Qorti accediet fuq is-sit nhar l-14 ta' Gunju, 2016 kien jidher evidenti f'ghajnejn kulhadd li l-bieb tal-konvenut originarjament kien

jiftah ferm aktar lura fl-isqaq u cioe' lura mill-pilastru li ghamlu l-atturi sabiex iwahhlu x-xatba tant li gie vverbalizzat kif isegwi:

'Il-partijiet jaqblu li l-bieb qabel kien wara l-entrata, illum ezistenti mill-isqaq ghal proprjeta' li llum qeghdha fil-pussess tal-attur. L-atturi jsostnu anki skont ir-ritratti li l-bieb kien f'distanza ta' sitt (6) filati mill-binja ta' wara.' (fol. 478)

Minn dan johrog evidenti li l-bieb tal-konvenut fejn kien originarjament kien wara l-pilastru li jidher fil-pjanta a fol. 341 fil-parti mmarkata minn din il-Qorti Z,Y,X u cioe' f'dik il-parti li llum giet ikkapparrata mill-atturi.

Illi in vista ta' dak kollu suespost, din il-Qorti wara li tqis li l-evidenza dokumentarja esebita fl-atti ma tindikax li l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet imissu ma' xulxin ghajr ghall-pjanta annessa mal-kuntratt ricenti tas-sena 2013 li sar mal-Ufficcju Kongunt, liema pjanta minnha nnifisha hija kontradittorja u ma tirriflettix dak li verament kien hemm fuq is-sit ghal tul ta' snin inkluz access permezz ta' bieb tal-konvenut fuq il-parti tal-art in kontestazzjoni. In oltre l-Qorti tqis li x-xhieda moghtija mill-attrici u ta' George Spiteri hija mimlija b'inveritajiet u nkonsistenzi li jrendu tali xhieda mhux kredibbli. L-istess attrici hija mgiddba mid-dikjarazzjoni taghha stess fir-rikors guramentat taghha li l-isqaq jibda minn fejn kien jezisti l-mizieb originarjament fil-punt Z a fol. 341 tal-process u aktar 'il quddiem b'dana li tali dikjarazzjoni tista' tghid imminat is-success tal-kawza tal-attrici sa mill-bidu taghha.

Illi in vista ta' dak kollu suespost u b'referenza ghall-atti kollha, il-Qorti tqis li l-eccezzjonijiet tal-konvenut li l-attrici mihijiex is-sid tat-triangolu art (immarkata Z,Y sa X fuq il-pjanta a fol. 341) hija gjustifikata b'dana li allura din il-Qorti ma tistax tilqa' t-talbiet attrici stante li dawn jippresupponu li l-mizieb kif maghmul mill-konvenut jaghti fuq art proprjeta' taghha li mhux minnu u li l-opra-morta tal-konvenut taghti fuq il-proprjeta' taghha li mhux minnu wkoll ghaliex tmiss mat-trijangolu Z, Y u X li din il-Qorti qed tikkonkludi li jifforma parti mill-isqaq originali proprjeta' ta' terzi u mhux proprjeta' tal-attrici.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tichad it-talbiet kollha attrici.

Bl-ispejjez kollha kontra l-attrici.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur