Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)

Gurisdizzjoni Superjuri

Sezzjoni Generali

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

Illum il-Tlieta, 16 ta' Mejju 2017

Rikors Guramentat Numru:- 45/2013JVC

Emanuel Agius u ghal kull interess li jista' jkollha martu Rosaria Agius

Vs

John Azzopardi u ghal kull interess li jista' jkollha martu Josephine Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:-

1. Illi l-atturi huma ko-proprjetarji flimkien ma' Saviour Agius u martu ta' bicca raba' msejha 'Ix-Xaghri tal-Kus' sive 'ta' Logja' sive 'tas-Salvatur' limiti tax-Xewkija, Ghawdex, tal-kejl ta' tlett elef tliet mija u tnejn u sebghin metri kwadri (3,372m.k) konfinanti mill-irjieh kollha ma' beni ohra gia tal-Massa Kapitulari tal-Katidral

t'Ghawdex. Din l-art kienet giet akkwistata minnhom permezz ta' kuntratt ta' bejgh maghmul fl-erbatax (14) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija tnejn u disghin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech (Dokument A).

2. Illi l-konvenuti huma proprjetarji ta' porzjon art ukoll imsejha 'ix-Xaghri tal-Kus' limiti ta' Xewkija, Ghawdex tal-kejl ta' cirka tlett elef u hames mitt metri kwadri (3,500m.k.), liema art tikkonfina mit-tramuntana mat-triq, mill-punent ma' passagg u mill-irjieh l-ohra ma' beni tal-Katidral ta' Ghawdex. Din l-art kienet giet akkwistata mill-konvenuti permezz ta' kuntratt ta' bejgh maghmul fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' April tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo (Dokument B).

3. Illi l-atturi jaccedu ghall-art proprjeta' taghhom minn triq li dejjem kienet intiza u serviet bhala triq, parti minn liema triq tmiss ma' l-art tal-konvenuti.

4. Illi f'xi zmien, il-konvenuti jew min minnhom abbuzivament u llegalment, inkorporaw bicca minn din l-art li kienet intiza u dejjem serviet bhala triq mal-bini taghhom. Din l-art li giet hekk okkupata mill-konvenuti qed tigi ndikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument C.

5. Illi dan l-agir tal-konvenuti huwa abbuziv u llegali u ta' pregudizzju kbir ghall-atturi u nonostanti l-fatt li l-konvenuti gew interpellati b'ittra ufficjali biex inehhu kwalunkwe bini jew xoghlijiet ohra li

ghamlu fuq din l-art kif ukoll li jirripristinaw it-triq ghall-istat li kienet fih qabel ma saru x-xoghlijiet fuqha, dawn baqghu sal-lum ma ghamlu xejn.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom inehhu kwalunkwe bini u/jew xoghlijiet li saru fuq l-art indikata bl-isfar fuq il-pjanta annessa bhala Dokument C kif ukoll li jirripristinaw l-istess art ghall-istat li kienet fih qabel ma' saru x-xoghlijiet fuqha mill-konvenuti jew min minnhom u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-istess Qorti u dana taht is-sorveljanza u direzzjoni ta' perit arkitett nominandi;

ii. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xoghlijiet necessarji biex isir dan taht id-direzzjoni tal-istess Perit nominat u a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 336/13 fl-istess ismijiet;

Il-konvenuti huma mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qed jigu ngunti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li eccepew:

1. Illi qabel xejn ma huwiex car x'tip ta' azzjoni qed tigi esprita u l-konvenuti jirriservaw illi jirrispondu ulterjorment wara li tigi ccarata mill-atturi t-tip ta' l-azzjoni ntentata.

2. Illi gialadarba l-atturi qed jiddikjaraw illi hemm kopropjetarji ohrajn, il-gudizzju mhux integru u tali koproprjetarji kellhom ikunu parti f'din il-kawza.

3. Illi l-atturi ma ghandhom l-ebda drittijiet fuq l-art *de quo*, u ma jistghu jivvantaw l-ebda tip ta' pretensjoni fuqha.

4. Illi l-atturi ma ghandhom l-ebda dritt li jattakkaw il-pussess godenti mill-konvenuti fuq l-art in kwistjoni.

5. Illi l-konvenuti ghandhom jithallew fit-tgawdija tal-pussess godenti minnhom fuq din l-art.

6. Illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

7. Illi din ir-risposta qed issir u qed tigi kkonfermata bil-gurament minn John Azzopardi li ghandu konoxxenza vera u propja tal-fatti in kawza.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-konvenuti li eccepew:

1. Illi l-atturi ma ghandhom l-ebda interess guridiku fil-proponiment tal-azzjoni odjerna, u ma hemm l-ebda ness guridiku bejniethom u bejn il-konvenuti. Ghalhekk, din l-azzjoni ma tistax tissokta;

2. Illi din l-eccezzjoni qeghdha ssir u qed tigi kkonfermata bil-gurament mill-konvenut John Azzopardi li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in eccezzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Novembru, 2016 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom mill-Qorti;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

<u>Ikkunsidrat:</u>

Illi l-fatti f'din il-kawza huma li l-attur flimkien ma' huh, li mhux parti fil-kawza, huwa proprjetarju ta' art fiz-zona maghrufa bhala x-Xaghri tal-Kus, Xewkija, Ghawdex. Din il-proprjeta' nxtrat minghand il-Massa Kapitulari tal-Katidral t'Ghawdex permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Marzu, 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech u li jinsab esebit a fol. 4 et seq

tal-process. B'referenza ghall-pjanta esebita a fol. 11 tal-process l-art tal-attur tinsab fuq in-naha tal-lemin tal-pjanta u tmiss mal-'proposed street' li tidher fuq l-istess pjanta u fir-ritratt a fol. 211 tidher immarkata bl-ahmar u l-kelma 'attur'.

Min-naha l-ohra l-konvenut huwa wkoll proprjetarju ta' art fl-istess zona u li tidher fil-pjanta a fol. 11 tmiss mal-ewwel parti tal-'proposed street' izda b'faccata fuq it-triq l-ohra li tmiss vertikalment mal-'proposed street'. Din l-art inxtrat mill-konvenut ukoll minghand il-Massa Kapitulari tal-Katidral t'Ghawdex wara li kienet ilha ghexiren ta' snin gia fil-pussess tieghu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo datat 23 ta' April, 1988 esebit a fol. 9 et seq tal-process. Jirrizulta li gia kien hemm bini ta' razzett fuq is-sit tal-konvenut meta din finalment ghaddiet ghandu b'dan il-kuntratt.

Il-pozizzjoni tal-artijiet tal-partjiet tidher indikata cara fir-ritratt mill-ajru tas-sena 1998 esebit a fol. 211 tal-process.

Illi l-kwistjoni bejn il-partijiet hija li l-attur isostni li meta huwa xtara l-proprjeta' tieghu kien gie nfurmat mir-rapprezentant tal-Kurja Arciveskovili li t-triq li fuqha tigi l-faccata tal-proprjeta' tal-konvenut kellha titwessa' b'mod partikolari kellu jitnehha hajt tas-sejjieh li jinsab fejn huwa mmarkat bil-kulur ahdar a fol. 11 tal-process. Fil-fatt fl-affidavit tieghu a fol. 121 isostni kif isegwi:

'Meta ltqajna fuq il-post, ir-rapprezentanti tal-Kurja assigurawna li kien se jkun hemm it-triq wiesgha bizzejjed ghal dan l-iskop. Qalulna wkoll li

quddiem il-proprjeta' ta' Azzopardi kellha titwessa' it-triq minn kif kienet tidher, u dana ghaliex hemmhekk kien hemm hajt tas-sejjieh antik, in parti mgarraf, li kien qieghed izjed 'il barra mil-linja tal-proprjeta' akkwistata minn Azzopardi.'

Minn dan kollu izda ma hemm xejn imnizzel fil-kuntratt tal-attur. L-attur isostni wkoll li tul iz-zmien fuq dik il-parti mmarkata bl-ahdar a fol. 11 tal-process fejn hemm mibni hajt tas-sejjieh, kien hemm il-kantuniera tal-istess hajt imwaqqa'. Dan il-hajt li l-istess attur jammetti li huwa '*hajt tas-sejjieh antik*' (fol. 121) jidher fir-ritratti a fol. 166 u 167 tal-process kif ukoll fir-ritratt R 1 a fol. 254, ritratti R 7 u R 8 a fol. 257 u R11 u R 12 a fol. 259 tal-process. Il-kantuniera in kwistjoni tidher cara fir-ritratt a fol. R 12. Il-kwistjoni kollha f'din il-kawza hi li skont l-attur sakemm din il-kantuniera ghamlet snin twal imwaqqa' allura hu ma kellu l-ebda problema sabiex idur maghha biex jaccedi ghal dik li fuq il-pjanta a fol. 11 tidher indikata bhala 'proposed road' imbaghad jasal ghall-proprjeta' tieghu. Skont l-attur, f'mument minnhom madwar erba' (4) snin qabel infethet il-kawza odjerna l-konvenut rega' bena din il-kantuniera konsegwenza li ma baqax jghaddi sew f'din il-liwja fit-triq bit-trakkijiet kbar tieghu u jsostni li jkollu jirriversja jew sahansitra ma juzax it-trakk il-kbir (fol. 122). Skont l-attur anki progett li huwa ghandu approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar ma jistax isir minhabba li certu trakkijiet bil-planki ma jistghux jaslu sal-proprjeta' tieghu minhabba din il-kantuniera tal-hajt tas-sejjieh. L-attur isostni li sakemm il-kantuniera kien ilha snin twal imwaqqa' hu ma kellu l-ebda problema biex jghaddi izda kemm ilu li l-konvenut rega' bniha skont hu safa vittma ta' molestja ta' fatt li mhux qed thallih igawdi l-proprjeta' tieghu kif kien qabel u ghalhekk fetah il-kawza odjerna.

Illi da parti tiegħu l-konvenut apparti d-diversi eccezzjonijiet preliminari, isostni li l-ħajt in kwistjoni jifforma parti mill-proprjeta' tiegħu u li ħadd ma mponielu fil-kuntratt tiegħu li huwa kellu jneħħi dan il-ħajt sabiex titwessa' t-triq. Fil-fatt minn qari tal-kuntratt tal-konvenut a fol. 9 et seq ma tirrizulta l-ebda kundizzjoni simili relatata mat-triq fuq il-faccata tal-proprjeta' tal-konvenut izda biss dwar dik il-parti li tmiss mal-'proposed road' u li hemm qbil li fil-fatt ittiħedet parti mill-proprjeta' tal-konvenut biex twessgħet. Il-konvenut jinsisti li l-ħajt in kwistjoni huwa minn dejjem jafu hemm u li dan kultant zmien il-kantuniera tiegħu kienet taqa' u wara ftit huwa jerga' jibniha tant illi l-konvenut u xhieda tiegħu fl-atti sostnew li huma kienu jaħsbu li din il-kantuniera kien iwaqqagħha certu Roger Xuereb li wkoll għandu proprjeta' tmiss mal-'proposed road' u li xehed f'dawn il-proceduri mressaq mill-attur (fol. 91). Ix-xhud Philip Azzopardi fil-kontro ezami tiegħu a fol. 294 et seq tal-process partikolarment fol. 303 jgħid li kienu jaħsbu li l-kantuniera kien iwaqqagħha Roger u wara xhur zgħar kienu jergħu jibnuha. A fol. 211 sa 214 tal-process ġew esebiti ritratti mill-ajru taz-zona li jibdew mis-sena 1998 sas sena 2012 li minn analizi tagħhom jidher li l-ħajt in kwistjoni kien ezistenti almenu mis-sena 1998 u baqa' dejjem jirrizulta fir-ritratti sas-sena 2012 partikolarment il-kantuniera tiegħu li fuqu din il-Qorti għandha din il-vertenza quddiemha. Il-Qorti terġa tagħmel emfazi fuq il-fatt li l-attur stess jammetti fl-affidavit tiegħu li l-ħajt tas-sejjieħ in kwistjoni huwa wieħed antik.

Illi fl-atti jirrizulta li skont l-attur u x-xhud imressaq minnu Roger Xuereb il-kantuniera ta' dan il-ħajt kienet ilha snin mwaqqa' u ttellgħet darba

wahda biss xi snin ilu mill-konvenut u ghalhekk saret il-kawza. Minnaha l-ohra l-konvenut ressaq diversi xhieda bosta minnhom li wkoll ghandhom raba' fl-inhawi li lkoll ikkonfermaw l-ezistenza tal-hajt tas-sejjieh inkluz il-kantuniera tieghu ghal zmien twil ta' snin u li gieli raw li l-kantuniera tkun waqghet u lill-konvenut jerga' jibniha wara ftit zmien.

Illi in oltre u partikolarment fl-atti tela' jixhed certu Josef Said (ara fol. 209 u kontro-ezami a fol. 343 et seq tal-process) li kkonferma li sahansitra darba minnhom waqt li kien qed jaghmel xoghol lill-konvenut fuq is-sit, l-attur kien qallu bla tlaqliq sabiex bl-ingenji tieghu jwaqqa' l-kantuniera tal-hajt in kwistjoni. Dan jevidenzja lil din il-Qorti l-animu tal-attur fil-kawza odjerna fil-konfront tal-konvenut.

Ilil mill-atti wkoll partikolarment mix-xhieda tal-Monsinjur Guzepp Cauchi (diversi drabi fl-atti) jirrizulta li t-triq in kwistjoni kienet u ghadha proprjeta' tal- Massa Kapitulari tal-Katidral t'Ghawdex filwaqt li mill-atti ma hemmx qbil bejn il-partijiet dwar jekk il-hajt in kwistjoni jifformax parti mill-proprjeta' tal-konvenut jew mit-triq skont il-kuntratt tieghu. Fi kwalunkwe kaz il-Qorti tqis li gie pruvat lilha fl-atti li ma hemmx dubju li l-hajt in kwistjoni konsistenti f'hajt tas-sejjieh antik, inkluz il-kantuniera li qed jilmenta fuqha l-attur, ilu jezisti ghexiren ta' snin. Din il-Qorti wkoll tqis li ma giex pruvat lilha li din il-kantuniera ghamlet snin twal imwaqqa' anzi hija propensa li temmen il-verzjoni tal-konvenut li din kienet taqa' (probabilment anki appositament jew ghax tigi milquta mit-trakkijiet) u terga' tinbena kull tant zmien mill-konvenut anki ghaliex din il-verzjoni hija korroborata minn diversi xhieda terzi li jiffrekwentaw il-post u wkoll mill-Perit John Saliba (fol. 144 et seq) li xehed ukoll f'dawn il-

proceduri. Kif gia nghad ix-xhieda ta' Josef Said li jikkonferma fol. 209 li l-attur kien qallu biex iwaqqa' l-kantuniera xejn ma tghin il-kredibilita' tal-verzjoni moghtija mill-attur li fl-atti naqas sahansitra milli jtella' bhala xhud lil huh stess li wkoll huwa proprjetarju tal-art mieghu u facilment seta jikkorrobora l-verzjoni tieghu.

Ikkunsidrat ulterjorment fuq il-mertu:

Illi l-attur fil-premessi tieghu jsostni li **'f'xi zmien, il-konvenut . . inkorporaw bicca minn din l-art li kienet intiza u dejjem serviet bhala triq mal-bini taghhom'.** Dan assolutament ma giex pruvat lil din il-Qorti fl-atti ta' din il-kawza anzi fl-atti gie pruvat li l-hajt tas-sejjieh antik in kwistjoni nkluz il-kantuniera lhom ezistenti ghexiren ta' snin u li ghal xi raguni din kienet taqa' u l-konvenut kien ikollu jerga' jibniha. Illi ghalhekk la darba jirrizulta lil din il-Qorti li mhux minnu li l-konvenuti nkorporaw xi bicca art li kienet intiza bhala triq mal-bini taghhom izda biss illi huma regghu bnew, diveri drabi, parti minn hajt tas-sejjieh antik ezistenti li tkun waqghet, isegwi li t-talba sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jnehhu dan il-bini u cioe' l-kantuniera tal-hajt tas-sejjieh ma tistax tigi milqugha minn din il-Qorti b'dana li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Illi la darba din il-Qorti mhix qed tqis li l-allegazzjoni principali tal-attur u li fuqha hija msejsa l-kawza kollha u cioe' li l-konvenuti f'mument minnhom abbuzivament u llegalament inkorporaw bicca mill-art intiza ghat-triq mal-bini taghhom, palasament, ma gietx pruvata lilha, allura tqis

li ma ghandhiex ghalfejn tinoltra ruhha oltre fl-eccezzjonijiet anki preliminari mqajjma mill-konvenuti.

Illi din il-Qorti taghmilha cara li, bhala Qorti li giet mitluba biss sabiex tiddeciedi dwar kwistjoni ta' molestja ta' fatt u mhux drittijiet reali tal-partijiet, permezz ta' din id-decizjoni mkien ma hi qed tipprova taghti xi decizjoni dwar id-drittijiet tal-proprjeta' tal-partijiet involuti, l-estensjoni tal-istess proprjeta' u d-drittijiet u l-obbligi li huma jista' jkollhom fil-konfront tal-Massa Kapitulari tal-Katidral t'Ghawdex venditrici tal-artijiet rispettivi u proprjetarja sal-lum tat-triq in kwistjoni.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa' s-sitt eccezzjoni tal-konvenuti, tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha kontra taghhom.

(ft.) **Dr. Joanne Vella Cuschieri**
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur