QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 25 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 86/2018 JVC

Equitrade Limited
(C11733)

vs

Joseph Farrugia
(K.I. nru. 168164(M))

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn is-socjeta' rikorrenti Equitrade Limited kif debitament rapprezentata minn Carlo Giorgio Cini kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

<u>'Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza</u>

1. B'att pubbliku tat-tmintax (18) t'Ottubru tas-sena elfejn u wiehed (2001) in atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool (Dok. 'EL1', is-socjeta` rikorrenti xtrat u akkwistat il-fond *ossia* r-remissa bla numru u bla isem, accessibbli minn entratura indipendenti ghaliha, fi sqaq bla numru li jizbokka fi Triq it-Tigrija, il-Marsa, li tikkonfina mit-Tramuntana ma' beni tal-ahwa Azzopardi jew l-aventi kawza, min-Nofsinhar ma' beni ta' Paolo Galea jew l-aventi kawza tieghu, u mill-Lvant mal-imsemmi sqaq, mil-Lbic in parti ma beni tal-kumpannija kumpratrici stess, u in parti ma' beni ta' Carlo Giorgio Cini, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha;

2. L-intimat huwa proprjetarju tal-fond numru tnejn (2), f'*Upper Grand Stables*, Triq it-Tigrija, il-Marsa. Bla ebda jedd fil-ligi, u b'dispett lejn il-jeddijiet tas-socjeta` rikorrenti, l-intimat ghandu strutturi konsistenti f'tarag, hajt, strutturi tal-gebel, bieb, taghmir iehor, u hwejjeg proprjeta` tieghu, fl-arja tal-proprjeta` tas-socjeta` esponenti deskritta fil-paragrafu ta' qabel dan;

3. Interpellat jirregola l-posizzjoni tieghu u jnehhi dan it-taghmir (Dok. 'EL2'), l-intimat baqa' inadempjenti;

4. Carlo Giorgio Cini (K.I. nru. 439085(M)), ghan-nom tas-socjeta` rikorrenti, debitament awtorizzat minnha, jaf personalment b'dawn il-fatti kollha;

<u>Raguni tat-Talba</u>

1. Ghaldaqstant kellha ssir din il-kawza;

Talbiet:

Jghid ghalhekk l-intimat, 'l ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara illi s-socjeta` rikorrenti hija s-sid tal-arja sovrastanti l-proprjeta` il-fond ossia r-remissa bla numru u bla isem, accessibbli minn entratura indipendenti ghaliha, fi sqaq bla numru li jizbokka fi Triq it-Tigrija, il-Marsa, li tikkonfina mit-Tramuntana ma' beni tal-ahwa Azzopardi jew l-aventi kawza, min-Nofsinhar ma' beni ta' Paolo Galea jew l-aventi kawza tieghu, u mill-Lvant mal-imsemmi sqaq, mil-Lbic in parti ma beni tal-kumpannija kumpratrici stess, u in parti ma' beni ta' Carlo Giorgio Cini;

2. Tiddikjara illi konsegwentement, l-oggetti, it-taghmir tal-intimat ezistenti fil-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti u l-hwejjeg kollha tal-intimat, jinsabu hemm minghajr ebda dritt fil-ligi;

3. Tordna konsegwentement lill-intimat inehhi dan it-taghmir kollu hawn fuq riferut mill-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti, u jizgombra ghal kollox minnha, ghas-spejjez tieghu – fi zmien qasir u perentorju moghti lilu;

4. Tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti biex kemm-il darba l-intimat jonqos milli jaghmel dak ordnat lilu skont it-talba ta' qabel din, taghmel hi x-xogholijiet mehtiega biex it-taghmir ezistenti fuq il-proprjeta` taghha jitnehha, bl-ghajnuna ta' ufficcjal tal-Qorti u bi spejjez ghall-istess intimat;

Bl-ispejjez kontra l-intimat, inkluz l-ispejjez tal-ittra gudizzjarja mressqa fis-27 ta' Mejju 2015, u bl-imghax legali (fejn dovut);

L-intimat jinsab minn issa ingunt ghas-subizzjoni'.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Joseph Farrugia fejn eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi qabel xejn is-socjeta' rikorrenti m'ghandha ebda interess fil-bitha jew l-arja tal-istess bitha mertu tal-kawza;

2. Illi originarjament il-korp ta' bini li illum jikkonsisti f'tlett mezzanini u r-remissi sottoposti ghall-istess mezzanini kienu ta' sid wiehed u zviluppat mill-istess sid wiehed, u cioe' mill-familja Azzopardi;

3. Illi l-bitha in kwistjoni tasal ghaliha biss minn tarag li jibdew mil-livell tas-sqaq bla numru fejn hemm bieb li jissakkar. Huma biss l-imsemmija mezzanini bejniethom li ghandhom access esklusiv ghal dawn it-tarag u l-bitha komuni ta' bejniethom;

4. Illi r-remissa tas-socjeta` rikorrenti ghandha bieb indipendenti mill-imsemmi sqaq. Ir-remissa qatt ma kellha access intern ghall-imsemmija bitha;

5. Illi kuntrarjament, skond il-konfigurazzjoni taghhom, il-bitha u t-tarag huma l-uniku access ghal dawn it-tlett mezzanini li igawdu dritt ta' passagg fuq il-bitha kollu: liema servitu nholoq permezz ta' destinazzjoni tal-paterfamilias;

6. Illi infatti l-kuntratt li bih r-remissa giet akkwistata mis-socjeta' rikorrenti (DOK "EL1") fis-sena 2001 ma jsemmi xejn dwar l-imsemmija bitha jew tarag. L-istess jista' jinghad ghall-kuntratt precedenti tal-bejgh tar-remissa a favur Iklin Limited l-aventi kawza fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tas-16 ta' Ottubru, 1996; L-istess ghall-kuntratt ta' bejgh precedenti minn Jolly Limited lill-Salvatore Borg tas-17 ta' Marzu, 1994 fl-atti tal-istess Nutar Agius;

<u>Eccezzjonijiet</u>

7. Illi t-<u>talbiet kollha</u> ghandhom jigu michuda peress illi r-rikorrenti m'ghandha ebda jedd fuq l-bitha in kwistjoni;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, pjanti, permessi, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Jannar, 2020 l-avukat difensur tal-konvenut Joseph Farrugia vverbalizza s-segwenti:

'Dr Pullicino ghal konvenut jiddikjara illi ma jikkontestax il-fatt illi wara li s-socjeta' attrici akkwistat il-fond taghha, saru xoghlijiet imsemmija a fol. 49 sa fol. 51 ghan-nom taghha.

Dr Pullicino f'dan l-istadju jiddikjara illi salv id-drittijiet u l-pretensjonijiet tal-klient tieghu fil-konfront tat-tarag li jwassal ghal bejt, tal-garax proprjeta' tas-socjeta' attrici jaqbel illi l-arja in kontestazzjoni f'din il-kawza tinsab fuq il-bejt tal-garaxx imsemmi.';

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li giet ukoll traskritta;

Rat illi fil-verbal tal-10 ta' Marzu, 2020 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghallum;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti Equitrade Limited ippremettiet illi permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Ottubru, 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool hija xtrat u akkwistat fond ossia remissa bla numru u bla isem, accessibbli minn entratura ndipendenti ghaliha fi sqaq bla numru li jizbokka fi Triq it-Tigrija, Marsa. Is-socjeta' rikorrenti talbet li jigi dikjarat li hija s-sid tal-arja sovrastanti l-fond ossia r-remissa bla numru u bla isem akwistata bil-kuntratt citat u tiddikjara li l-oggetti, t-taghmir u l-hwejjeg kollha tal-intimat ezistenti f'arja, proprjeta' taghha, jinsabu hemm minghajr l-ebda dritt fil-ligi u ghalhekk konsegwentament tordna lill-konvenut Joseph Farrugia sabiex inehhi tali oggetti u taghmir kollu u jizgombra kollox a spejjez tieghu. Fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti taghmel hi a spejjez tal-konvenut ix-xoghlijiet mehtiega biex it-taghmir ezistenti fuq il-proprjeta' taghha jitnehha.

Illi l-konvenut Joseph Farrugia eccepixxa illi s-socjeta' rikorrenti m'ghandha ebda interess fil-bitha jew l-arja tal-istess bitha (cioe' s-saqaf tar-remissa) mertu tal-kawza. Huwa sahaq li originarjament l-korp ta' bini konsistenti fi tlett mezzanini u r-remissi sottoposti ghall-istess mezzanini kienu proprjeta' ta' sid wiehed u gew zviluppati mill-istess sid u cioe' il-familja Azzopardi. Il-bitha

mertu tal-kawza odjerna tasal ghaliha minn tarag li jinsab fil-livell tal-isqaq li huwa maghluq permezz ta' bieb li jissakkar u din il-bitha u t-tarag huma l-uniku access ghal mezzanini stante li huma jgawdu dritt ta' passagg fuq il-bitha kollha. Jishaq li r-remissa proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti ghandha bieb indipendenti fl-isqaq u qatt ma kellha access intern ghall-imsemmija bitha mertu tal-kawza odjerna u nfatti fil-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta' rikorrenti tar-remissa ma jsemmi xejn dwar l-imsemmija bitha jew tarag u dan anke fil-kuntratti precedenti tal-bejgh tar-remissa. Ghalhekk il-konvenut eccepixxa li t-talbiet kollha ghandhom jigu michuda peress li s-socjeta' rikorrenti m'ghandha ebda jedd fuq il-bitha in kwistjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet Fattwali u Legali:</u>

Illi s-socjeta' rikorrenti Equitrade Limited permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Ottubru, 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool xtrat u akkwistat minghand il-kumpanija Iklin Limited il-fond gewwa l-Marsa u cioe' remissa bla numru u bla isem accessibbli minn entratura indipendenti ghaliha fi sqaq bla numru li jizbokka fi Triq it-Tigrija, Marsa (ara kuntratt a fol. 6 *et seq* tal-process). Is-socjeta' rikorrenti targumenta li fl-imsemmi xiri hemm ukoll inkluz l-arja ta' fuq il-fond ossia remissa u dan in bazi tal-prezunzjoni kontenuta fl-Artikolu 323 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Mhux ikkontestat mis-socjeta' rikorrenti li l-imsemmija arja hija suggetta ghad-dritt ta' passagg tal-konvenut Joseph Farrugia u ohrajn (ara affidavit ta' Carlo Giorgio Cini – direttur tas-socjeta' rikorrenti a fol. 45 *et seq* tal-process). Madanakollu s-socjeta' rikorrenti tilmenta minn strutturi konsistenti f'tarag, hajt, strutturi tal-gebel, bieb, tghamir iehor u hwejjeg li l-konvenut Joseph Farrugia bena fl-arja proprjeta' taghha, u ghalhekk talbet it-tnehhija u l-izgumbrament tal-

imsemmija tghammir u oggetti stante li jinsabu fil-proprjeta' taghha minghajr ebda dritt fil-ligi.

Illi da parte tal-konvenut Joseph Farrugia jsostni li s-socjeta' rikorrenti m'ghandha l-ebda interess fil-bitha jew l-arja tal-istess bitha (li tigi fuq ir-remissa proprjeta' tas-socjeta' attrici) stante li din baqghet tappartjeni lis-sidien originali tal-binja li kienet tal-familja Azzopardi. Jishaq li fil-kuntratt ta' xiri tar-remissa mis-socjeta' rikorrenti ma ssemma xejn dwar l-arja u l-istess jinghad fil-kuntratti precedenti ta' bejgh tal-imsemmija remissa. Sabiex isahhah dan l-argument, mar-risposta guramentata tieghu huwa esebixxa zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datati 16 ta' Ottubru, 1996 u 17 ta' Marzu, 1994 entrambi relatati ma' bejgh precedenti tar-remissa (ara kuntratti a fol. 34 *et seq* tal-process). Din il-Qorti kif presjeduta kellha l-okkazzjoni tistaqsi waqt it-trattazzjoni li saret fis-seduta ta' nhar l-10 ta' Marzu, 2020 domanda dwar ta' min hi l-arja lill-Avukat Dottor Paul Pullicino – avukat difensur tal-konvenut u difatti wiegeb li 'Jien nghid li l-familja Azzopardi.' u dan a bazi tal-fatt li skontu la l-bieb u lanqas it-tarag m'huma nkluzi f'xi kuntratt tal-partijiet.

Illi huwa car li l-mertu tal-kawza odjerna huwa merament l-proprjeta' tal-arja ta' fuq ir-remissa. Is-socjeta' rikorrenti tibbaza l-kawza taghha fuq l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqra kif isegwi:

> 'Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV

tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiza.'

Din il-Qorti sejra tikkwota *ad verbatim* mill-kuntratt tat-18 ta' Ottubru, 2001 a fol. 6 *et seq* tal-process fejn fir-rigward id-deskrizzjoni tal-fond mixtri mis-socjeta' rikorrenti jghid is-segwenti:

> 'Fit-tieni parti ta' dan l-att, il-kumpanija Iklin limited qeghda tbiegh, tassenja u tittrasferixxi lill-kumpanija Equitrade limited illi qeghda taccetta, tixtri u takkwista il-fond gewwa l-Marsa u cioe r-remissa bla numru u bla isem, accessibbli minn entratura indipendenti ghaliha fi sqaq bla numru li jozbokka fi triq it-Tigrija l-Marsa u tikkonfina mit-tramuntana ma' beni tal-ahwa Azzopardi jew l-aventi kawza minn Nofsinhar ma' beni ta' Paolo Galea jew l-aventi kawza minnu u mill-Lvant mal-imsemmi sqaq, mill-Lbic in parti ma' beni tal-kumpanija kumpratrici u in parti ma' beni ta' Carlo Giorgio Cini, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha.'

Jirrizulta li fid-deskrizzjoni appena kkwotata tal-kuntratt tat-18 ta' Ottubru, 2001 fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool, l-ebda referenza ghall-arja ta' fuq ir-remissa ma saret. L-istess jista jinghad ghal kuntratti precedenti tas-16 ta' Ottubru, 1996 fejn Iklin Limited xtrat u akkwistat ir-remissa minghand Salvatore u martu Consolata Borg (a fol. 34 sa fol. 37 tal-process), kif ukoll l-kuntratt fejn Salvatore u martu Consolata Borg xtraw u akkwistaw ir-remissa minghand Jolly Limited (a fol. 38 sa fol. 40 tal-process). Dan premess, jinghad li a tenur tal-Artikolu 323 tal-Kodici Civili l-prezunzjoni hija li kull min ghandu l-proprjetà tal-art, ghandu

wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art u din il-prezunzjoni tezisti sakemm ma tigix espressament eskluza fil-kuntratt. Difatti gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Francis Portelli et -vs- Stanislaw Pisani et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar l-24 ta' Settembru, 2004 ghar-rigward din il-prezunzjoni kontenuta fl-Artikolu 323 tal-Kodici Civili nghad illi:

> 'Issa f'materja ta' immobbli, huwa principju stabbilit li, kull minn ghandu l-proprjeta` ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art (ara Art. 323 Kap 16). Jsegwi li meta persuna tittrasferixxi proprjeta` immobbiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfici ta' dik l-art jew il-benefikati li jinsabu fuqha izda ukoll kull haga li tinsab taht dik l-art jew kull benefikat ezistenti fuqha sakemm fil-kuntratt ta' kompra-vendita ma tigix indikata l-estensjoni tal-proprjeta` li qed tigi trasferita. Dan jigri, per ezempju, fil-kaz ta' trasferimenti ta' appartament li jigu mibjugha separatament fejn jigi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost ghall-proprjeta` ta' terzi. Daqstant, jekk l-arja tkun eskluza mill-istess trasferiment, dan ghandu jigi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent ta' l-ahhar appartament jkun qed akkwista ukoll l-arja ezistenti fuq dak il-blokk.
>
> …
>
> La darba ma jkunx hemm eskluzjoni espressa fil-kuntratt tal-akkwist l-Artikolu 323 tal-Kap 16 johloq presunzjoni favur l-akkwirent li l-venditur, bhala sid l-art, huwa ukoll sid ta' dak kollu li jinsab fuqha u tahtha u li konsegwentement it-trasferiment jikkomprendi mhux biss il-proprjeta` deskritta fil-kuntratt izda wkoll kull ma jinsab taht dik l-istess

proprjeta`. Infatti din il-presunzjoni holqot konswetudini fis-sens li f'kuntratti ta' trasferiment ta' proprjeta` immobiljari qatt ma jinghad li tali trasferiment jinkludi dak kollu li jinsab taht wicc l-art, proprju ghax dan huwa prezunt. F'dan is-sens dak li osservat l-ewwel qorti meta qalet "li ma jirrizultax li tali kamra taht il-bitha tal-maisonette akkwistata mill-atturi qatt ma kienet tifforma parti mill-istess immobbli akkwistat mill-istess atturi" huwa zbaljat billi l-akkwist tal-bitha kien ukoll necessarjament jinkludi dak kollu li hemm taht l-istess bitha sakemm is-sottosuolo ma giex espresament eskluz. Il-fatt li l-kamra taht il-bitha kienet gia giet mibjugha lill-terzi persuni kellu ghalhekk jigi dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist ta' l-atturi. Fin- nuqqas l-azzjoni attrici hija fondata.'

Fil-kuntratt ta' bejgh tat-18 ta' Ottubru, 2001 ma gietx eskluza l-arja ta' fuq ir-remissa u gialadarba din l-arja ma gietx eskluza nholqot prezunzjoni li tali trasferiment tar-remissa kien jinkludi kemm l-arja ta' fuq ir-remissa kif ukoll s-sottoswol tal-istess remissa.

Illi s-socjeta' rikorrenti sabiex issahhah l-argumenti taghha tirrileva li fir-remissa kienu saru diversi xoghlijiet fuq is-saqaf u l-bejt u dan stante li kien fi stat hazin hafna. Tishaq li dawn ix-xoghlijiet saru unikament minnha u a spejjez taghha. Di fatti Carlo Giorgio Cini – direttur tas-socjeta' rikorrenti xehed bil-procedura tal-affidavit a fol. 45 *et seq* tal-process fejn stqarr illi:

'4. Meta xtrajna ahna, l-istat tal-proprjeta' taghna kienet fi stat hazin hafna. Ir-remissa kellha s-saqaf taghha (li jigi l-bejt) mibni fuq xorok jistriehu fuq travi tal-hadid, li kienu msadda hafna. Kif kienet, ir-remissa kienet perikoluza hafna, sija ghal min joqghod fir-remissa, u kemm ghal min irid

jghaddi minn fuq il-bejt biex jidhol ghall-proprjeta' tieghu. Dak iz-zmien, hadt parir minghand il-Perit Mannie Galea, u qalli li rrid inwaqqa' kollox u nibni mil-gdid is-saqaf (li kif ghedt, jigi l-bejt li jinsab fl-arja li qed nitkellmu fuqha f'din il-kawza).

5. Billi Joseph Farrugia kellu dritt jghaddi minn fuq dak il-bejt biex jidhol ghall-proprjeta' tieghu, jiena kont kellimtu u informajtu li se naghmel ix-xoghol, u hu stess qalli biex ma ninkwetax u li sadanittant, kien se jghaddi b'sellum.'

Ma jirrizultax li hemm kontestazzjoni minn min u a spejjez ta' min saru x-xoghlijiet indikati. Fil-fatt fis-seduta ta' nhar is-16 ta' Jannar, 2020 l-avukat difensur tal-konvenut Dr Paul Pullicino vverbalizza li:

'Dr Pullicino ghal konvenut jiddikjara illi ma jikkontestax il-fatt illi wara li s-socjeta' attrici akkwistat il-fond taghha, saru xoghlijiet imsemmija a fol. 49 sa fol. 51 ghan-nom taghha.'

Is-socjeta' rikorrenti ressqet ukoll bhala xhud lil Oliver Magro in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar li xehed fis-seduta ta' nhar il-15 ta' Ottubru, 2019 a fol. 122 tal-process. Is-Sur Magro pprezenta l-permessi kollha relatati mal-korp bini li nhargu tul is-snin. Din il-Qorti taghmel referenza ghall-permessi b'mod specjali dawk li hargu relatati max-xoghlijiet fuq ir-remissa. Dawn il-permessi dejjem inhargu fuq Carlo Cini obo Equitrade Limited fejn gie wkoll dikjarat li hija s-sid tal-fond (ara fost ohrajn fol 96). Di piu' pprezenta wkoll il-permessi relattivi max-xoghlijiet li saru mill-konvenut fuq l-arja mertu tal-kawza odjerna u li s-socjeta' rikorrenti taghhom qieghda titlob it-tnehhija u l-zgumbrament.

Illi minn analizi tal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut tat-3 ta' Dicembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello (a fol. 59 *et seq* tal-process) jirrizulta li l-konvenut Joseph Farrugia xtara u akkwista l-fond proprjeta' tieghu bin-numru 2 f'Upper Grand Stand Stables, Racecourse Street, Marsa minghand is-sidien originali tal-korp bini u cioe' mill-poteri tal-familja Azzopardi. Minn analizi ta' dan il-kuntratt jirrizulta li dan il-fond igawdi dritt ta' passagg fuq proprjeta' ta' terzi. Inghad fil-kuntratt illi:

> '...u bid-dritt ta' passagg fuq proprieta' ta' terzi tal-wisa' ta' xi ghoxrin pied (20') ekwivalenti ghal cirka sitt metri (6m), u b'fond ta' xi sittin pied (60') ekwivalenti ghal tmintax il-metri (18m), liema fond in vendita jinsab muri fil-pianta annessa ma dan l-att ghar-registrazzjoni markati bl-ittri "X", "Y", u "Z"; l-imsemmi fond qed jinbiegh bl-arja libera tieghu, u jidher delineat bil-blu' fl-annessa pianta, filwaqt li l-passagg jinsab tracciat b'linji blu'.

Illi dan id-dritt ta' passagg huwa esercitat fuq l-arja mertu tal-kawza odjerna u m'hemmx kontestazzjoni ta' dan id-dritt ta' passagg mis-socjeta' rikorrenti. Madanakollu jigi osservat mid-dicitura tal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut Joseph Farrugia illi d-dritt ta' passagg huwa fuq proprjeta' ta' terzi. Minn din l-osservazzjoni din il-Qorti tikkonvinci aktar ruhha li effettivament l-arja mertu tal-kawza odjerna hija proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti u mhux tas-sidien originali u cioe' tal-familja Azzopardi, kif allega l-konvenut Joseph Farrugia. Li kieku kien minnu dak sottomess mill-konvenut fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut Farrugia kien jigi ddikjarat li d-dritt ta' passagg huwa esercitabbli fuq l-proprjeta' tal-vendituri. Illi ghalhekk l-eccezzjoni tal-konvenut Joseph Farrugia li s-socjeta' rikorrenti m'ghandiex l-interess fuq l-arja/bejt tar-remissa ma tistax tirnexxi. Fid-dawl ta' dak suespost

kwantu ghax-xoghlijiet li jinkludu l-oggetti, t-taghmir u l-hwejjeg kollha tal-konvenut li gew murija fir-ritratt a fol. 52 sa fol. 56 tal-process u fi kwalunkwe kaz kwalunkwe zvilupp li sar fl-arja tar-remissa in kwistjoni jirrizulta li kollha saru fil-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti minghajr awtorizzazzjoni tal-istess.

Illi fir-rigward ta' dak allegat mill-konvenut li s-socjeta' rikorrenti m'ghandiex dritt ta' uzu tat-tarag u li t-tarag ma huwiex proprjeta' taghha. Din il-Qorti tirrileva li bil-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti ma avvanzat l-ebda talba relatata mat-tarag li minn isfel precizament mill-livell tal-isqaq jaghti access ghal fuq l-arja mertu tal-kawza odjerna. Ghalhekk din l-eccezzjoni ghalhekk ukoll ma tregix u din il-Qorti sejra sabiex tichad l-istess.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, l-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut tghaddi sabiex:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi s-socjeta' rikorrenti hija s-sid tal-arja sovrastanti l-proprjeta' il-fond ossia r-remissa bla numru u bla isem, accessibbli minn entratura indipendenti ghaliha, fi sqaq bla numru li jizbokka fi Triq it-Tigrija, il-Marsa, li tikkonfina mit-Tramuntana ma' beni tal-ahwa Azzopardi jew l-aventi kawza, min-Nofsinhar ma' beni ta' Paolo Galea jew l-aventi kawza tieghu, u mill-Lvant mal-imsemmi sqaq, mil-Lbic in parti ma beni tal-kumpanija kumpratrici stess, u in parti ma beni ta' Carlo Giorgio Cini;

2. Tilqa' t-tieni talab u konsegwentament tiddikjara illi l-oggetti, it-taghmir tal-intimat ezistenti fil-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti u l-

hwejjeg kollha tal-intimat jinsabu hemm minghajr ebda dritt fil-ligi;

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-konvenut sabiex inehhi dan it-taghmir kollu fuq imsemmi mill-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti u jizgombra ghal kollox minnha, ghas-spejjez tieghu fi zmien xahrejn minn meta d-decizjoni tghaddi in gudikat;

4. Fin-nuqqas li dak indikat fil-paragrafu 3 jsir tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti sabiex taghmel hi x-xoghlijiet mehtiega biex it-taghmir ezistenti fuq il-proprjeta' taghha jitnehhew u ghal dan il-ghan qed tinnomina lill-Perit Valerio Schembri sabiex jissorvelja x-xogholijiet a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-konvenut Joseph Farrugia.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
25 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
25 ta' Gunju, 2020