QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tnejn (2) ta' Frar 2021

Rikors Numru 689/15 FDP

Fl-ismijiet

Carmelo Abela

Vs

Manuel Carabott u b'digriet tad-9 ta' Ottubru 2015 ġew kjamati in kawża Rosario Carabott, Benjamin Carabott, Catherine Schembri, Tessie Bonnici u Carmen Carabott.

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 15 ta' Lulju 2015, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *Illi l-attur għandu titolu ta' qbiela fuq biċċa raba li magħrufa bħala "Ta' Pulejpa" fil-kontrada ta' Ħal Tmiem, limiti taż-Żejtun.*

    2. *Illi din ir-raba hija adjaċenti għal raba oħra li tinsab fil-pussess jew detenzjoni tal-konvenuti. L-istess konvenuti għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq l-art mqabbla lill-attur, iżda dan minn passaġġ appożitu.*

3. *Illi riċentement, il-konvenuti abbużivament fl-ewwel lok ma utilizżawx dan il-passaġġ iżda aċċedew direttament minn fuq ir-raba mqabbla lill-attur u ħartu l-qamħ li kien hemm miżruħ f'parti mir-raba mqabbla lill-attur.*

4. *Illi għalhekk l-attur sofra danni u l-aġir tal-intimati jikkostitwixxi molestja di fatto.*

5. *Illi sabiex ma jkun hemm l-ebda konfużjoni u anke b'antiċipazzjoni ta' eċċezzjonijiet, l-azzjoni attriċi hija bbażat fuq l-artikolu 1550 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qua inkwilin.*

6. *Illi wkoll, l-attur bagħat kwereli lill-Pulizija Eżekuttiva dwar dan, u qiegħed jannetti l-kwereli relattivi bħala Dok A u Dok B.*

7. *Illi l-attur jaf b'dawn il-fatti personalment.*

8. *Illi għalkemm il-konvenuti ġew interpellati sabiex jiddeżistu minn dan l-aġir u jersqu għall-ħlas ta' danni, huma baqgħu inadempjenti.*

9. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant l-esponenti jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara li l-aġir tal-konvenuti kif hawn fuq deskritt jikkostitttwixi molestja ta' fatt fit-tgawdija tal-użu ta' biċċa raba li magħrufa bħala "Ta Pulejpa" fil-kontrada ta' Ħal Tmiem, limiti taż-Żejtun, imqabbla lill-attur.*

2. *Tiddikjara li minħabba dan l-aġir l-attur sofra danni.*

3. *Tillikwida l-ammont ta' danni hekk dikjarat.*

4. *Tordna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-attur l-ammont hekk likwidat.*

5. *Tordna lill-konvenuti sabiex jiddeżistu minn dan l-aġir.*

Bl-ispejjeż u l-imgħax u l-konvenuti nġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fid-19 ta' Awissu 2015 il-konvenuti Carabott irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament għandu jingħad illi l-ġudizzju ma jistax ikun wieħed integru stante li l-esponenti m'humiex l-uniċi persuni li huma propjetarji u wisq aktar m'humiex l-uniċi li jagħmlu użu mill-*

art mertu tal-kwistjoni odjerna iżda hemm ħuthom oħrajn li huma ko-propjetarji magħhom u jagħmlu użu mill-għalqa msemmija;

2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, l-attur għandu jġib prova tat-titolu vantat minnu tal-hekk msejjaħ 'passaġġ appożitu' mertu tar-rikors fl-ismijiet premessi, liema passaġġ jifforma parti integrali mill-art appartenenti lill-esponenti u li fuqu l-attur m'għandux għajr dritt ta' mogħdija bir-riġel b'mera tolleranza tal-esponenti u l-antenati tagħhom, stante li l-art imqabbla lill-attur m'għandha l-ebda aċċess effettiv u utilizzabbli għat-triq pubblika ħlief mill-propjeta' appartenenti lill-esponenti;*

3. *Illi mhux minnu li l-attur għandu t-titolu fuq il-passaġġ imsemmi għajr dritt purament definit u aċċessorju għad-dritt ta' inkwilinat fuq l-għalqa adjaċenti li għandu fil-pussess tiegħu l-attur u għalhekk l-attur m'għandu l-ebda interess ġuridiku qua inkwilin ai termini tal-Artikoli 1550 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li għandu x'jaqsam il-passaġġ mertu tal-proċeduri odjerni;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, irid jingħad li r-rikors fl-ismijiet premessi huwa bbażat fuq il-premessa għal kollox żbaljata u nfondata li trendi l-premessi kollha sussegwenti żbaljati fil-fatt u ċioe' li l-esponenti għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq l-art imqabbla lill-attur, liema art hija adjaċenti għal dik appartenenti lilhom;*

5. *Illi l-esponenti jiċħdu bl-aktar mod kategoriku illi huma jgawdu minn dritt ta' passaġġ minn fuq l-art imqabbla lill-attur u dan stante li huwa l-attur li jgawdi minn dritt ta' passaġġ minn fuq l-art appartenenti lill-esponenti;*

6. *Illi l-art appartenenti lill-esponenti hija konfinanti ma' sqaq pubbliku u għandha aċċess mill-istess sqaq stante li l-istess sqaq jiżbokka fiha u għalhekk m'hemmx għalfejn igawdu minn ebda dritt ta' passaġġ minn fuq propjeta' ta' terzi u b'mod partikolari minn fuq l-art fil-pussess ta' l-attur;*

7. *Illi hija proprju l-art fil-pussess tal-attur li għandha bżonn aċċess minn fuq il-propjeta' appartenenti lill-esponenti stante li l-pożizzjoni tagħha ma tagħmilhiex possibbli li wieħed jeċċedi għaliha altrimenti;*

8. *Illi minkejja l-fatt li l-attur m'għandux ħlief dritt ta' passaġġ minn fuq l-art tal-esponenti, għandu jiġi rilevat li mhux minnu li l-esponenti ħartu l-qamħ li kien hemm miżrugħ fil-passaġġ imsemmi;*

9. *Illi kuntrarjament għal dak li qiegħed jintqal fir-rikors promotur, kien l-attur li wettaq atti li jikkostitwixxu molestja di fatto fil-konfront tal-esponenti u dan meta b'mod abbużiv ħarat u żera' l-passaġġ liema passaġġ jifforma parti integrali mill-għalqa propjeta' tal-esponenti, u di piu' liema passaġġ huwa ntiż biss sabiex l-attur ikollu aċċess bir-riġel għall-għalqa tiegħu;*

10. *Illi għalhekk l-attur fl-ebda mument ma seta' qatt isofri xi danni pekunjarji u r-rikors fl-ismijiet premessi kif ukoll it-tenattiv li jottjeni mandat ta' inibizzjoni permezz ta' Mandat 1149/2015 (liema talba ġiet miċħuda) huma biss tentattivi sabiex ixekklu kwalunkwe negozjati ta' bejgħ li l-esponenti għandhom ma' terzi persuni sabiex jittentaw jiddisponu mill-għalqa tagħhom u dan kif ġara fl-aħħar xhur wara li l-attur ittenta jakkwista l-imsemmija għalqa tal-esponenti u ma rnexxilux stante li ma ġiex akkordat l-faċilita' bankarja ta' self sabiex jakkwista l-istess għalqa;*

11. *Illi nfatti fix-xhur passati l-attur anke wasal saħansitra sabiex intimida lill-terzi persuni li kienu interessati jakkwistaw il-propjeta' tal-esponenti bil-konsegwenza li n-negozju sfaxxa fix-xejn;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, in vista tal-premess, l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi u dan taħt dawk il-kundizzjonijiet u provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż inkluż l-ispejjeż tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1149/2015 kontra l-attur inġunt minn issa in subizzjoni.

3. Rat illi fit-3 ta' Novembru 2015 l-kjamati fil-kawża Rosario Carabott, Benjamin Carabott, Catherine Schembri, Tessie Bonnici u Carmen Carabott irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi: (fol 68)

1. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, l-attur għandu jġib prova tat-titolu vantat minnu tal-hekk msejjjaħ 'passaġġ appożitu' mertu tar-rikors fl-ismijiet premessi, liema passaġġ jifforma parti integrali mill-art appartenenti lill-esponenti u li fuqu l-attur m'għandux għajr dritt ta' mogħdija bir-riġel b'mera tolleranza tal-esponenti u l-antenati tagħhom, stante li l-art imqabbla lill-attur m'għandha l-ebda aċċess effettiv u utilizzabbli għat-triq pubblika ħlief mill-propjeta' appartenenti lill-esponenti;*

2. *Illi mhux minnu li l-attur għandu t-titolu fuq il-passaġġ imsemmi għajr dritt purament definit u aċċessorju għad-dritt ta' inkwilinat fuq l-għalqa adjaċenti li għandu fil-pussess tiegħu l-attur u għalhekk l-attur m'għandu l-ebda interess ġuridiku qua inkwilin ai termini tal-Artikoli 1550 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li għandu x'jaqsam il-passaġġ mertu tal-proċeduri odjerni;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, irid jingħad li r-rikors fl-ismijiet premessi huwa bbażat fuq il-premessa għal kollox żbaljata u nfondata li trendi l-premessi kollha sussegwenti żbaljati fil-fatt u ċioe' li l-esponenti għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq l-art imqabbla lill-attur, liema art hija adjaċenti għal dik appartenenti lilhom;*

4. *Illi l-esponenti jiċħdu bl-aktar mod kategoriku illi huma jgawdu minn dritt ta' passaġġ minn fuq l-art imqabbla lill-attur u dan stante li huwa l-attur li jgawdi minn dritt ta' passaġġ minn fuq l-art appartenenti lill-esponenti;*

5. *Illi l-art appartenenti lill-esponenti hija konfinanti ma' sqaq pubbliku u għandha aċċess mill-istess sqaq stante li l-istess sqaq jiżbokka fiha u għalhekk m'hemmx għalfejn igawdu minn ebda dritt ta' passaġġ minn fuq propjeta' ta' terzi u b'mod partikolari minn fuq l-art fil-pussess ta' l-attur;*

6. *Illi hija proprju l-art fil-pussess tal-attur li għandha bżonn aċċess minn fuq il-propjeta' appartenenti lill-esponenti stante li l-pożizzjoni tagħha ma tagħmilhiex possibbli li wieħed jeċċedi għaliha altrimenti;*

7. *Illi minkejja l-fatt li l-attur m'għandux ħlief dritt ta' passaġġ minn fuq l-art tal-esponenti, għandu jiġi rilevat li mhux minnu li l-esponenti ħartu l-qamħ li kien hemm miżrugħ fil-passaġġ imsemmi;*

8. *Illi kuntrarjament għal dak li qiegħed jintqal fir-rikors promotur, kien l-attur li wettaq atti li jikkostitwixxu molestja di fatto fil-konfront tal-esponenti u dan meta b'mod abbużiv ħarat u żera' l-passaġġ liema passaġġ jifforma parti integrali mill-għalqa propjeta' tal-esponenti, u di piu' liema passaġġ huwa intiż biss sabiex l-attur ikollu aċċess bir-riġel għall-għalqa tiegħu;*

9. *Illi għalhekk l-attur fl-ebda mument ma seta' qatt isofri xi danni pekunjarji u r-rikors fl-ismijiet premessi kif ukoll t-tenattiv li jottjeni mandat ta' inibizzjoni permezz ta' Mandat 1149/2015 (liema talba ġiet miċħuda) huma biss tentattivi sabiex ixekklu kwalunkwe negozjati ta' bejgħ li l-esponenti għandhom ma' terzi persuni sabiex jittentaw jiddisponu mill-għalqa tagħhom u dan kif ġara fl-aħħar xhur wara li l-attur ittenta jakkwista l-imsemmija għalqa tal-*

esponenti u ma rnexxilux stante li ma ġiex akkordat l-faċilita' bankarja ta' self sabiex jakkwista l-istess għalqa;

10. *Illi nfatti fix-xhur passati l-attur anke wasal saħansitra sabiex intimida lill-terzi persuni li kienu nteressati jakkwistaw il-propjeta' tal-esponenti bil-konsegwenza li n-negozju sfaxxa fix-xejn;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, in vista tal-premess, l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi u dan taħt dawk il-kundizzjonijiet u provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż inkluż l-ispejjeż tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1149/2015 kontra l-attur inġunt minn issa in subizzjoni.

Provi:

4. Rat illi fit-18 ta' Settembru, r-rikorrenti talbu l-kjamata in kawża ta' Emanuel Carabott, Francis Carabott, Rosario Carabott, Benjamin Carabott, Catherine Schembri, Tessie Bonnici u Carmen Carabott bħala sidien oħra tar-raba, u, permezz ta' digriet datat 9 ta' Ottubru 2015, ġew kjamati in kawża Rosario Carabott, Benjamin Carabott, Catherine Schembri, Tessie Bonnici u Carmen Carabott. (fol 19)

5. Rat l-affidavit ta' **Carmelo Abela**, ippreżentat fit-28 ta' Settembru 2015 (fol 22) flimkien mad-dokumentazzjoni minnu ppreżentati, fosthom pjanta tal-art meritu tal-kawża odjerna, a fol 32.

6. Rat is-sentenza tal-Bord tal-Qbiela mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru 2011, fejn talba sabiex l-art meritu tal-kawża odjerna, mqabbla lir-rikorrent tittieħed lura mis-sidien, ossija l-familja Seychell, liema talba ġiet miċħuda.

7. Rat ix-xhieda ta' **Joseph Seychell** mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2016 (fol 74) u d-dokument minnu eżebit, ossija kuntratt datat 14 ta' Ġunju 1926 illi biha l-aventi kawża tiegħu, Carmelo Seychell, kien xtara l-art illi sussegwentement ġiet mqabbla lir-rikorrent (fol 76).

8. Rat illi fil-15 ta' Marzu 2016, il-Qorti appuntat lill-Perit Mario Cassar bħala Perit Tekniku biex jisma' u jikkunsidra dak mitlub u jirrelata dwarhom.

9. Rat in-nota b'dokumenti eżebiti mir-rikorrent fit-28 ta' April 2016. (fol 87 – 103)

10. Rat illi fit-28 ta' April 2016 ir-rikorrent ddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

11. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Mario Cassar ippreżentata fil-15 ta' Ottubru 2019 bid-dokumentazzjoni u xhieda kollha minnu miġbura. (fol 138-319).

12. Rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ppreżentati fit-8 ta' Jannar 2020 (fol 320), illi għalihom irrisponda l-Perit Mario Cassar fl-24 ta' Ġunju 2020. (fol 341)

13. Rat id-domandi in eskussjoni ta' l-intimati ppreżentati fil-21 ta' Jannar 2020 (fol 324), illi għalihom irrisponda l-Perit Mario Cassar fl-24 ta' Ġunju 2020. (fol 332)

14. Rat illi fid-9 ta' Lulju 2020, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Carmelo Abela (fol 346).

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati w kjamati in kawża (fol 357).

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta li l-attur għandu titolu ta' qbiela fuq raba magħrufa bħala "Ta' Pulejpa" fil-kontrada ta' Ħal Tmiem, limiti taż-Żejtun, kif indikat fi pjanta Appendix E b'arja ta' 418 metri kwadri, li kienu oriġinarjament ġew akkwistati mill-ġenituri tal-attur, mingħand il-familja Seychell.

18. Jirriżulta li l-qasma bejn il-porzjon art imqabbla lill-attur u l-bqija tal-ħabel tal-għalqa appartenenti lill-konvenuti ta' ċirka 4179 metri kwadri, kien immarkat b'posti tal-ġebel.

19. Jirriżulta, mix-xhieda ta' Joseph Seychell, illi sid l-għalqa, ossija l-kjamat in kawża Emanuel sive Leli Carabott kien ammetta miegħu li kien hu li neħħa l-posti bejn is-sena 2015 u 2016.

20. Il-Perit nominat mill-Qorti, l-Perit Mario Cassar ikkonkluda s-segwenti: (fol 149)

    1. *Illi l-art li għaliha jirreferu dawn il-proċeduri hija indikata bin-numru 1 (Appendix A aerial view 1998 – FOL 152). Illi l-qasma mertu ta' dawn il-proċeduri hija indikata f'Appendix A), aerial view 2004, Appendix B) aerial views 2008 u 2012. Għalhekk, il-qasma bejn il-porzjon bin-numru 1 u l-bqija tal-ħabel tal-għalqa kien ilu hemm għal ħafna żmien. Dan kien immarkat bil-posti tal-ġebel.*

    2. *Dawn il-posti tal-ġebel m'għandhomx jidhru f'Appendix C aerial view 2016 – Fol 154. Dawn bi probabbilta kbira tneħħew minn wieħed mill-konvenuti (bejn is-sena 2015 u 2016). Xehed Gużeppi Seychell, sid l-*

għalqa: 'Ngħid bil-ġurament li Leli Carabott ammetta miegħi illi kien hu li neħħa l-posti. Dak il-ħin konna weħidna. Fl-istess depożizzjoni, x-xhud jirreferi għall-fatt li l-porzjon tal-konvenuti tammonta għal 1499 metri kwadri. Dan il-kejl huwa kkonfermat f'Appendix E – fol 156, li turi l-arja tal-għalqa eskluża l-porzjon proprjetà tal-attur li hija ndikata f'Appendix E/2 illi għandha arja superfiċjali ta' 418 metri kwadri. Illi l-ġenituri tal-attur akkwistaw l-għelieqi illi huma għandhom b'titolu ta' qbiela mingħand il-familja Seychell, u dawn jirreferu għal tlett ħbula u parti minn ħabel ieħor illi għandhom arja superfiċjali ta' ċirka 4179 metri kwadri.

3. *Illi mill-provi u dokumentazzjoni ppreżentata ġie ppruvat illi l-attur Carmelo Abela jħallas il-qbiela lill-eredi ta' Nazzareno u Antonio Seychell sidien l-art, fuq l-art kollha kif indikata fil-pjanta Dok Appendix D – fol 155, li għandha arja superfiċjali ta' ċirka 4157 metri kwadri.*

4. *Illi ġie ppruvat li l-ewwel talba attriċi ġiet ippruvata u li l-attur Carmelo Abela għandu titlu ta' qbiela fuq biċċa raba magħrufa bħala "Ta' Pulejpa", fil-kontrada ta' Ħal Tmiem limiti taż-Żejtun, il-porzjon minn ħabel ta' għalqa kif indikat fil-pjanta Appendix E/2 – fol 156, u mmarkata bin-numru 1, ta' arja superfiċjali ta' ċirka 418 metri kwadri.*

5. *Dwar it-tieni talba ma ġewx ippreżentati provi illi l-konvenuti għandhom dritt ta' passaġġ minn kif indikat bl-ittri AB f'Dok Appendix 1/2 għaliex dan jagħti għall-għelieqi fil-pussess tal-attur.*

6. *Ma nġabux provi dwar it-tielet talba tal-attur, ir-raba' talba ma tirriżultax.*

7. *Il-ħames talba hija dwar punt legali u ma tagħmilx parti mill-inkarigu tal-Perit Tekniku.*

21. In eskussjoni għall-domandi tal-konvenuti, il-Perit Mario Cassar wieġeb, b'referenza għall-art porzjon 1 imqabbla lill-attur mingħand Seychell, li huwa ikkonstata l-arja superfiċjali minn fuq l-aerial view, għalhekk dejjem tista' tirriżulta diskrepanza ta' 3% jew 5 % ta' dak attwalment preżenti fuq il-post. Ikkonferma li mal-kuntratt meta l-familja Seychell akkwistat l-art, ma kienx hemm pjanti, u l-porzjonijiet art ġew indikati lill-perit mill-partijiet waqt il-ġbir tal-provi. Ikkonferma wkoll, li l-fatt li ikun hemm reġistrazzjoni tal-għelieqi mad-Dipartiment tal-Agrikoltura ma jikkostitwix titolu. Huwa wieġeb ukoll li normalment l-għelieqi jinqasmu b'ħitan tas-sejjiegħ, u xi drabi oħra minn posti tal-ġebel. Ikkonferma li jidher li kien hemm passaġġ ċar li jidher li tneħħa, liema passaġġ/sqaq qed jiġi indikat bl-ittri AB u CD. Huwa indika wkoll li hemm passaġġ li jidher f'Appendix B u C. Il-Perit ikkonferma wkoll, li huwa kkunsidra

kull prova u kull xhieda miġjuba, inkluż dak tal-Perit Reuben Abela u tal-Land surveyor Luca Galea.

22. In eskussjoni għal domandi tal-attur, il-Perit Mario Cassar wieġeb li fl-aerial photo immarkata bħala Appendix E l-arja porzjon numru 5 hija ta' ċirca 1625 metri kwadri, u skont is-survey tal-Perit Reuben Abela hemm diskrepanza fil-kejl tal-art, għal 2061 metri kwadri. Il-perit spjega li d-diskrepanza li tirriżulta bejn Appendix E ta' 418.4 metri kwadri u l-arja ta' 436 metri kwadri li tirriżulta preċedentement hija minħabba l-kalkolazzjoni minn fuq aerial view li jista' jkollha varjazzjoni ta' 3% jew 5%.

Konsiderazzjonijiet

23. Jirriżulta illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni prezenti, jikkontendi li l-konvenuti aċċedew fuq ir-raba mqabbla lilu, mingħajr ma utilizzaw id-dritt ta' passaġġ fuq art imqabbla lill-attur u ħartu l-qamħ li kien hemm miżrugħ f'parti mir-raba mqabbla lill-attur.

24. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-konvenuti qajmu dawn id-difiżi, kemm preliminari kif ukoll fil-meritu.

25. Jirriżulta illi, preliminarjament eċċepew li l-attur għandu jġib il-prova tat-titolu vantat minnu tal-hekk imsejjaħ passaġġ mertu tar-rikors promotur.

26. Fil-mertu, l-intimati eċċepew li stante li l-attur m'għandux l-ebda titolu fuq id-dritt ta' passaġġ, huwa m'għandux interess ġuridiku ai termini tal-artikolu 1550 tal-Kap 16 għal dak li għandu x'jaqsam mal-passaġġ mertu ta' dawn il-proċeduri. Inoltre`, rigward id-dritt ta' passaġġ imsemmi fir-rikors, ġie eċċepit, li fil-fatt huma jiċħdu li jgawdu minn dritt ta' passaġġ fuq art imqabbla lill-attur, iżda hu l-attur li jgawdi dritt ta' passaġġ minn fuq l-art appartenenti lilhom. B'referenza għall-molestja, ġie eċċepit li mhuwiex minnu li l-konvenuti ħartu l-qamħ, anzi kien l-attur li mmolesta meta ħarat u żera' l-passaġġ li jifforma parti integrali mill-proprjeta` tagħhom. Di piu`, ġie eċċepit b'referenza għad-danni mitluba fir-rikors tal-attur, li l-attur ma setax isofri danni pekunjarji.

L-Ewwel Eċċezzjoni preliminari

27. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, ġie sostnut li l-attur irid igib prova ta' titolu tal-hekk imsejjaħ passaġġ appożitu mertu tar-rikors promotur liema passaġġ jifforma, skond l-intimati, parti integrali mill-art appartenenti lill-konvenuti u ħuthom u li fuqu l-attur, skond huma, m'għandux għajr dritt ta' mogħdija bir-riġel b'mera tolleranza, stante li l-art imqabbla lill-attur m'għandha l-ebda aċċess effettiv u utilizzabbli għat-triq pubblika ħlief mill-proprjeta` tal-konvenuti.

28. Ir-rikorrent jikkontendi, mill-banda l-oħra, li l-konvenuti għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq art imqabbla lill-attur, iżda dan minn passaġġ appożitu, a kuntrarju ta' dak allegat mill-intimati.

29. Referibbilment għall-kwistjoni tad-dritt ta' passaġġ, Il-Perit Tekniku ikkonstata hekk:

> "*M'huwiex ippruvat li l-konvenuti għandhom dritt ta' passaġġ minn kif indikat bl-ittri AB f'Dok Appendix E 1/2 għaliex dan jagħti għall-għelieqi fil-pussess tal-attur*.(sottolinjar tal-Qorti)"

30. Id-difiża tibbaża l-argument tagħha fuq il-fatt illi, skond huma, r-rikorrent għandu biss dritt ta' passaġġ minn fuq l-art tagħhom. A differenza ta' dak eċċepit mill-intimati, kien jispetta lill-intimat jippruvaw illi r-rikorrenti kellu BISS dana d-dritt u mhux ukoll id-dritt illi juża parti mill-għalqa illi kienet delinjata bil-posti tal-ġebel sa ftit snin qabel il-kawża odjerna. L-intimati ma jressqu ebda prova f'dana is-sens, u għalhekk dana huwa indikazzjoni ċara illi tali dritt ta' passaġġ a favur tar-rikorrent, attwalment ma kienx minnu, w r-rikorrenti kellhom attwament parti mill-għalqa.

31. Għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati.

It-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti

32. Fit-tieni eċċezzjoni, ġie eċċepit, li m'huwiex minnu li l-attur għandu titolu fuq id-dritt ta' passaġġ, għajr dritt purament aċċessorju, b'hekk l-attur m'għandu l-ebda interess ġuridiku qua inkwilin ai termini tal-Artikolu 1550 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għal dak li għandu x'jaqsam mal-passaġġ mertu ta' dan il-każ.

33. F'dan il-kuntest, tajjeb issir referenza għal dak ritenut fil-ġurisprudenza fejn fil-każ **Gatt vs Micallef** deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Novembru 1954, ġie osservat, li fejn il-vertenza ma tkunx tinvesti l-possibilta` ġuridika ta' dritt reali il-kwistjoni tivverti fuq *molestia di fatto* u għalhekk il-konduttur jista' jaġixxi *jure proprio* kontra min ikun qiegħed jimmolestah. (Ara wkoll **Carmelo sive Karmenu Bartolo et vs Ernest Grima** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-30 ta' Novembru 2010).

34. Fil-kawża **Arrigo noe vs Anastasi noe** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ġunju 1957, il-Qorti tal-Appell irribadiet li azzjoni ta' inkwilin biex iġiegħel viċin ineħħi neon-sign jew tabelli oħra li waħħal mal-fond okkupat minnu b'mod li jfixkel il-godiment tal-fond da parti ta' dak l-inkwilin kienet azzjoni biex jirripella molestja jew turbativa *di fatto* u għalhekk l-azzjoni kienet tikkompeti lil dak l-inkwilin u mhux lil sid il-fond li mingħandu huwa jikri l-istess fond."

35. Applikati dawn il-prinċipji enunċjati għal każ odjern, jirriżulta illi r-rikorrent, bħala persuna illi għandu titolu fuq l-għalqa abbażi tal-qbiela illi huwa jħallas, jista' jipproċedi b'kawża għal molestja a tenur tal-artikolu 1550 tal-Kodiċi Ċivili.

36. Għaldaqstant, tiċħad ukoll it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti.

It-tielet, ir-raba', l-ħames u sitt eċċezzjonijiet tal-konvenuti

37. It-tielet, ir-raba', l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-konvenuti huma kollha konnessi u marbuta ma' l-imsemmi dritt ta' passaġġ. Infatti, hemm repetizzjoni, fejn qed jiġi sostnut li jiċħdu li huma għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq art imqabbla lill-attur, iżda jinsistu li huwa proprju l-attur li jgawdi minn dritt ta' passaġġ minn fuq art appartenenti lilhom. Di piu`, ġie sostnut li l-art appartenenti lilhom hija konfinanti ma' sqaq pubbliku u għandha aċċess, b'mod li m'hemmx għalfejn igawdu minn dritt ta' passaġġ, u li hija proprju l-art imqabbla għand l-attur li għandha bżonn aċċess.

38. Din il-Qorti tqis li dan kollu sostnut mill-konvenuti, f'dan ir-rigward irid jiġi meqjus wara eżami tal-atti u l-provi tal-każ u l-kostatazzjoni tal-Perit Tekniku nominat. Illi ġie evidentement konkjuż mill-Perit li ma ġie bl-ebda mod ippruvat li l-konvenuti għandhom dritt ta' passaġġ kif qed isostnu huma. Għalhekk, in vista tal-provi miġjuba u tal-kostatazzjonijiet peritali, dawn l-eċċezzjonijiet ser jiġu miċħuda.

Talbiet Rikorrenti

39. Jiġi osservat, li l-ewwel talba tal-attur f'dan il-każ jirrigwarda l-allegata molestja. L-attur qed issejjes l-azzjoni tiegħu a tenur tal-**Artikolu 1550 tal-Kap 16**, u għalhekk tajjeb jiġu sottolineati l-prinċipji legali dwar dan.

40. **L-artikolu 1550 tal-Kodiċi Ċivili** jiddisponi:

> "*Sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji li terzi persuni, b'għemilhom jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara ta' jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tiegħu innifsu.*"

41. Fil-każ **Joseph Attard et vs Mario Attard et** deċiż fis-16 ta' Diċembru 2019 il-Qorti qalet:

> "*Huwa ġurisprudenzjalment magħruf li l-azzjoni taħt l-Artikolu 1550 tal-Kap 16 hija ekwiparata ma' azzjoni ta' spoll, li tmiss lil kull pussessur, jew detentur bħal ma hu l-kerrej, sabiex jieħu proċeduri ġudizzjarji kontra terzi għall-molestji li jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-fond.*" (Ara

wkoll **Emanuel Portelli vs Frank Portelli** deċiża fis-27 ta' Ottubru 2017.

42. Issir referenza ukoll għall każ **Emanuel Farrugia et vs Nicola Farrugia et** deċiża fid-9 ta' Jannar 2009, fejn ingħad:

"*Il-kuntratt ta' kera jagħti lill-kerrej biss jus in personam kontra sid il-kera u ma jagħtih ebda drittijiet in re li huma drittijiet erga omnes. B'hekk fil-konfront ta' terzi l-kerrej ma għandux drittijiet għajr dawk li tikkonċedilu l-Liġi bħala detentur u ċioe` kif korrettement osservat fl-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, dawk riżultanti mill-Artikoli 1550 jew 1551 tal-Kodiċi Ċivili.*"

43. Il-Qorti tosserva illi kif ritenut fil-ġurisprudenza "*Li kieku l-kawża kienet biss dwar molestja…….l-attur kien ikun jista' jmexxi b'din l-azzjoni kif jidher mill-artikolu 1550 tal-Kodiċi Ċivili.*" (Ara **Alan Attard et vs Dr. Godfrey Farrugia et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Novembru 2020; **Francis Gauci vs Saviour sive Sonny G. Brincat** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-12 ta' Lulju 2002).

44. Fil-każ in eżami, l-attur qed isostni li l-konvenuti immolestawh u skont hu l-att ta' molestja kien li l-konvenuti aċċedew fuq ir-raba mqabbla lilu u żergħu qamħ f'parti mir-raba mqabbla lill-attur.

45. Dwar il-molestja allegata fl-ewwel talba tar-rikors promotur, il-Perit Mario Cassar, il-perit nominat mill-Qorti, ikkonkluda li l-ewwel talba tirriżulta ippruvata. Fil-fatt, ġie stabbilit li rriżulta mill-provi miġjuba li xi ħadd mill-konvenuti neħħa l-posti, ikkapparra raba ta' 418 metri kwadri meta r-raba li kienet għadha fil-pussess tar-rikorrent. Dana anke jirriżulta minn ritratti ippreżentati fl-atti.

46. Il-konvenuti, fis-sottomissjonijiet tagħhom, ikkontestaw il-fatt tal-molestja billi sostnew li l-Perit Mario Cassar bħala Perit Tekniku naqas milli jieħu in konsiderazzjoni xhieda importanti tal-konvenuti u ta' oħrajn li tefgħu dawl fuq il-kwistjoni mertu tal-proċeduri oderni, bħal Frans Carabott, Tereza Bonnici, Manuel Carabott, u George Axisa li ma jigi xejn mill-konvenuti, fejn Axisa kien xehed li l-posti qatt ma fixkluh. Il-konvenuti, fis-sottomissjonijiet, irreferew ukoll għall-każ fil-proċeduri Kriminali "Il-Pulizija vs Emanuel u Francis Carabott" deċiża fl-4 ta' April 2016, fejn f'dawk il-proċeduri Kriminali kien ġie deċiż li ma kien hemm l-ebda att abużiv. Hawnhekk, il-Qorti tosserva, li l-eżitu tal-proċeduri Kriminali evidentement, ma jimpinġix fuq il-każ odjern.

47. Inoltre`, l-unika punt, fejn il-perit Tekniku ma jaqbilx mar-rikorrent huwa dwar il-kejl li stabilixxa l-perit. Il-perit ikkonkluda li meta l-konvenuti neħħew il-posti, kif irriżulta mix-xhieda miġbura, ir-rikorrent ġie spussessat minn raba ta' 418 metri kwadri, filwaqt li r-raba li kienet fil-pussess tar-rikorrent kienet ta' 431 metri kwadri. Dan fil-fatt, jirriżulta ampjament ċar fir-raba' risposta in eskussjoni

tal-Perit għad-domandi ta' Dr. David Camilleri in rappreżentanza tal-attur (fol 342-343). Il-Perit spjega li d-diskrepanza hija dovuta għall-kalkolazzjoni li huwa għamel mill-aerial view li tagħti diskrepanza ta' bejn 3% u 5 %.

48. Illi fiċ-ċirkostanzi, din il-Qorti ma tarax għalfejn m'għandhiex toqgħod fuq il-kostatazzjonijiet tal-Perit Tekniku. Dwar il-molestja kif dedotta fl-ewwel talba ta' l-attur, dina tirriżulta ppruvata kif ikkonferma l-istess Perit Tekniku. Għalhekk, ser tilqa' l-ewwel talba ta' l-attur, u tiċħad is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-konvenuti. B'referenza għad-disa' eċċezzjoni tal-konvenuti, fejn issemmiet intimidazzjoni lill-terzi da parti ta' l-attur, dan ma jirriżultax ippruvat fil-mori tal-każ. Għalhekk, tiċħad ukoll id-disa' eċċezzjoni tal-konvenuti.

49. Illi dwar it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tal-attur, b'referenza għal danni u talba għal-likwidazzjoni ta' danni, jiġi osservat li l-attur fl-ebda stadju tal-provi ma ġab prova dwar danni sofferti. Illi nonostante l-molestja, ma jirriżultax li kien hemm danni pekunarji. In vista ta' fatt li ma tressqet l-ebda prova dwar dan, din il-Qorti ser tiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' talba ta' l-attur.

50. Referibbilment għall-ħames talba, ladarba ġie stabbilit u ppruvat li seħħet il-molestja da parti tal-konvenuti, din il-Qorti qed tordna lill-konvenuti sabiex jiddeżistu mill-molestja billi ma jibqgħux jaċċedu fuq ir-raba mqabbla mill-attur, ir-raba magħrufa bħala "Ta Pulejpa", fil-kontrada ta' Ħal Tmiem, limiti Taż-Żejtun, liema raba hija indikata f'Appendix E/2 a fol 156 kif annessa mar-rapport tal-perit, b'arja ta' 418 metri kwadri, u mmarkata bin-numru 1.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrent u tal-konvenuti;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti kif ġej billi tiddikjara li l-aġir tal-konvenuti kif deskritt fir-rikors promotur jikkostitwixxi molestja ta' fatt fit-tgawdija tal-użu ta' biċċa raba magħrufa bħala "Ta' Pulejpa" fil-kontrada ta' Ħal Tmiem, limiti taż-Żejtun imqabbla lill-attur.

Tiċħad it-tieni, tielet u raba' talba ta' l-attur stante li ma ġewx ippruvati.

Tilqa' l-ħames talba ta' l-attur billi tordna lill-konvenuti sabiex jiddeżistu mill-molestja billi ma jibqgħux jaċċedu fuq ir-raba mqabbla mill-attur, ir-raba magħrufa bħala "Ta Pulejpa", fil-kontrada ta' Ħal Tmiem, limiti Taż-Żejtun, liema raba hija indikata f'Appendix E/2 kif annessa mar-rapport tal-perit, b'arja ta' 418 metri kwadri, u mmarkata bin-numru 1, ta' arja superfiċjali ta' ċirca 418 metri kwadri.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tal-konvenuti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur