



**Qorti tal-Magistrati (Għawdex)
Ġurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Ġenerali**

**Magistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D., LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl.
Melit.**

Illum, il-Ġimgħa, 28 ta' Mejju 2021

Rikors Ġuramentat numru:- 72/2001BS

Wistin u Salvu Axiak

-vs-

Carmelo sive Charlie Grima

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

Peress illi l-atturi huma l-attwali possessuri ta' żewġ porzjonijiet raba - waħda tal-kejl ta' ċirka ħames mija u żewġ metri kwadri u konfinanti mill-grigal ma' beni fil-pussess ta' Joseph Attard, nofsinhar ma' wied u punent ma' beni fil-pussess tal-istess konvenut u l-oħra hija tal-kejl ta' ċirka mitejn u tmenin metri kwadri (280m²) u konfinanti mill-punent mat-triq, tramuntana ma' beni ta' Joseph Cauchi u nofsinhar ma' beni fil-pussess ta' John Grima, liema raba ilu zmien twil minhom hekk possedut u jinħadem minhom;

Peress illi l-atturi igawdu wkoll dritt ta' passagġ neċessarji, fis-sajf bl-ingenji u fix-xitwa bir-rigġel min fuq ir-raba fil-pussess tal-istess konvenut, liema passagġ jibda mit-triq fejn hemm ir-rampa u jkompli mill-punent għal l'vant, liema raba u passagġ huwa indikat fl-annessa żewġ pjanti u site-plan relattiva (Dokument "A" u "B");

Peress illi dan l-aħħar u ripetutament il-konvenut qiegħed illegalment u abusivament jipprova jippossessa ruħhu mill-istess żewġ porzjonijiet raba hawn fuq deskritti billi jidħol fihom u jaħdimhom u dana nonostanti id-diversi sforzi tal-istess atturi sabiex jiproteġu l-pussess li huma għandhom fuq iż-żewġ porzjonijiet raba hawn fuq deskritti;

Peress illi l-konvenut ukoll qiegħed jinnega l-aċċess lill-atturi mill passagġ hawn fuq imsemmi tant li fl-istess passagġ il-konvenut għamel pajpijiet tad-dripp biex ittellef lill-atturi milli jeżerċitaw dana d-dritt b'tali mod u manjera li qiegħed ipoġġi lill-atturi f'imposibilita' fiżika li jgħaddu għar-raba tagħhom;

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti

- (1) Tordna li l-atturi jiġu mantenuti fil-pussess taż-żewġ porzjonijiet raba hawn fuq imsemmija kif ukoll fil-pussess tal-passagġ hawn fuq imsemmi li jikkonduċi għar-raba tal-atturi, kif ingħad hawn fuq;
- (2) Tikkundanna lill-konvenut sabiex jhallihom il-pussess tal-istess żewġ porzjonijiet raba hawn fuq deskritti u iżomm lilhom l-aċċess għar-raba tal-atturi;
- (3) Tinibixxi lill-konvenut milli jidħol fiż-żewġ porzjonijiet raba hawn fuq imsemmija u milli jimblukka l-aċċess mill-passagġ hawn fuq imsemmi;

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut u bl-ingunzjoni tal-istess konvenut għas-subizzjoni li għaliha min issa huwa imharrek.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut illi eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament kull jedd li seta' kellhom l-atturi iddekada bid-dekors tat-terminu ta' dekadenza ta' sena stabbilit sabiex tiġi eżerċitata l-azzjoni ta' manutenzjoni;
2. Illi mingħajr preġudizzju l-eċċipienti qed jikkontesta l-veraċità ta' dak kollu indikat mill-atturi fir-rikors tagħhom;
3. Illi ma hux minnu illi l-atturi għandhom fil-pussess tagħhom ż-żewġ porzjonijiet art imsemmija u dan għaliex din l-art ilha snin shaħ fil-pussess ta' l-esponenti;
4. Illi din l-art tappartieni lill-familja ta' l-esponenti u dejjem kienet fil-pussess tagħhom jew ta' persuni minnhom inkarigati.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż ix-xhieda u d-dokumenti li ġew ippreżentati.

Rat illi din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta b'ordni tal-Prim'Imhallef tal-5 ta' Marzu 2021.

Rat il-verbal tal-aċċess li nżamm fil-21 ta' April 2021 u semgħet is-sottomissjonijiet li saru mill-partijiet fuq il-post.

Semgħet it-trattazzjoni finali.

Rat illi l-kawża thalliet għas-sentenza għal-lum limitatament dwar il-kap tal-ispejjeż.

Ikkunsidrat

Il-vertenza bejn il-partijiet tmur lura snin twal b'tant illi din il-kawża ilha li ġiet intavolata mit-2 ta' Awissu 2001.

Din il-Qorti kif dak inhar presjeduta għaddiet sabiex tippronunzja ruhha fir-rigward tal-mertu b'sentenza tad-29 ta' Ottubru 2014. Wara li għamlet il-kunsiderazzjonijiet tagħha fil-fatt u fid-dritt il-Qorti kkonkludiet illi:

"Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed ifittxu li jiġu mantnuti fil-pussess ta' żewġ porzjonijiet raba, kif ukoll ta' dritt ta' passaġġ li huma jgħidu li għandhom minn fuq l-art li qed tinħadem mill-konvenut. Dan qed jitlobuh wara li allegatament ġew immolestati f' dan il-pussess billi l-konvenut ħadmilhom partijiet minn din ir-raba u mblukkalhom il-passaġġ b'pajpijiet għad-drip irrigation.

Fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut ċaħad li l-atturi għandhom fil-pussess tagħhom ir-raba ndikata fiċ-ċitazzjoni. Anzi jinsisti li din ilha fil-pussess tiegħu għal snin shaħ, u qabel ma daħal hu kienet f'idejn familjari tiegħu. "Il-kontendenti jaqbu li din hija kawża għall-manutenzjoni fil-pussess.

...

"Niġu issa għalhekk sabiex naraw jekk fil-każ in eżami jeżistux l-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din. Gara illi għall-ħabta ta' Marzu/Mejju tas-sena 2001 il-konvenut daħal u ħarat xi tliet piedi mill-art magħrufa "ta' Kerrex", limiti ta' Kerċem, Għawdex fil-pussess tal-konvenuti. Dan jgħid li għamli bi żball, għax l-atturi kienu xi żmien qabel neħhew il-qsami li jiddividu ir-raba tagħhom minn dik li jaħdem hu, u allura ma ndunax li kien daħal f'tagħhom. Jammetti wkoll li għamel xi pipes għall-irrigazzjoni tar-raba anke f'dik il-parti minn fejn l-atturi qed jallegaw li kienu jgħaddu biex jaċċedu għar-raba' tagħhom. Imma jiċħad bil-qawwa kollha li l-atturi għandhom xi dritt ta' passaġġ minn fuq l-għalqa kkultivata minnu.¹

"M'hemmx dubbju li l-ewwel element huwa sodisfatt, għax din il-kawża titratta oġġett immobbli (raba).

"It-tieni element huwa l-pussess animo domini fl-atturi. Fiċ-ċitazzjoni tagħhom l-atturi ppremettew testwalment illi:

¹ Ara kontro-eżami tal-konvenut a fol. 414 -417

“...huma l-attwali possessuri ta’ żewġ porzjonijiet raba - waħda tal-kejl ta’ ċirka ħames mija u żewġ metri kwadri u konfinanti mill-grigal ma’ beni fil-pussess ta’ Joseph Attard, nofsinhar ma’ wied u punent ma’ beni fil-pussess tal-istess konvenut u l-oħra hija tal-kejl ta’ ċirka mitejn u tmenin metri kwadri (280m²) u konfinanti mill-punent mat-triq, tramunatana ma’ beni ta’ Joseph Cauchi u nofsinhar ma’ beni fil-pussess ta’ John Grima ... liema raba u passagġ huma ndikati fl-annessa żewġ pjanti u site-plan relattiva (Dokument “A” u “B”).”

Din id-deskrizzjoni giet ripetuta fid-Dikjarazzjoni ġuramentata annessa maċ-ċitazzjoni. Imma mbagħad fil-mori tal-kawża, wara ħdax il-sena minn meta l-kawża giet istitwita u x’hin kienet waslet fl-istadji finali tagħha, l-attur Wistin Axiak ppresenta permezz ta’ nota “ż-żewġ kuntratti relattivi tal-akkwist tiegħu tal-art oġġett tal-kawża wieħed datat 13 ta’ Marzu 1984 u l-ieħor datat 1 ta’ Awwissu 1986 (atti Nutar Michael Refalo), li issemmeu mill-istess konvenut fil-kontro eżami tiegħu, markati CG u CG.” Mill-kopji awtentikati ta’ dawn il-kuntratti hekk esebiti, jirriżulta li permezz tal-kuntratt tal-1984 l-attur Wistin Axiak kien akkwista biċtejn raba’, waħda msejja “ta’ Wied Pisklu”, limiti ta’ San Lawrenz, (li m’għandhiex x’taqsam mal-kawża) u l-oħra: “ta’ Kerrex limiti Kerċem, tal-kejl ta’ ċirca sebgha mija u erba’ metri kwadri u konfinanti punent beni ta’ Wenzu Grima, nofsinhar mal-wied, lvant beni ta’ Pawlu Grima, soġġetta għall-tmax il-ċenteżmu u tlett milleżmi ċens annwu u perpetwu,...indikata aħjar fuq pjanti annessi ma’att tiegħi tat-13 ta’ Jannar, elf disgħa mija tnejn u tmenin (1982).”² Mal-istess kuntratt ġew esebiti pjanta to scale u site plan ta’ dan ir-raba’. In-Nutar li ħareġ il-kopji ddikjara li dawn huma “vera kopja ta’ pjanta annessa ma l-att ta’ Not. Michael Refalo ta’ 13/Jannar/1982.”³ Mill-kopja tal-kuntratt tal-1986 jirriżulta li l-istess attur xtara “biċċa raba’ msejja ‘ta’ Kerrex’ limiti San Lawrenz, Gozo, tal-kejl ta’ ċirca erba’ mija erba’ u tmenin metri kwadi (484 sq.m.) u konfinanti mill-lvant ma’ beni tal-kompratur, minn nofsinhar mal-wied u mill-punent beni tal-eredi ta’ Joseph Grima...murija fuq pjanta hawn annessa u markata ‘B’.”⁴ Mill-pjanta u site plan annessi mal-istess kuntratt jirriżulta li din l-għalqa hija dik li tidher shaded fuq is-site plan u allura dik imxattra min-naħa ta’ fuq, fil-pjanta to scale.⁵

² Ara Dok.ĊG 1 a fol. 437 - 438

³ A fol. 439 - 440

⁴ Ara Dok. ĊG 1 a fol.442 – 443

⁵ Ara pjanta u site plan a fol. 444

Huwa evidenti illi kemm il-kejl kif ukoll l-irjiġat huma għal kollox differenti minn daww mogħtija fiċ-ċitazzjoni. Terġa' fl-istess ċitazzjoni lanqas jingħata isem tar-raba u l-inħawi fejn jinsabu l-għelieqi li tagħhom l-atturi jgħidu li għandhom il-pussess. Imbagħad, il-pjanti annessi maċ-ċitazzjoni, għalkemm jidher li huma simili għal dik annessa mal-kuntratt tal-1986, jindikaw żewġ biċċiet raba' adjacenti fuq kull pjanta, bl-istess għalqa' shaded, waħda minnhom bil-linka ħamra, mingħajr pero' ma Kopja tingħata xi ndikazzjoni għal-liema waħda miż-żewġ għelieqi qed jirreferu l-atturi. L-ebda waħda minnhom ma hi simili għal dik akkwistata bil-kuntratt tal-1984, u li tidher fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt.

F'dawn iċ-ċirkostanzi, anke jekk l-atturi kellhom jingħataw raġun dwar il-pretensjonijiet tagħhom rigward iż-żewġ għelieqi mixtrija permezz tal-kuntratti hawn fuq indikati, u li kif afferma Wistin Axiak fin-Nota tiegħu tas-27 ta' April 2012, huma "l-art oġġett tal-kawża", u allura huma l-għelieqi li l-atturi jsostnu li għandhom il-pussess tagħhom, it-talbiet presenti, kif magħmula fiċ-ċitazzjoni u li jirreferu għal artijiet għal kollox differenti, ma jistgħu qatt jiġu milqugħa. Kellu raġun għalhekk il-konvenut jgħid fit-tielet eċċezzjoni tiegħu li "ma hux minnu illi l-atturi għandhom fil-pussess tagħhom iż-żewġ porzjonijiet art imsemmija u dan għaliex din l-art ilha snin shaħ fil-pussess ta' l-esponent." Infatti l-art li tidher shaded fuq il-pjanti annessi maċ-ċitazzjoni hija x'aktarx l-għalqa li għandu f'idejha il-konvenut stess.

Għal dawn il-motivi, billi jonqos fl-atturi tal-inqas wiehed mill-elementi mehtega għas-suċċess ta' kawza bhal din, u cioè dak tal-pussess animo domini tal-artijiet indikati fiċ-ċitazzjoni, tiddeċiedi l-kawza billi tiġad it-talbiet attriċi, bl-ispejjez kontra l-atturi."

L-atturi appellaw minn din id-deċizzjoni permezz ta' rikors tal-appell data 18 ta' Novembru 2014. L-appell ġie appuntat għas-smiġ nhar l-4 ta' Novembru 2019.

B'sentenza tas-27 ta' Marzu 2020 il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"(ċ) L-art li skont in-nota tal-attur tal-2012 hija l-art mertu tal-kawża mhix l-art li hija deskritta fiċ-ċitazzjoni:

13. Il-konvenut fin-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu sostna li l-art indikata fiċ-ċitazzjoni ilha fil-pussess tiegħu għal snin shaħ; imbagħad fin-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu aċċenna għall-fatt li “skont l-atturi stess” huma akkwistaw “l-art mertu ta’ din il-kawża” permezz tal-kuntratti tal-1984 u tal-1986 u komplajghid li huwa m’għandu l-ebda kontestazzjoni dwar il-pussess tal-atturi fuq l-art mertu tal-kuntratti u sostna li huwa fil-fatt qatt ma kkommetta xi molestja ta’ dan il-pussess.

14. Fil-fatt jekk wiehed jifli l-biċċtejn art indikati bl-iswed fid-Dokumenti A u B annessi maċ-ċitazzjoni, josserva li dawn m’humix il-biċċtejn art li l-attur xtara permezz tal-kuntratti tal-1984 u l-1986 u li skont in-nota tiegħu tas-27 ta’ April 2012 huma “l-art oġġett tal-kawża”. Huma fil-fatt artijiet kompletament differenti (fil-fatt anke l-kejl huwa differenti, għaliex filwaqt li daww deskritti fiċ-ċitazzjoni għandhom kejl ta’ **502mk** u **280mk**, daww mertu tal-kuntratti għandhom kejl ta’ **704mk** u **484mk**). Kellha raġun għalhekk l-ewwel Qorti targumenta illi anke kieku l-atturi kellhom jingħataw raġun dwar il-pretenzjonijiet tagħhom fir-rigward tal-artijiet mixtrija fl-1984 u l-1986 (li kif afferma Wistin Axiak fin-nota tiegħu tas-27 ta’ April 2012 huma “l-art oġġett tal-kawża”), jibqa’ l-fatt li t-talbiet magħmula fiċ-ċitazzjoni jirreferu għal artijiet għal kollox differenti.

15. L-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom pero` jsostnu li l-kawża odjerna effettivament tirrigwarda l-artijiet indikati fiċ-ċitazzjoni u mhux l-artijiet mertu tal-kuntratti tal-1984 u tal-1986. Jargumentaw illi li kieku kienu sidien tal-biċċtejn raba indikati fiċ-ċitazzjoni kienu jibbażaw il-kawża fuq il-fatt li għandhom il-proprjeta` tagħhom u mhux il-pussess. Jgħidu li huwa minnu li ġew esebiti kuntratti ta’ raba mixtrija minn Wistin Axiak “fl-istess inħawi”, imma jgħidu li r-raba mertu ta’ din il-kawża jibqa’ dak indikat fiċ-ċitazzjoni u mhux dak mertu tal-kuntratti tal-1984 u tal-1986. Isostnu li effettivament hemm qbil bejn il-partijiet dwar liema hu r-raba li fir-rigward tiegħu hemm il-vertenza (cioe` dak indikat fiċ-ċitazzjoni), tant li ġie indikat lill-ewwel Qorti waqt l-aċċess.

16. Huwa fatt li l-attur, għal darbtejn ipprezenta kopja tal-kuntratti (inkluż pjanti) tal-1984 u tal-1986. Fin-nota tal-2012 iddikjara li l-art murija fid-dokumenti huma “l-art oġġett tal-kawża”.

17. Ladarba l-ewwel Qorti irriżultatla li l-pretenzjoni tal-atturi dwar il-biċċtejn raba indikati fiċ-ċitazzjoni kellha tfalli minħabba li l-art li tisemma fil-kuntratti tal-1984 u tal-1986 ma kinix daww li l-atturi irreferew għalihom fiċ-ċitazzjoni,

hija dehrilha li ma kienx il-każ li tikkonsidra l-pretenzjoni tagħhom dwar il-“passaġġ neċessarji”.

18. Ċertament li kull Qorti għandha tiddeċiedi dwar it-talba fil-kawza li jkollha quddiemha; “Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jiffirmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tesercita l-gudizzju tagħha ...; Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et (Appell - 7 ta’ Ottubru 1997) u wkoll, “Huwa prinċipju generali illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jigu dezunti mit-terminu tal-att li bih jinbdew il-proċeduri .. (Joseph Tabone v. Joseph Flavia – Qorti tal-Appell, 7 ta’ Marzu 1958). Sfortunatament però li gara kien li l-Qorti kkonsidrat biss il-kuntratti meta fil-fatt il-kwistjoni li kellha quddiemha ma kinitx waħda petitorja izda possessorja. Hu fatt li fiċ-ċitazzjoni l-atturi ippremettew li r-raba kien ilha fil-pussess tagħhom għal żmien twil u ma semmewx kuntratti ta’ bejgħ u xiri.

19. Peress li l-ewwel Qorti ma kkonsidratx il-provi kollha l-oħra li kellha quddiemha, din il-Qorti ma hijiex se iċċahhad il-partijiet mill-benefiċċju tal-eżami doppju. Għalhekk ser tirrevoka s-sentenza u tibgħat l-atti lura lill-ewwel Qorti biex tagħti d-deċizjoni tagħha wara li tqies dawk il-provi kollha.

20. In vista ta’ dan kollu ma hux il-każ li din il-Qorti tagħmel konsiderazzjonijiet oħra.

DECIDE

21. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa’ l-appell tal-atturi u thassar is-sentenza appellata, u tordna li l-atti jintbagħtu lura lill-ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi l-kawza mill-ġdid wara li tikkonsidra l-provi kollha.”

Una volta illi gew rimandati lura l-atti tal-kawza, din il-Qorti kif presjeduta, żammet aċċess fuq il-post nhar il-21 ta’ April 2021 u semgħet fuq il-post stess is-sottomissjonijiet li l-partijiet kellhom x’jagħmlu għar-rigward il-mertu tal-kawza. Waqt l-aċċess l-atturi kkonċedew illi l-art in kwistjoni ma kinitx tagħhom u għalhekk waqt illi ddikjaraw il-mertu tal-vertenza bħala eżawrit irtiraw t-talbiet tagħhom fil-mertu izda żammew ferm il-kap tal-ispejjeż.

In vista tad-dikjarazzjoni li saret mill-atturi l-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri dwar il-mertu tal-vertenza.

Dwar il-kap tal-ispejjeż il-Qorti tibda biex tosserva illi l-kawża ta' llum ilha pendent għal għoxrin sena shaħ li matulhom ġew inkorsi spejjeż ingenti f' seduti u spejjeż relattivi għall-proċess tal-appell.

Kien jinkombi fuq l-atturi illi jippjanaw l-iter tal-kawża izda għal raġunijiet lilhom magħrufa, l-atturi m'għarfulx jimxu bl-aktar mod għaqli u spedit. Dan in-nuqqas t'ippjanar wassal għal dilungar u akkumulazzjoni ta' spejjeż proċesswali. Il-Qorti tqis illi f'dan il-każ kien hemm okkażjonijiet preċedenti fejn l-atturi setgħu hađu spunt biex iċedu l-kawża. Madankollu, kien biss għoxrin sena wara li ntavolaw il-kawża, proprju waqt li kien qiegħed jinżamm l-aċċess mill-Qorti, illi l-atturi kkonċedew illi l-art mertu tal-kawża ma kinitx tagħhom u fil-fatt għaddew sabiex iddikjaraw il-mertu bħala ezawrit. La darba l-atturi ma kellhom ebda jedd fuq dik l-art, l-atturi la kellhom il-pussess li fuqu hija msejjsa l-azzjoni, u lanqas ma kellhom l-interess ġuridiku sabiex ikomplu miexjin bil-kawża. Għalhekk l-atturi messhom għarfu jaħtfu l-waqt opportun sabiex iċedu l-kawża.

Il-Qorti fliet bir-reqqa kemm is-sentenza tal-Ewwel Qorti kif ukoll is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell. Ebda waħda minn dawn is-sentenzi ma tattribwixxi mqar hjiel ta' htija lill-konvenuti. Jekk l-atturi hassew li kellhom jappellaw mis-sentenza tal-Ewwel Qorti għaliex hassewhom aggravati b' dik is-sentenza, dan żgur ma kienx għal xi nuqqas li għalih jahti l-konvenut. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-aġir tal-atturi meta rtiraw it-talbiet fil-mertu u hallew il-kawża għal deċizzjoni dwar il-kap tal-ispejjeż ma kien xejn għajr mossa oħra biex l-atturi jittantaw xortihom u jhallu f'idejn il-Qorti sabiex tiddeċiedi min għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż proċedurali.

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti tinsab sodisfatta illi jezistu raġunijiet serji għaliex l-atturi għandhom ibagħtu l-ispejjeż **kollha** ta' dawn il-proċeduri kif ukoll tal-proċess t'appell.

Decide

Għar-ragunijiet premessi, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi tordna li l-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri, inkluż ukoll dawk relattivi għall-appell, jithallsu mill-atturi fi kwoti ndaqs bejniethom.

Dr. Brigitte Sultana
Magistrat

Dorianne Cordina
D/Reġistratur