**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMĦALLEF**

**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 14 ta' Marzu 2022**

**Rikors Nru. 929/2020 GM**

**Kulis Company Limited (C 10210)**

**vs**

**Joseph Camilleri (ID 175463 M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Kulis Company Limited (C10210) ta' 170, Apt.7, Triq it-Torri, Sliema li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi:

> Hija s-sid ta' diversi porzjonijiet ta' raba' agrikola fil-kontrada ta' Wied Qannotta, aċċessibbli minn Triq Wied Qannotta, Burmarrad, San Pawl il-Baħar, hekk kif jirriżulta mill-atti ppubblikati min-Nutar Pierre Falzon tat-30 ta' Lulju 1992 u s-16 t'Ottubru 1992.

Fil-preżent l-istess art agrikola tinħadem minn ċertu Antoine Muscat (ID 55274M) b'mera tolleranza, u l-istess Muscat huwa wkoll reġistrat mal-Aġenzija tal-Pagamenti (ARPA). Fis-sena 2019 Muscat ġibed l-attenzjoni tal-attriċi bħala sidien tal-art agrikola in kwistjoni, li l-konvenut Camilleri kien qiegħed jaċċedi minn Triq Wied Qannotta għall-passaġġ li hemm fil-ġenb tar-raba' tal-kumpannija attriċi, u minn hemm jaċċedi għal art agrikola tal-istess Camilleri li tmiss mar-razzett ta' Camilleri bl-isem ta' '*Paddock*' Triq id-Dwieli, Burmarrad, San Pawl il-Baħar.

Dan l-aċċess sar possibbli biss wara li l-konvenut Camilleri fetaħ aċċess fil-ħajt diviżorju (u kkonsolida l-fetħa fil-ħajt bil-pilastri) li hemm bejn ir-raba' tal-kumpannija attriċi, u r-raba' tal-istess intimat Camilleri, liema għalqa inxtrat riċentement mill-konvenut Camilleri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Sharon Faith Farrugia tas-17 ta' Novembru 2018. Il-ftuħ ta' dan l-aċċess sar mingħajr il-kunsens tal-kumpannija attriċi u mingħajr il-ħruġ tal-permessi meħtieġa mill-awtoritajiet kompetenti.

Meta ġie formalment interpellat permezz tal-ittra uffiċjali bin-numru 4479/19, tal-14 ta' Novembru 2019, debitament notifikata fid-9 ta' Jannar 2020 ('**Dok. K1**'), il-konvenut Camilleri rrisponda permezz tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Jannar 2020 ('**Dok. K2**') fejn saħaq li d-dritt ta' aċċess in kwistjoni huwa naxxenti mill-att t'akkwist tiegħu fuq imsemmi tas-17 ta' Novembru 2018.

Il-kumpannija attriċi rrispondiet permezz ta' ittra legali tal-24 ta' Frar 2020 ('**Dok. K3**') fejn irriaffermat il-pożizzjoni tagħha u talbitu jneħħi u jagħlaq l-aċċess, ineħħi l-pilastri u jerġa' jibni l-ħajt diviżorju minnufih. Kopja tal-ittra ntbagħtet ukoll lil Salvina Sciberras, il-venditriċi tal-għalqa mixtrija milil-konvenut Camilleri fis-17 ta' Novembru 2018, iżda sal-lum l-attriċi baqgħet bla ebda risposta u l-aċċess in kwistjoni għadu miftuħ.

B'hekk l-attriċi ma baqagħlha ebda għażla oħra ħlief li jipproċedu permezz ta' din il-kawża sabiex jiġi dikjarat li m'hemm ebda dritt u/jew servitu' ta' passaġġ minn Triq Wied Qannotta għal fuq il-proprjeta' tagħhom, li jagħti aċċess dirett minn Triq Wied Qannotta għall-art agrikola mixtrija mill-konvenut Camilleri fis-17 ta' Novembru 2018, u sabiex din l-Onorabbi Qorti tordna lill-istess intimat jaqgħlaq a spejjeż tiegħu l-aċċess minnu miftuħ bejn l-għelieqi rispettivi.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-għalqa mixtrija mill-konvenut Camilleri permezz tal-att ippubblikat min-Nutar Sharon Faith Farrugia fis-17 ta' Novembru 2018, ma' tgawdi ebda jedd ta' passaġġ u/jew servitu' fuq il-proprjeta' agrikola tal-proprjeta' attriċi b'tali mod li jkun jista' jsir aċċess dirett għall-għalqa tal-konvenut minn Triq Wied Qannotta u minn fuq il-proprjeta' agrikola tal-kumpannija attriċi, u b'hekk l-istess intimat Camilleri m'għandu ebda jedd jaċċedi u/jew jidħol fil-proprjeta' tal-kumpannija attriċi (akkwistata permezz tal-atti tan-Nutar Pierre Falzon tat-30 ta' Lulju 1992 u tas-16 t'Ottubru 1992) għal ebda raġuni.

2. Tiddikjara li l-aċċess li nfetaħ unilateralment mill-konvenut Camilleri fil-ħajt diviżorju bejn l-għelieqi tal-partijiet rispettivi huwa illegali u għandu jingħalaq fi żmien qasir u perentorju ordnat minn din l-Onorabbli Qorti, a spejjeż tal-istess intimat Camilleri.

3. Tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju u taħt id-direzzjoni ta' Perit Arkitett maħtur minn din l-Onorabbli Qorti, jagħlaq l-aċċess in kwistjoni, ineħħi l-pilastri u jibni mill-ġdid il-ħajt diviżorju, kollox a spejjeż tal-konvenut; u fin-nuqqas tawtorizza lill-kumpannija attriċi sabiex twettaq l-imsemmija xogħlijiet, kollox a spejjeż tal-istess intimat.

Rat illi minkejja l-konvenut huwa debitament notifikat permezz tal-proċedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni[1], baqa' ma ppreżenta ebda risposta maħlufa entro t-terminu mogħti lilu mil-liġi u għalhekk għandu jitqies li huwa kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Rat il-verbal tagħha tat-08 ta' Frar 2022[2] li permezz tiegħu tat ħamest ijiem, sabiex il-konvenut jippreżenta nota' ta' sottomissjonijiet tiegħu iżda l-konvenut baqa' ma ppreżenta xejn.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

---

[1] Fol 22
[2] Fol 29

**Ikkunsidrat:**

Kif ġia ingħad, il-konvenut huwa kontumaċi iżda l-attur f'każi bħal dawn min jiftaħ il-kawża xorta jrid jipprova t-talba tiegħu għaliex fl-ordinament ġuridiku tagħna, kontumaċja hija konstestazzjoni.[3] Li jfisser li "l-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hiex ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenut".[4]

**Fatti**

Jirriżulta mill-provi akkwiżiti illi l-kumpanija attriċi akkwistat diversi porzjonijiet ta' raba' agrikola fil-kontrada ta' Wied Qannotta, aċċessibbli minn Triq Wieq Qannotta, Burmarrad, San Pawl il-Baħar permezz ta' kuntratti datati 30 ta' Lulju 1992 u 16 t'Ottubru 1992 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon. Din l-istess raba' qed tinħadem minn ċertu Antoine Muscat b'mera tolleranza.

Il-konvenut Camilleri akkwista għalqa adjaċenti għal dik tal-kumpanija attriċi permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Sharon Faith Farrugia. Fis-sena 2019, Antonie Muscat ġibed l-attenzjoni tal-kumpanija attriċi illi l-konvenut fetaħ aċċess fil-ħajt diviżorju ta' bejn r-raba' tal-partijiet u kkonsolida l-fetħa permezz ta' pilastri biex hekk ikollu aċċess minn Triq Wied Qannotta għall-passaġġ li hemm fil-ġenb tar-raba tal-kumpanija attriċi u minn hemm jaċċedi għal art agrikola tiegħu li tmiss mar-razzett tiegħu stess bl-isem '*Paddock',* Triq id-Dwieli Burmarrad, San Pawl il-Baħar.

[3] Joseph Edmond sive Jesmond Mizzi vs. Brian u Jeffrey J. Mizzi nomine, Appell, 27.03.1996.
[4] Giuseppe Wismayer vs. Giovanni Magro, Qorti tal-Kummerċ, 24 ta' Novembru, 1934 Kollez. Vol. XXIX.iii.35

Meta l-konvenut ġie nterpellat permezz ta' ittra uffiċjali debitament notifikata lilu fid-9 ta' Jannar 2020[5], irrisponda[6] li d-dritt ta' aċċess in kwistjoni huwa naxxenti mill-att t'akkwist tiegħu fuq imsemmi tas-17 ta' Novembru 2018. Il-kumpanija attriċi regħet interpellat lill-konvenut permezz ta' ittra legali datat 24 ta' Frar 2020[7] iżda l-aċċess fil-ħajt divizorju għadu sal-lum miftuħ.

Jirriżulta minn dawn il-fatti li l-allegazzjonijiet tal-attriċi huma ppruvati sal-grad li trid il-liġi.

***Decide***

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' t-talbiet kollha tal-kumpanija attriċi billi:

1. Tiddikjara li l-għalqa mixtrija mill-konvenut Camilleri permezz tal-att ippubblikat min-Nutar Sharon Faith Farrugia fis-17 ta' Novembru 2018, ma' tgawdi ebda jedd ta' passaġġ u/jew servitu' fuq il-proprjeta' agrikola tal-proprjeta' attriċi b'tali mod li jkun jista' jsir aċċess dirett għall-għalqa tal-konvenut minn Triq Wied Qannotta u minn fuq il-proprjeta' agrikola tal-kumpanija attriċi, u b'hekk l-istess intimat Camilleri m'għandu ebda jedd jaċċedi u/jew jidħol fil-proprjeta' tal-kumpannija attriċi (akkwistata permezz tal-atti tan-Nutar Pierre Falzon tat-30 ta' Lulju 1992 u tas-16 t'Ottubru 1992) għal ebda raġuni.

2. Tiddikjara li l-aċċess li nfetaħ unilateralment mill-konvenut Camilleri fil-ħajt diviżorju bejn l-għelieqi tal-partijiet rispettivi huwa illegali u għandu jingħalaq fi żmien ħames xhur mid-data ta' din is-sentenza, a spejjeż tal-istess intimat Camilleri.

---

[5] Ittra ufficjali numru 4479/19 Dok K1 a fol 6

[6] Permezz ta' Ittra ufficjali numru 209/20 datata 22 ta' Jannar 2020 - Dok K2 a fol 8

[7] Dok K3 a fol 9

3. Tordna lill-konvenut sabiex fi żmien ħames xhur u taħt id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar maħtur minn din l-Onorabbli Qorti, jagħlaq l-aċċess in kwistjoni, ineħħi l-pilastri u jibni mill-ġdid il-ħajt diviżorju, kollox a spejjeż tal-konvenut. Fin-nuqqas tawtorizza lill-kumpannija attriċi sabiex twettaq l-imsemmija xogħlijiet, kollox a spejjeż tal-istess konvenut, taht id-direzzjoni tal-istess Perit.

Spejjeż a karigu tal-konvenut.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA