PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' MEJJU, 2023

Kawża Numru: 4

Rik. Ġur. 1171/2020 RGM

Georgette Ferranti u Anna Hili bħala kuratriċi ta'
Paola Cassar għan-nom u in rappreżentanza tal-istess

vs.

Emanuel Spiteri

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors ġuramentat tal-4 ta' Diċembru 2020 l-atturi fissru li huma jokkupaw b'titolu ta' qbiela għalqa imsejħa Tal-Palazz l-Aħmar, fl-inħawi tal-by-pass tal-Imrieħel, limiti ta' Ħal Qormi. Ġara li l-konvenut qiegħed jeżegwixxi xogħol ta' żvilupp f'sit adjaċenti tal-imsemmija għalqa u fil-kors tal-imsemmija xogħlijiet, il-konvenut daħal fl-għalqa tal-atturi u wettaq xogħlijiet ta' skavar u kostruzzjoni kif ukoll xogħlijiet preparatorji sabiex ikun jista' jinstalla inġenji

tal-bini. Ippremetew li minħabba dan l-aġir huma sofrew danni konsistenti fi spiża meħtieġa sabiex l-għalqa tiġi ripristinata għall-istat li kienet qabel saru x-xogħlijiet. Fissru li sabiex jillimitaw dawn id-danni, huma ottjenew ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenut, liema mandat huwa fl-istess ismijiet bin-numru 1434/2020 GM iżda l-konvenut injora tali mandat u baqa għaddej bix-xogħlijiet. L-atturi fissru wkoll li l-konvenut naqas milli jagħmel tajjeb għad-danni imsemmija. Għaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut invada illegalment l-għalqa imsejħa "tal-Palazz l-Aħmar", fl-inħawi tal-By-Pass tal-Imrieħel, limiti ta' Ħal Qormi posseduta ossia okkupata b'titolu ta' qbiela mill-esponenti nomine u eżegwixxa xogħolijiet ta' skavar u kostruzzjoni, kif ukoll wettaq xogħolijiet preparatorji sabiex ikun jista' jinstalla inġenji tal-bini fl-istess għalqa u dan kif jidher mir-ritratti annessi u li b'konsegwenza ta' hekk ikkaġuna danni lill-esponenti nomine.
>
> 2. Tillikwida d-danni kaġunati mill-konvenut lill-esponenti nomine kif premess.
>
> 3. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-esponenti nomine d-danni likwidati ai termini tat-talba preċedenti.
>
> Bl-ispejjeż, inklużi dawk relattivi għall-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1434/2020/GM, u bl-imgħax legali sal-effettiv pagament kontra l-konvenut li qiegħed jiġi inġunt għas-subizzjoni."

2. Rat li wara diversi tentativi mingħajr suċċess sabiex jiġi notifikat il-konvenut, l-atturi ppreżentaw rikors fil-15 ta' Ġunju, 2021 li permezz tiegħu talbu l-awtorizzazzjoni tal-qorti sabiex il-konvenut jiġi notifikat bil-mezz tal-

proċedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni. B'digriet tas-16 ta' Ġunju, 2021 il-Qorti akkordat dak ir-rikors.

3. Rat illi l-proċedura tan-notifika lill-konvenut bil-mezz tal-affissjoni u pubblikazzjoni ġiet konkluża fil-25 ta' Jannar, 2022 b'żewġ avviżi f'żewġ gazzetti lokali, waħda bil-lingwa Maltija u l-oħra bil-lingwa Ingliża.[1]

4. Rat li l-konvenut ma ppreżentax risposta ġuramentata u għalhekk waqa' fi stat ta' kontumaċja.

5. Rat li b'digriet tad-19 ta' Mejju, 2022 fuq talba tal-atturi, l-Qorti ordnat l-allegazzjoni tas-segwenti atti: (a) Mandat ta' Inibizzjoni numru 1496/2016 LSO fl-ismijiet Paola Cassar vs. Emanuel Spiteri, degretat fl-10 ta' Novembru 2016; (b) Mandat ta' Inibizzjoni numru 1924/2013/2/3 LSO, fl-ismijiet Paola Cassar vs. Joseph Zammit degretat fl-14 ta' Lulju 2016; u (ċ) Mandat ta' Inibizzjoni numru 1434/2020 GM fl-ismijiet Georgette Ferrante et nominie vs. Emanuel Spiteri degretat fis-16 ta' Novembru 2020.

6. Rat l-atti kollha tal-kawża.

7. Semgħat it-trattazzjoni finali tal-legali tal-atturi fis-seduta tat-2 ta' Marzu, 2023.

8. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

[1] Fol. 84 et. seq. tal-proċess

Provi

9. Xehed **Anthony Cassar**, iben l-attriċi Paola Cassar u ħu l-attriċi Georgette Ferrante u u ħu l-attriċi nomine Anna Hili.

10. Spjega li huma ilhom jaħdmu l-għalqa in kwistjoni għal xi ħamsin jew sittin sena b'titolu ta' qbiela. Spjega li l-konvenut Emanuel Spiteri qabel bena ma' ġenb l-għalqa tagħhom, kien staqsih jekk jistax jarma *towercrane* fl-għalqa tagħhom u qallu li jaċċetta u li kellu jarmah fil-ġenb tal-istess għalqa. Ġara iżda li meta mar l-għalqa huwa sab ħofra kbira f'nofs l-għalqa bit-terrapien mxerred fuq il-ħamrija t-tajba kif ukoll aluminju u biċċiet tax-xibka. Jgħid li huwa mar iwaqqfu. Jgħid ukoll li l-għalqa ma setgħax jaħdimha aktar tant li anke s-sussidju waqfu jirċievu.

11. Ix-xhud ġie muri r-ritratti li ġew ippreżentti mar-rikors promotur u spjega li f'ritratt f'paġna 7 hemm tank tal-ilma imwaddab fuq il-ħajt li jifred it-triq u l-għalqa kif ukoll blokki fl-għalqa tagħhom imqiegħda mill-konvenut sabiex ikun jista jniżżel saqajn tal-krejn.

12. Ir-ritratt f'paġna 8 imbagħad juri pjatta forma tal-konkos li għamel il-konvenut Spiteri sabiex iniżżel saqajn tal-krejn u dan wara li kien waqqfu milli jkompli jagħmel użu mill-ħofra li kien għamel. Jispjega li meta ra dan huwa kien kellem lil Spiteri diversi drabi pero Spiteri daqqa kien jgħidlu li ħa jqiegħed kollox kif kien u ġieli jgħidlu li ma jridx inaddaf u ġieli anke mar u sab aktar imbarazz. Jgħid li kelmu fuq il-post stess u kelmu xi tlett jew erba' darbiet. Meta ġie mistoqsi kif jaf li x-xogħol għamlu Spiteri, ix-xhud jgħid għax hu biss għandu appoġġ. Jgħid li dan kollu sar sabiex il-konvenut jibni l-binja ta' ma' ġenb l-għalqa tagħhom. Rigwardanti xogħlijiet li jridu jsiru sabiex l-għalqa tiġi kif kienet, ix-xhud jgħid li biċċa mill-ħajt tal-faċċata fejn fetaħ ir-rampa u fejn bena jrid jinqala' kollu mill-qiegħ u jinbena, irid jitneħħa t-terrapien li tefa' ġol-

għalqa. Dwar il-bażijiet jgħid li dik li tmiss mal-appoġġ dik tneħħit u anke l-blokki. Jgħid ukoll li huma kienu nkarigaw lil Perit Chris Grech sabiex jagħmel stima tax-xogħol li jrid isir.

13. B'nota tat-12 ta' Jannar, 2023 l-atturi ppreżentaw rapprot redatt mill-perit ex parte tagħhom il-Perit Chris Grech[2]. Dan ir-rapport huwa datat 15 t'Ottubru 2020 (u maħluf fil-11 ta' Jannar 2023). Il-Perit Grech elenka l-ħsarat li huwa sab meta aċċeda fuq il-post:

"1. Open trench between Mr. Spiteri's property and Mrs. Cassar's property was left unfilled with soil.
2. Concrete ramp made during construction works was not removed and turned into its original state.
3. Several pre-cast-prestressed concrete blocks placed on site, these have to be removed.
4. A reinforced concrete platform was made on my client's site without the owner's consent.
5. A large hole was created in the middle of the site. The soil removed was taken away from the site. The whole have ot be filled again with good agricultural soil.
6. Excavation from Mr. Emanuel Spiteri's site covered by PA 3254/16 extended into Mrs. Cassar's property. After construction works on the site covered by PA 3254/16 had been completed, an open trench was left as shown in photos 3 and 5. A service culvert was also formed in front of Mr. Spiteri's property underneath the pavement. The end of this service culvert was left open onto this trench. This is a safety hazard for the passers-by.

[2] Fol 103 et seq tal-proċess.

7. During excavation and construction works, damage was made to the drainage manhole located in front of Mrs. Cassar's property this was not arranged and brought to its original state by the developer.

[...]

It is estimated that the cost for items 1 up to 7 mentioned above to revert this site up to its original state is expected to be €6,500 exclusive of VAT (€7,670 inclusive of VAT)."[3]

a. Mill-atti ġudizzjarji ta' proċeduri oħra[4] annessi mal-atti tal-kawża odjerna jirriżulta[5] illi f'dawk il-proċeduri kienet tqajmet kwistjoni dwar it-titolu ta' qbiela li l-attriċi Paola Cassar tgħid li għandha fuq l-għalqa mertu tal-kawża odjerna. Jirriżulta illi b'ittra datata 5 ta' Diċembru 2013 mibgħuta lil Joseph Zammit, dak iż-żmien sid l-art li fuqha l-konvenut għamel l-iżvilupp, kien ġien infurmat li "Carmelo Cassar kien igawdi titolu ta' qbiela fuq l-art in kwestjoni u cioe l-art magħrufa bħala l-Għalqa tar-Rampa, sa mill-anqas l-1971. Illum dan l-istess titolu ta' qbiela qiegħed f'idejn Pawla Cassar, armla ta' Carmelo Cassar."[6] F'dawk l-atti ġiet ukoll ippreżentata ċedola ta' depożitu ta' kera ta' Pawla Cassar u uliedha kontra Joseph Agius fejn ġie depożitat is-somma ta' €1.86 pagabbli kull 15 t'Awwissu b'lura li għalqet fil-15 t'Awwissu 2009.[7]

b. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-fatt li x-xhud Anthony Cassar kien xhed fil-proċeduri tal-mandat numru 1924/2013 fejn ġie muri ktieb tal-qbiela tal-għalqa (ma ġietx prodotta kopja tiegħu f'din l-azzjoni) li fuqu hemm isem missieru, Carmelo Cassar u l-ewwel data hija 6 ta' Frar 1971. Spjega li l-kirja

[3] Fol 104 – 105 tal-proċess.
[4] 1924/2013/1 u 1924/2013/3
[5] Fol 18 et seq tal-proċess allegat 1924/2013/3
[6] Foll 55 tal-proċess allegat.
[7] Fol 53 tal-proċess allegat 1924/2013/3.

m'għadhiex tiġi aċċetata mis-sid, ċertu wieħed Agius, pero huma jiddepożitawha l-Qorti.

c. Fil-atti tal-mandat 1924/13/2 xehed il-konvenut odjern Emanuel Spiteri fejn ikkonferma li qiegħed jagħmel xogħol ta' bini fi tlett plots u huwa qabbad kuntrattur sabiex jagħmel ix-xogħlijiet. Jgħid li Joseph Zammit, mingħand minn xtara tnejn minn dawn il-plots, kelmu sabiex jekk possibbli ma jużax l-għalqa ta' Paola Cassar pero jgħid li huwa qatt ma kellem lill-kuntrattur għaliex mhux ser jgħid lill-kuntrattur kif jaħdem; jgħid li jrid iħallih jaħdem kif irid.

Provi mill-Atti Allegati.

14. Jirriżulta illi lura fis-sena 2013 l-atturi kienu talbu u ottjenew il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1924/2013 kontra Joseph Zammit, is-sid tal-għalqa' dak iż-żmien biswit l-għalqa f'idejn l-atturi, sabiex jiġi inibit personalment jew trami terzi milli jkompli jiskava, jibni jew jagħmel xogħlijiet ta' kwalunkwe natura fl-għalqa "tar-Rampa" fi Triq il-Palazz l-Aħmar Santa Venera. Dan ġe akkordat permezz ta' digriet mogħti fl-20 ta' Frar 2014. Din ġie segwieta b'kawża fl-ismijiet Paola Cassar vs. Joseph Zammit (Rik Ġur 202/2014) deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fil-15 ta' Diċembru 2016 fejn il-Qorti laqgħet it-talbiet ta' Paola Cassar u kkundannat lil Joseph Zammit sabiex jirreintegra l-għalqa tal-atturi għall-istat li kienet qabel l-interventi tal-istess Joseph Zammt.

15. Fl-14 t'Ottubru 2016 l-atturi ippreżentaw it-tieni Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1496/2016 din id-darba kontra l-konvenut odjern Emanuel Spiteri fejn talbu lill-Qorti tinibixxi lil Spiteri milli jkompli jiskava, jibni jew jagħmel xogħol tal-kwalunkwe natura fl-għalqa msejħa tal-Palazz l-Ahmar fl-inħawi tal-By-Pass

tal-Imrieħel, limiti ta' Ħal Qormi. B'digriet tal-10 ta' Novembru 2016 din il-Qorti diversament preseduta laqgħet it-talba. B'digriet tas-6 ta' Jannar 2017 dan il-Mandat ġie revokat wara li l-partijiet laħqu ftehim bonarju. Ġara pero li fis-16 t'Ottubru 2020 l-atturi għal darb'oħra ppreżentaw Mandat t'Inibizzjoni bin-numru 1434/2020 fejn resqu l-istess talba li kienu resqu fil-Mandat tas-sena 2016. B'digriet tas-16 ta' Novembru 2020 il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra Emanuel Spiteri kif mitlub. Sussegwentament l-atturi pproċedew bl-azzjoni odjerna.

16. Mill-kawża surreferita fl-ismijiet Paola Cassar vs. Joseph Zammit deċiża fil-15 ta' Diċembru 2016, mhux appellata, irriżultaw fost oħrajn is-segwenti fatti:

i. Ir-raġel ta' Paola Cassar kien jaħdem regolarment ghalqa li kellhu b'titolu ta' qbilea mis-sena 1971 fi Triq il-Palazz l-Aħmar, Santa Venera, u baqa' jagħmel hekk sa ma miet;
ii. Ingħad li l-istess kien jieħu diversi uċuħ mill-istess għalqa fosthom qamħ, patata, basal, tadam u ħxejjex oħra;
iii. Riżultat ta' wirt, id-dirett dominju inbidel, u fid-disgħinijiet ir-raġel ta' Paola Cassar ngħata struzzjonijiet biex jibda jħallas lil ċertu Joseph Agius, ġara pero li ma' din il-bidla qamu xi problemi u għalhekk il-qbiela bdiet tiġi depożitata l-qorti,
iv. Ingħad li r-raġel ta' Paola Cassar qatt ma irrinunzja għal qbiela de quo;
v. Wara l-mewt tar-raġel ta' Paola Cassar l-għalqa de quo kienet tinħadem minn uliedu;
vi. Skond is-sentenza tal-15 ta' Diċembru, 2016 Irriżulta lil dik il-Qorti li fuq l-għalqa f'idejn l-atturi "inbniet rampa, infetah bieb, tpoggiet pjattaforma tal-konkos u fuqha intrama' "tower crane" li ghadu fuq il-post, u intrema' wkoll gebel sfuz u hadid b'tali mod li l-ghalqa ma setghetx tibqa' tinhadem kollha bhal qabel".

Il-Kontumaċja tal-Konvenut.

17. Kif rajna nonostante li l-konvenut ġie notifikat bil-mezz tal-affissjoni u pubblikatzzjoni, naqas milli jippreżenta risposta ġuramentata u għalhekk waqa' fi stat ta' kontumaċja.

18. Huwa ritenut li l-kontumaċja għandha tittieħed bħala kontestazzjoni u mhux bħala ammissjoni. F'każ ta' kontumaċja jibqa' l-oneru fuq l-attur li jressaq provi sal-grad ta' probabilità u li jressaq l-aħjar prova.

19. Inżamm illi "*huwa wkoll principju ben stabbilit illi ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dan ma kellux jinftiehem bhala li hu abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domanda. Sta ghall-gudikant li jezamina jekk it-talba hix gustifikata, indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35*".[8]

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq vs. Brian Mizzi et noe**, deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Marzu 1996 ingħad:

> "Illi fl-ahharnett irid jinghad illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, il-konvenut li jibqa' kontumaci, bhal kaz odjern, ma jitqiesx li ammetta t-talba ta' l-attur, izda jitqies li jkun irrimetta ruhu ghall-gudizzju tal-Qorti. Dana ma jfissirx pero' li l-Qorti tista' tqajjem hija stess *ex officio* kwalunkwe eccezzjoni li l-konvenut seta' jqajjem kieku kkontesta l-kawza billi kif gie ritenut fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re **Hammet vs Genovese** moghtija fil-31 ta' Jannar 1991:

[8] **Blye Engineering Co. Ltd vs. Philip Borg Bellanti et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fit- 22 ta' Ġunju 2005.

"Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjoniiet li mhiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni Pubblika. Ghaliex altrimenti tinholoq sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq eccezzjoni taghha stess haga li mhix rakkomandabbli billi tinvolvi vjolazzjoni ta' principju kardinali tas-smiegh xieraq tal-kawza;""

21. Pero' dan ma jfissirx illi l-kontumaċja ma għandha l-ebda effett fuq l-andament tal-proċeduri ġudizzjarji. Il-prova ta' l-attur ma ssirx la in kontestazzjoni ta' provi oħra prodotti mill-konvenut kontumaċi u lanqas b'kuntrast ma' eċċezzjonijiet, għalkemm xorta jrid jipprova t-talbiet tiegħu u l-premessi għalihom (ara. **Edmond vs Mizzi** - Appell - 27 ta' Marzu, 1996). Dan premess il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex titratta l-mertu.

L-Azzjoni Attriċi.

22. L-atturi ppreżentaw din il-kawża biex jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut (a) invada illegalment l-għalqa imsejħa "tal-Palazz l-Aħmar", fl-inħawi tal-By-Pass tal-Imrieħel, limiti ta' Ħal Qormi, li qegħda fil-pussess tagħhom; (b) eżegwixxa xogħolijiet ta' skavar u kostruzzjoni, kif ukoll (ċ) wettaq xogħlijiet preparatorji sabiex ikun jista' jinstalla inġenji tal-bini fl-istess għalqa. L-atturi jsostnu li għandhom il-pussess tal-għalqa in kwistjoni b'titolu ta' qbiela.

23. Fil-kaz tal-lum, l-atturi jsostnu li l-konvenut ghamel xogħlijiet illegali fir-raba' li huma jippossjedu u li dan jammonta għal molesta fit-tgawdija tal-għalqa lilhom imqabbla. Jitolbu għalhekk il-likwidazzjoni u ħlas tad-danni. Skond ir-rapport imħejji mill-Perit inkartigat mill-atturi, l-atti ta' molestja kienu dawn:

"1. *Open trench between Mr. Spiteri's property and Mrs. Cassar's property was left unfilled with soil.*

2. Concrete ramp made during construction works was not removed and turned into its original state.

3. Several pre-cast-prestressed concrete blocks placed on site, these have to be removed.

4. A reinforced concrete platform was made on my client's site without the owner's consent.

5. A large hole was created in the middle of the site. The soil removed was taken away from the site. The whole have ot be filled again with good agricultural soil.

6. Excavation from Mr. Emanuel Spiteri's site covered by PA 3254/16 extended into Mrs. Cassar's property. After construction works on the site covered by PA 3254/16 had been completed, an open trench was left as shown in photos 3 and 5. A service culvert was also formed in front of Mr. Spiteri's property underneath the pavement. The end of this service culvert was left open onto this trench. This is a safety hazard for the passers-by.

7. During excavation and construction works, damage was made to the drainage manhole located in front of Mrs. Cassar's property this was not arranged and brought to its original state by the developer"

24. Għalkemm ma tresqu l-ebda eċċezzjonijiet għat-talbiet attriċi għaliex il-konvenut jinsab fi stat ta' kontumaċja, l-atturi xorta waħda jeħtiġilhom li juru li għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jistitwixxu l-kawża odjerna.

25. L-atturi f'din l-azzjoni straħu ħafna fuq il-provi miġjuba f'diversi proċeduri ġudizzjarji oħra li kollha jirreferu għall-kwistjonijiet relatati mal-għalqa tal-atturi in konnessjoni mal-iżvilupp fl-għalqa adjaċenti.

26. Dwar it-titolu li għandhom l-atturi, issir referenza għall-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1924/2013 fejn jingħad hekk:

> "Esebiet ukoll *animo ritirandi* ktieb tal-kera fejn l-ewwel ricevuta hija datata s-6 ta' Frar 1971 ta' £3 "*sal-15 ta' Awwissu 1971 bla ebda dritt ta' xejn f'kas li nitolbuwielu ghal bini".* L-ircevuti saru favur Carmelo Cassar u gew iffirmati minn "A (l-isem mhuwiex legibbli) Busuttil". L-ircevuti jkomplu sal-ahhar datata 8 ta' Novembru 1990 u jkopru l-perjodu sal-15 ta' Awwissu 1991.
>
> Esebiet ukoll kopji ta' cedoli ta' depozitu tal-kera peress li sussegwentement il-kera bdiet tigi depozitata l-Qorti kif ukoll kopja ta' applikazzjoni maghmula minn bintha fuq l-art in kwistjoni ghal beneficcji mill-Ministeru ghar-Rizorsi u Affarijiet Rurali."

Kompla jinghad

> "Il-Qorti jidhrilha li r-rikorrenti rnexxielha tipprova fuq bazi *prima facie* l-jedd taghha ta' inkwilinat fuq l-art in kwistjoni. Dan jirrizulta mhux biss mill-ktejjeb ta' kera esebit, u mic-cedoli ta' depozitu, imma wkoll jirrizulta mix-xhiedha minnha prodotti u mill-ammissjoni implicita fix-xhieda ta' **Louis Muscat** prodott mill-intimat. B'dan hi irnexxielha turi bidu ta' titlu u li l-inkwilinat ma giex, almenu fuq basi *prima facie*, terminat, cedut jew rinunzjat .
>
> L-intimat issottometta li Carmelo Cassar irrinunzja ghat-titlu tieghu. **Louis Muscat** xehed li hu kien akkwista l-art fuq konvenju xi 25 sena qabel u kien tkellem ma' Carmelo Cassar, ir-ragel tar-rikorrenti. Skont ix-xhud dan kien qallu li kien lest li jaghti lura l-art wara l-15 ta' Awwissu. Madanakollu l-

istess xhud ma setax jikkonferma x'gara ghaliex hu ma deherx fuq il-kuntratt ta' bejgh. Din it-testimonjanza, in kwantu nkonklusiva, mhix prova wahidha ta' rinunzja ta' dritt liema rinunzja trid tkun inekwivoka, certa u espressa.

Ix-xhieda ta' Muscat, infatti, tikkonferma l-inkwilinat ta' Carmelo Cassar, liema titlu ghadda ghand martu, r-rikorrenti. Min-naha l-ohra, ma sservix biex tikkonferma li kien hemm xi rinunzja jew cessjoni mill-inkwilin Carmelo Cassar favur is-sid.

- Omissis -

Apparti Louis Muscat, xehed **Emmanuel Spiteri** li hu akkwirent prospettiv fuq konvenju mal-istess intimat. Dan xehed bil-gurament li peress li xtara *plots* ohra fl-istess inhawi tul dawn is-snin, huwa familjari mal-post u ilu gej u sejjer fuq l-istess. Qal li qatt ma ra nies jahdmu l-art tul l-ahhar snin. Dan hu kkontestat minn ulied ir-rikorrenti li kkonfermaw li l-art hija imhawla.

Il-Qorti ma tistax ma taghmilx accenn ghax-xhieda tar-rikorrenti *viva voce* peress li ma setghetx twiegeb mistoqsija tal-Qorti stess, li kienet wahda semplici, u cioe`, min kien qed jahdem l-ghalqa wara li miet zewgha. Dehret mifxula u baqghet thares lejn uliedha li kienu baqghu fl-Awla wara li xehedu. Hi kienet ikkonfermat li kienet tahdem l-ghalqa sakemm miet zewgha, izda dan sehh bosta snin ilu (ghalkemm ma kienx hemm qbil fuq id-data preciza meta miet Carmelo Cassar). Din l-indecizjoni tax-xhud tista' taghti sahha lit-tezi tal-intimati li l-art setghet kienet abbandunata izda l-Qorti terga' ittenni li mhuwiex il-kompitu taghha li tinjora l-jedd sorrett *prima facie* u jispetta lill-Qorti kompetenti li taghti il-gudizzju taghha wara li tqis il-provi kollha.”

27. Sussegwentament, fil-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1496/2016 ingħad hekk dwar it-titolu tal-atturi:

> "Illi gie sottomess li mill-atti tal-Mandat precedenti allegat mal-atti odjerni, jirrizulta gja kkonstatat li r-rikorrenti abbazi tal-provi prodotti ppruvat prima facie t-titlu pretiz minnha.
>
> [...]
>
> Fil-kaz odjern, ghalhekk, din il-Qorti hi sodisfatta li rrikorrenti ppruvat, almenu fuq bazi prima facie, li ghandha dritt tikkontesta u twaqqaf ix-xoghlijiet li qed isiru da parti tal-intimat."

28. Fis-sentenza **Paola Cassar v. Joseph Zammit mogħtija** minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta' Diċembru, 2016, proprju dwar il-qbiela li l-atturi jgħidu li għandhom fuq l-għalqa mertu tal-kawża jinghad hekk

> "17. Illi nonostante li l-intimat jallega li r-ragel tar-rikorrenti kien irrinunzja ghad-drittijiet tieghu fuq l-art de quo, jinghad li xorta wahda naqas li jressaq prova fir-rigward;
>
> 18. Illi f'dan ir-rigward ta' rinunzja ta' dritt jinghad sintetikament li din trid tkun inekwivoka, certa u espressa – haga li l-intimat naqas li jipprova fl-atti in dizamina;
>
> [...]

20. Illi minn ezami tal-atti tal-process ghandu jirrizulta pacifiku li lallegata rinunzja daparti tar-ragel tar-rikorrenti ghall-qbiela li kienet tghajjat lilu ma tirrizultax li saret;

21. Illi di piu`, stante li kien l-istess intimat li allega li kien hemm din ir-rinunzja allura kien jinkombi fuqu li jipprova dak li qieghed jallega – haga li palizement jonqos milli jaghmel;

22. Illi in vista tas-suespost din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti tippossjedi l-qbiela tal-ghalqa mertu tal-procedura odjerna;"

29. Huwa minnu li dik is-sentenza ma ġietx ippronunzjata f'kawża bejn il-partijiet kollha fil-kawża odjerna, pero' huwa minnu wkoll li hemm rikonoxximent ġudizzjarju li l-atturi għandhom il-pussess effettiv tal-għalqa de quo, kif ukoll li għandhom titolu ta' qbiela li ma ġiex ippruvat f'dawk il-proċeduri li kienet saret rinunzja għal dak it-titolu.

30. Għalhekk mill-provi mressqa u mill-provi allegati jidher li l-atturi għadhom igawdu titolu ta' qbiela fuq l-għalqa mertu tal-kawża.

Interess Ġuridiku.

31. Imiss li l-Qorti tiddelibera dwar jekk l-atturi għandhomx l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex iresqu l-azzjoni odjerna li essenzjalment hija azzjoni ta' gabillot għad-danni kontra min immolestah fit-tgawdija tal-użu tal-għalqa in kwistjoni. L-azzjoni attriċi tinkwadra ruħha fl-**Artikolu 1550 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi illi:

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 tal-jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tiegħu nnifsu.

Molestja ta' Fatt u mhux ta' Dritt.

32. In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-5 ta' April 1954 mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża **Giuseppe Caruana vs. Carmelo Caruana et** inghad li –

"Generalment molestja ta' fatt hija dik li tnaqqas u tippriva lill-konduttur materjalment mit-tgawdija jew l-uzu tal-haga mikrija lilu minghajr ma tolqot il-haga fiha nnifsiha ; u l-azzjoni biex tigi rimossa din il-molestja tikkompeti lill-istess konduttur. Molestja ta' dritt ghall-kuntrarju hija dik li jkollha bhala oggett taghha pretensjoni fuq il-propjeta' tal-haga jew fuq kwalunkwe smembrament tal-propjeta' (per ezempju servitu') jew anki fuq il-pussess fis-sens strett tal-kelma; u l-azzjoni biex tigi respinta din il-molestja tmiss biss lil-lokatur."

33. B'referenza għall-Artikolu 1550 fuq ċitat il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Frar 1951 fl-ismijiet **Gerolamo Farrugia et vs. Salvatore Cassar** fissret li,

"Id-dritt li l-konduttur jakkwista bis-sahha tal-lokazzjoni huwa personali mhux reali u ghalhekk huwa ma jakkwistax ebda drittijiet fuq il-haga lilu mikrija imma jakkwista biss id-dritt li jkollu minghand il-lokatur it-tgawdija tal-haga ghaz-zmien tal-lokazzjoni.

Ghaldaqstant jekk il-konduttur isofri xi molestji minn xi hadd li jkun jippretendi xi drittijiet fuq il-haga, huwa ghandu jsejjah lill-lokatur biex dan inehhilu dawk il-molestja. Imma jekk dawk il-molestji jkunu jikkonsistu minn 'vie di fatto' li ma jinteressawx ebda element tad-dritt tal-propjeta' fuq dik il-haga, huwa ghandu azzjoni proprija biex jirrespingi dawk il-molestji 'di fatto'."

34. L-azzjoni mressqa mill-atturi hija waħda dwar molestja di fatto. Il-molestja da parti tal-konvenut hija biss dwar il-godiment tal-għalqa *sic et simpliciter* ; m'hemm ebda pretensjoni fuq il-propjeta' tal-ħaġa.

35. Jikkonsegwi minn dan li l-atturi aġixxew fit-termini tal-jeddijiet lilhom mogħtija mil-liġi qua inkwilini. Kif qalet il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża **Oswald Arrigo ne vs. Alfred Anasasi ne** deċiża fit-3 ta' Ġunju 1957: "Ghax din l-azzjoni hija bazata fuq id-dritt li l-ligi taghti lill-inkwilin li jagixxi kontra terzi li ghemilhom ikunu jimmolestawh fit-tgawdija tal-haga mikrija ghandu u mhix diretta biex tirrepelli xi molestja ta' dritt li tmur kontra l-propjeta' jew il-pussess fis-sens propju u strett tal-kelma."

36. Imiss għalhekk jitqies jekk l-atturi seħħilhomx juru li kien hemm molesta min-naħa tal-konvenut.

37. Ai termini ta' konvenju tal-4 ta' Diċemrbu 2013[9] il-konvenut Emanuel Spiteri intrabat li jixtri u mingħand Joseph Zammit fuq imsemmi żewġ prozjonijiet diviżi ta' art ta' forma rettangolari u biswit xulxin u mhux uffiċjalment enumerati bħal plots ħamsa u sitta flimkien mal-arja tagħha u formanti parti

[9] Fol 9 tal-proċess allegat tal-Mandat t'Inibizzjoni Nru 1496/2016.

mill-art magħrufa bħala Tar-Rampa fil-kuntrada imsejħa Il-Palazz l-Aħmar limiti Ħal Qormi.

38. In risposta għar-rikors ta' Mandat t'Inibizzjoni li ġie ppreżentat fis-sena 2020 Emanuel Spiteri m'eċċepiex li huwa m'għadux fuq l-istess konvenju, jew li ma kienx hu li qiegħed iwettaq ix-xogħlijiet. Lanqas ma jirriżulta li mid-data ta' skadenza tal-promessa tal-bejgħ, sal-lum, sar kuntratt finali. Pero jirriżulta mill-konvenju, senjatament f'paragrafu tmienja li "*Il-vendituri qeghdin hawn jaghtu permess lill-kumpraturi li jekk iridu jhammlu u jnaddfu l-plottijiet soggetti ghal dan il-konvenju u anke jekk iridu jdawruha b'hajt perimetrali. Oltre` kemm-il darba il-kumpraturi jixtiequ japplikaw ghal xi permess mill-MEPA fuq il-plottijiet il-vendituri qeghdin jaghtu l-kunsens. Kull azzjoni li ssir a bazi ta' din il-klawsola pero` hi a riskju tal-kumpraturi*."

39. Mix-xhieda mogħtija minn Emanuel Spiteri stess waqt is-smigħ tal-Mandat t'Inibizzjoni 1924/13/2 ġie ikkonfermat li huwa kien qiegħed jagħmel ix-xogħolijiet kontigwi għall-għalqa tal-atturi. Il-Qorti tqis illi hemm biżżejjed provi li juri li l-molestja u d-danni konsegwenzjali li dwarhom ġiet istitwita l-kawża odjerna ġew kommessi mill-konvenut Emanuel Spiteri. Għalhekk qed tiddikjara li l-konvenut huwa ħati ta' molestja a detriment tal-atturi meta eżegwixxa xogħolijiet ta' skavar, kostruzzjoni u xogħol preparatorju sabiex ikun jista' jinstalla inġenji tal-bini fl-għalqa li tagħha l-atturi huma gabillotti.

40. Il-Qorti ssib ukoll lill-konvenut responsabbli għad-danni konsegwenzjali sofferti mill-atturi. Dwar il-quantum ta' dawn id-danni l-atturi ppreżentaw rapport tal-Perit Chris Grech minnhom inkarigat datat 15 ta' Ottubru, 2020 u maħluf fil-11 ta' Jannar, 2023.[10] F'dan ir-rapport ġuramentat il-Perit Grech elenka b'mod dettaljat x'kien meħtieġ sabiex l-għalqa tal-atturi titneħħa minn

[10] Fol. 105 tal-proċess

dak kollu li tħalla konsegwenza tax-xogħolijiet li kienu qed isiru fl-għalqa kontigwa u ta' stima illi l-ispiża relativa titla' għal sebat elef, sitt mija u sebgħin ewro (€7,670.00).

41. Tqis għalhekk li l-atturi seħħilhom jippruvaw li d-danni li sofrew jammontaw għal €7,670.00 u li dawn id-danni huma konsegwenza diretta tal-għemil tal-istess konvenut.

42. In konklużżjoni l-Qorti għalhekk issib li l-konvenut fil-fatt għamel xogħol ta' skavar u kostruzzjoni, kif ukoll wettaq xogħolijiet preparatorji sabiex ikun jista' jinstalla inġenji tal-bini fl-għalqa imqabbla lill-atturi mertu tal-kawża b'konsegwenza li kkaġuna lill-atturi danni fis-somma ta' €7,670.00.

Decide

Għal dawn il-motivi, u fil-kontumaċja tal-konvenut, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba, tiddikjara li l-konvenut invada illegalment l-għalqa imsejħa "tal-Palazz l-Aħmar", fl-inħawi tal-By-Pass tal-Imrieħel, limiti ta' Ħal Qormi li tinsab f'idejn l-atturi bi qbiela, meta fl-istess għalqa huwa eżegwixxa xogħlijiet ta' skavar u kostruzzjoni, kif ukoll wettaq xogħolijiet preparatorji sabiex ikun jista' jinstalla inġenji tal-bini fl-istess għalqa.

2. **Tiddikjara** lill-konvenut unikament responsabbli għad-danni konsegwenzjali sofferti mill-atturi.

3. **Tilqa'** it-tieni talba u tillikwida d-danni kaġunati mill-konvenut fis-somma ta' sebat elef, sitt mija u sebgħin ewro (€7,670).

4. **Tilqa**’ t-tielet talba, tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-atturi s-somma ta’ sebat elef, sitt mija u sebgħin ewro (€7,670) bl-imgħax legali millum sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk relattivi għall-Mandat ta’ Inibizzjoni bin-numru 1434/2020, kontra l-konvenut.

Moqrija.

Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta’ Mejju, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur