PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **156/2022 AD**

HILARY CARUANA (KI 0211567M)

VS

MOHAMED NOUR ABDALLA ASWID (KI 0072728A)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar kostruzzjoni allegatament magħmula mill-intimat b'mod abbużiv fuq l-arja proprjeta' tar-rikorrent.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022, **<u>Hilary Caruana</u>** ippremetta:

   a. ***Illi**, ir-rikorrent huwa s-sid tal-fond numru wieħed u għoxrin (21), già numru tnejn u ħamsin (52), fi Triq Rafel, Ħal Qormi (iktar 'il quddiem il-"fond inkwistjoni"), liema fond huwa akkwista bħala wirt mingħand zitu Giuseppa Agius, li mietet nhar is-sittax (16) ta' Lulju elfejn wieħed u għoxrin (2021), u li kienet innominatu bħala eredi universali fl-aħħar testment tagħha li ġie magħmul quddiem l-istess Nutar Dr Robert Aquilina nhar il-ħdax (11) ta' Lulju tas-sena elfejn u sbatax (2017) (qiegħda tiġi annessa kopja ta' dan it-testment u mmarkata **Dok. A**);*

   b. ***Illi**, id-dikjarazzjoni causa mortis saret quddiem in-Nutar Dr Robert Aquilina nhar l-ewwel (1) ta' Diċembru tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021) u kopja tagħha tinsab hawn annessa u mmarkata **Dok. B**, liema dokument jinkludi miegħu l-estratt mill-att tal-mewt tad-decuius flimkien mas-soliti riċerki testamentarji;*

   c. ***Illi**, l-intimat li qiegħed preżentement jokkupa l-fond adjaċenti, ossia l-fond ġar numru 23, fi Triq San Rafel, Ħal Qormi (liema fond jappartjeni wkoll għall-istess rikorrent), ħoloq għalih innifsu aċċess illegali u abbużiv bejn is-sular ta' fuq tal-fond numru 23, u l-bejt tal-fond inkwistjoni billi fetaħ bieb bejniethom, kif ukoll billi fetaħ tlett itwieqi bejn il-fond numru 23 u l-fond numru 21;*

   d. ***Illi**, apparti dan l-aċċess abbużiv, l-intimat bena wkoll struttura perikoluża, qisha kamra (iktar 'il quddiem il-"kamra"), illegali u bla permess fuq il-bejt tal-fond inkwistjoni (jiġifieri tal-fond numru 21), liema kamra hu żidilha wkoll aperturi illegali;*

   e. ***Illi** inoltre, l-intimat tella' abbużivament ukoll diversi oġġetti oħra fuq il-bejt tal-fond inkwistjoni, inklużi tal-inqas żewġ water heaters, tankijiet*

tal-gass, knaten u ġebel ieħor, injam, kaxex, boroż u bramel, pajpijiet tal-ħadid, żewġ satelliti, kennel tal-annimali, pjanti, aerial tat-televiżjoni, u sellum li joħloq aċċess addizjonali għall-proprjetà adjaċenti;

f. ***Illi** barra minn hekk, parti mis-sular li huwa tella' fuq il-fond adjaċenti ġiet abbużivament sovraposta għal fuq l-arja tal-fond inkwistjoni (din hija l-parti fejn preżentement huwa għandu t-tank tal-ilma tiegħu);*

g. ***Illi**, għall-fini ta' kjarezza, qiegħed jiġi speċifikat li l-fond numru 21 ma għandu ebda aċċess għall-bejt tiegħu stess u huwa biss mill-bejt tal-fond numru 23 li wieħed jista' jaċċessa l-bejt tal-fond inkwistjoni;*

h. ***Illi**, r-ritratti hawn annessi u mmarkati bħala **Dok. C [Photos 1 – 4]**) huma meħuda mis-sit tal-Awtorità tal-Ippjanar, u huma ddatati elfejn u tmienja (2008), elfejn u tnax (2012) u elfejn u sittax (2016). Wieħed jista' jara b'mod ċar li bejn ir-ritratt tal-elfejn u tnax (2012) u dak tal-elfejn u sittax (2016) tela' mhux biss sular ġdid fuq il-fond numru 23, iżda li telgħet ukoll il-kamra abużiva fuq il-bejt tal-fond numru 21 ('Photo 4' jindika din il-kamra bil-kulur blu). Inoltre, ir-ritratti hawn annessi u mmarkati **Dok D. [Photos 5 – 11]** juru l-kamra illegali flimkien ma' diversi aperturi u oġġetti oħra abbużivi msemmija f'dan ir-rikors. Dan kollu u iżjed jista' jiġi ppruvat bil-ħatra ta' periti nominandi;*

i. ***Illi**, dan kollu beda fis-snin madwar l-elfejn u ħmistax (2015) u l-elfejn u sittax (2016) meta l-okkupanti tal-fond ta' dak iż-żmien (jiġifieri d-defunta Giuseppa Agius, oħtha Salvina Agius u oħthom Victoria sive Rina Caruana, din tal-aħħar omm ir-rikorrent) bdew jindunaw li l-intimat qiegħed jagħmel xi kostruzzjoni fuq il-bejt tagħhom;*

j. ***Illi**, la r-rikorrent u lanqas is-sid preċedenti (id-defunta Giuseppa Agius) qatt ma taw il-kunsens jew il-permess tagħhom għal dawn il-kostruzzjonijiet, ftuħ ta' aċċessi, u azzjonijiet abbużivi daparti tal-intimat, anzi interpellawh diversi drabi sabiex ineħħi kollox;*

k. ***Illi**, fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed (2021), ir-rikorrent intavola wkoll ittra uffiċjali (Nru 5658/2021) fir-reġistru ta' din l-Onorabbli Qorti kontra l-intimat (kopja legali tagħha tinsab hawn annessa u mmarkata **Dok. E**) fejn inter alia huwa interpellah formalment sabiex mhux iktar tard minn ħmistax-il jum (15) mid-data ta' dik l-ittra uffiċjali, huwa:*

- *iħott kull kostruzzjoni u jneħħi l-oġġetti kollha li għandu fuq il-bejt tad-dar bin-numru uffiċjali wieħed u għoxrin (21), fi Triq San Rafel, Ħal Qormi,*

- *jelimina kwalunkwe aċċess illegali li huwa ħoloq bejn il-bejt tal-fond inkwistjoni u l-proprjetà adjaċenti preżentement okkupata minnu stess bin-numru tlieta u għoxrin (23), fi Triq San Rafel, Ħal Qormi, u*

- *jelimina kull tieqa u/jew apertura oħra li huwa fetaħ mill-fond adjaċenti b'mod li jagħtu għal fuq il-fond inkwistjoni.*

l. ***Illi**, minkejja din l-interpellazzjoni uffiċjali l-intimat baqa' inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

i. **Tordna** *lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat mill-Qorti, taħt id-direzzjoni, occorrendo, ta' perit/i nominandi, iħott kull kostruzzjoni li huwa għandu b'mod abbużiv fuq l-arja tad-dar bin-numru wieħed u għoxrin (21) fi Triq San Rafel, Ħal Qormi, partikolarment il-kamra li bena għalih fuq il-bejt tal-fond inkwistjoni;*

ii. **Tordna** *lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat mill-Qorti, taħt id-direzzjoni, occorrendo, ta' perit/i nominandi, iħott kull parti mis-sular ta' fuq tal-fond adjaċenti numru tlieta u għoxrin (23) fi Triq San Rafel, Ħal Qormi li tissovrapponi abbużvament għal fuq l-arja tal-fond numru wieħed u għoxrin (21) fi Triq San Rafel, Ħal Qormi;*

iii. ***Tordna** lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat mill-Qorti, taħt id-direzzjoni, occorrendo, ta' perit/i nominandi, ineħħi kull oġġett li għandu abbużivament u bla permess fuq il-bejt tad-dar bin-numru uffiċjali wieħed u għoxrin (21) fi Triq San Rafel, Ħal Qormi, inklużi l-water heaters, tankijiet tal-gass, knaten u ġebel ieħor, injam, kaxex, boroż u bramel, pajpijiet tal-ħadid, is-satelliti, kennel tal-annimali, pjanti, aerial tat-televiżjoni, u sellum li joħloq aċċess addizjonali għall-proprjetà adjaċenti,*

iv. ***Tordna** lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat mill-Qorti, taħt id-direzzjoni, occorrendo, ta' perit/i nominandi, jelimina kwalunkwe aċċess li huwa ħoloq bejn il-bejt tal-fond numru wieħed u għoxrin (21) fi Triq San Rafel, Ħal Qormi u l-proprjetà adjaċenti numru tlieta u għoxrin (23) fi Triq San Rafel, Ħal Qormi, inkluż kwalunkwe bieb, tieqa u/jew apertura oħra li huwa fetaħ mill-imsemmi fond adjaċenti b'mod li jagħtu għall-fond numru wieħed u għoxrin (21) fl-imsemmija triq;*

v. *Tordna li fin-nuqqas li l-intimat jagħmel dan fiż-żmien mogħti lilu mill-Qorti, **tawtorizza** lir-rikorrent jagħmel hu dawk ix-xogħlijiet neċessarji u ordnati mill-Qorti, taħt id-direzzjoni, occorrendo, tal-istess perit/i mqabbad/din mill-Qorti u a spejjeż u riskju tal-intimat;*

vi. *Jikkundanna lill-intimat għall-ispejjeż kollha relatati ma' din il-kawża, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali Nru 5658/2021;*

3. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sebgħa (7) ta' Marzu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimat, illi ngħata għoxrin (20) jum biex jirrispondi skont il-liġi, u sabiex ir-rikorrent jippreżenta wkoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tiegħu in sostenn tat-talba tiegħu;

4. Permezz ta’ risposta ġuramentata datata sitta u għoxrin (26) t’April 2022, **<u>Mohamed Nour Abdalla Aswid</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi qabel xejn hemm diġa bejn il-partijiet kawża oħra quddiem il-Board li jirregola l-Kera bin-numru ta' referenza 319/2021CG, li hija fuq l-istess kwistjoni u b'tabliet li jixxiebħu, u allura huwa xieraq, li bi tħaddim tal-artikolu 792 tal-Kapitlu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti tagħżel li tibgħat din il-kawża biex tinstemgħa quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti li diġà qegħda tisma' din il-kawża bir-referenza 319/2021CG; (Ir-rikors u r-risposta tal-kawża msemmiia hawn annessi bħala DOK A u DOK B, rispettivament);*

   b. *Illi di fatti, in sostenn ta' l-ewwel eċċezzjoni, fil-kawża hawn fuq msemmija, ossia l-kawża fil-Board li jirregola l-Kera bin-numru ta' referenza 319/2021CG, diġà ġew appuntati mill-Qorti l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit David Pace, sabiex* ***"jaċċedu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża sabiex jirrelataw dwar l-ambjent tal-fond, f’liema stat qegħdin, u 'dwar jekk l-ambjenti kollha humiex koperti minn permissi tal-Awtorita tal-Ippjanar, u sena ta' meta sar il-bini.";*** *(Verbal tas-seduta tal-kawża msemmija, datat 17 ta' Frar 2022, hawn anness bħala DOK C);*

   c. *Illi l-kirja tal-fond 23, Triq San Rafel Qormi, hi kirja li ilha ġejja mis-snin disgħin, fejn l-intimat kien di fatti daħal fil-fond fis-sena 1994;*

   d. *Illi l-fond in kwistjoni kien primarjament propjeta ta' Angelo Agius, iz-ziju tal-attur Hilary Caruana, fejn l-istess propjetarju kien ta l-użu tal-fond u eventwalment ħalla lil intimat jikri l-istess fond sabiex jgħix fih wara li l-istess intimat kien għamel diversi xogħolijiet estensivi fil-fond sabiex iġibu abitabbli;*

e. Illi l-intimat jiċħad kategorikament illi hu għamel xi strutturi illegali jew b'mod abbużiv, il-għaliex huwa kien wettaq xogħolijiet ta' emeljorament dejjem bil-permess tas-sid il-fond ta' dak iż-żmien;

f. Illi in oltre, l-intimat għandu kull dritt, taħt titolu ta' kerrej, jerfa u jaħżen oġġetti li normalment wieħed jaħżen fuq il-bejt, bħal bramel, pjanti, aerial tat-television eċċetra;

g. Illi l-kostruzzjoni fuq il-bejt msemmija fir-rikors promotur fil-fatt saret ferm qabel minn dak indikat mill-attur, u cioe bejn is-snin 1997 u 1999, u mhux fl-2015 u 2016;

h. Illi din il-kostruzzjoni nbdiet wara li l-intimat ngħata l-permess verbali minn sid il-fond ta' dak iż-żmien id-defunt Angelo Agius (z-ziju tar-rikorrent);

i. Illi x-xogħolijiet li qed jirreferi għalihom ir-rikorrent saru żmien twil qabel ma rrikorrent sar sid tal-fond, u għalhekk l-intimat ma kellu l-ebda obbligu jitlob permess lir-rikorrent, iżda l-obbligu tiegħu kien li jitlob permess mis-sid ta' dak iż-żmien Angelo Agius, liema permess fil-fatt kellu;

j. Illi għal finijiet ta' kjarezza is-sid preċedenti kien Angelo Agius, u mhux id-defunta Giuseppa Agius, il-flus dovuti bħala kera kienu jingħataw lid-defunta Giuseppa Agius, wara li Angelo Agius kien ddeċieda li jgħin finanzjarjament lil oħtu, l-istess Giuseppa Agius;

k. Illi finalment huwa obbligu tas-sid ta' kwalunkwe propjetà mmobbli illi, f'każ li jsir xi tip ta' kostruzzjoni li l-istess sid ikun qabel li jsir, jġib il-permess jew jirreġistra tali kostruzzjoni mal-awtoritajiet kompetenti, u dan irrispettivament mill-fatt jekk il-propjeta mmobbli tkun taħt titolu ta' kera, jew kwalunkwe titolu ieħor;

l. *Illi għalhekk it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Il-Qorti

5. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022, u d-dokument annessi miegħu, cioe: (a) l-aħħar testment ta' Giuseppa Agius pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Robert Aquilina nhar il-ħdax (11) ta' Lulju 2017 (**Dok A** a fol 8 *et seq* tal-proċess); (b) dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Robert Aquilina nhar l-ewwel (!) ta' Diċembru 2021, inkluż l-estratt mill-att tal-mewt tad-*decuius* flimkien mas-soliti riċerki testamentarji (**Dok B** a fol 15 *et seq* tal-proċess); (c) ritratti fuq is-sit tal-Awtorita' tal-Ippjanar, datati 2008, 2012 u 2016 (**Dok C [Photos 1-4]** a fol 26 *et seq* tal-proċess); (d) ritratti li juru l-kamra llegali flimkien ma' diversi aperturi u oġġetti oħra abbużivi imsemmija f'dan ir-rikors (**Dok D [Photos 5-11]** a fol 30 *et seq* tal-proċess); (e) kopja legali tal-ittra uffiċjali nru 5658/2021 (Prim'Awla) mibgħuta lill-intimat, ippreżentata nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena 2021, debitament notifikata (**Dok E** a fol 37 *et seq* tal-proċess);

6. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut datata sitta u għoxrin (26) t'April 2022, u d-dokumenti annessi magħha, cioe: (a) kopja tar-rikors promotur fil-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru ta' referenza 319/2021 CG (**Dok A** a fol 52 *et seq* tal-proċess); (b) kopja tar-risposta fil-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru ta' referenza 319/2021 CG (**Dok B** a fol 60 *et seq* tal-proċess); (c) verbal tas-seduta tal-kawża fil-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru ta' referenza 319/2021 CG datata sbatax (17) ta' Frar 2022 (**Dok C** a fol 65-66 tal-proċess);

7. Rat it-talba tal-attur sabiex jiġi maħtur Perit Arkitett sabiex jirrelata dwar l-ambjenti li hemm fuq il-bejt tan-numru 21, Triq San Rafel, Qormi, sabiex jirrelata dwar kull oġġett, kull aċċess u kull kostruzzjoni li hemm fuq dan il-bejt, inkluż kwalunkwe kostruzzjoni fuq il-bejt ġar li tissovraponi għal fuq l-istess bejt tal-fond 21, inkluż sabiex jirrelata dwar l-eżistenza o meno ta' permessi dwar l-istess kostruzzjonijiet;

8. Rat id-digriet mogħti minnha stess waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Mejju 2022, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrent għall-ħatra ta' Perit Arkitett, u nnominat għal dan il-għan lill-Perit David Pace, a spejjeż provviżorjament tal-attur;

9. Rat l-affidavit tar-rikorrent immarkat **Dok AHC** a fol 71 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

10. Rat ir-rapport tal-**Perit David Pace**, ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-ewwel (1) t'Awwissu 2022, u maħluf *seduta stante* nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru 2022 (a fol 100 *et seq* tal-proċess);

11. Rat l-affidavit tal-intimat **Mohamed Nour Abdallah Aswid** immarkat **Dok NA1** a fol 112 tal-proċess;

12. Rat l-affidavit ta' **Philip Agius** immarkat **Dok NA2** a fol 113 tal-proċess;

13. Rat l-affidavit ta' **Edwin Scicluna** immarkat **Dok NA3** a fol 114 tal-proċess;

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrent **Hilary Caruana** prodott mill-intimat in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru 2022, a fol 116 *et seq* tal-proċess[1];

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **Mohamed Nour Abdallah Aswid** prodott mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Diċembru 2022[2];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 116 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 125 *et seq* tal-proċess

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Edwin Scicluna** prodott mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Diċembru 2022[3];

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Philip Agius** prodott mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Marzu 2023[4];

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Philip Agius** prodott mill-intimat in ri-eżami waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2023[5];

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata tmienja u għoxrin (28) ta' Lulju 2023, a fol 176 *et seq* tal-proċess;

20. Rat illi l-konvenut naqas milli jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

21. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

23. Ir-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21) fi Triq Rafel, Ħal Qormi, filwaqt illi l-intimat jirrisjedi fil-fond adjaċenti bin-numru tlieta u għoxrin (23) fi Triq Rafel, Ħal Qormi. Il-kawża odjerna ddur m'allegazzjoni da parti tar-rikorrent illi l-intimat bena struttura fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21) simili għal kamra, kif ukoll fetaħ aperturi illi jagħtu għal fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), tella' diversi oġġetti oħra fuq l-istess bejt, u ħoloq speċi ta' xkaffa mal-ħajt tal-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23) għal fuq il-bejt bin-numru wieħed u għoxrin (21), sabiex fuqu jpoġġi tank tal-ilma;

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 136 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 158 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 168 *et seq* tal-proċess

Proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera

24. Fl-ewwel lok, din il-Qorti sejra tindirizza l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat, u cioe illi hemm diġa' bejn il-partijiet kawża oħra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-rikors numru 319/2021 CG;

25. Wara illi rat ir-rikors promotur fil-kawża numru 319/2021 CG[6], din il-Qorti ma tqisx illi l-intimat għandu raġun. Fuq naħa waħda, bil-kawża odjerna, ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex tordna lill-intimat jirripristina l-arja tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), b'dana illi jħott kull kostruzzjoni illi saret mingħajr permess fl-istess arja u jiżgombra l-arja tal-istess fond mill-oġġetti illi huwa stess allegatament poġġa fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21). Fuq in-naħa l-oħra, bil-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrent qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23). Huwa evidenti illi l-mertu taż-żewġ kawżi intavolati mill-intimat kontra r-rikorrent huwa distint minn waħda għall-oħra, b'dana għalhekk illi ma jirriżultax lil din il-Qorti illi hija kellha jew għandha tibgħat din il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

26. Din il-Qorti sejra għalhekk **tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat.

It-Titolu fuq il-Fond bin-Numru Wieħed u Għoxrin (21)

27. Fit-tieni lok, sabiex tikkjarifika aħjar is-sitwazzjoni bejn il-partijiet, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet sollevati fir-raba' (4) u għaxar (10) paragrafi tar-risposta ġuramentata, fejn l-intimat isostni illi l-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23) kien jappartjeni lil Angelo Agius, u li kien hu illi kera l-fond lill-intimat. Jeċċepixxi wkoll l-intimat illi s-sid preċedenti tal-fond tlieta u għoxrin (23) kien Angelo Agius, u mhux Giuseppa Agius, anke jekk il-flus dovuti bħala kera kienu jingħataw lid-defunta Giuseppa Agius;

[6] Anness mar-risposta tal-initmat bħala **Dok A**, a fol 52 *et seq* tal-proċess

28. Il-Qorti tirrileva illi għall-fini ta' din il-kawża, dak illi jinteressaha huwa l-provenjenza tat-titolu tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), stante illi hija l-arja sovrastanti dan il-fond illi allegatament ġiet ingombrata mill-intimat. Rigward il-fond numru tlieta u għoxrin (23), dak illi jinteressaha biss huwa l-persuna illi kellu aċċess għalih f'dawn l-aħħar snin, u jidher illi mhux qiegħed jiġi kontestat illi tali persuna kien l-intimat stess. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet sollevati fil-paragrafi erbgħa (4) u għaxra (10) tar-risposta ġuramentata tal-intimat;

29. Għal kull buon fini, din il-Qorti tirrikonoxxi illi r-rikorrent ġab prova sodisfaċenti tat-titolu tiegħu fuq il-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21). Jirriżulta illi Philip Agius u martu Maria Agius nee Casha, cioe, in-nanniet tar-rikorrent, permezz ta' testment datat tmienja (8) t'Ottubru 1967, ħallew il-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21) (dakinhar tnejn u ħamsin (52)), b'titolu ta' legat lil binthom Giuseppa Agius[7], iz-zija tar-rikorrent. Konsegwentement, permezz ta' testment pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Robert Aquilina datat ħdax (11) ta' Lulju 2017[8], Giuseppa Agius ħatret lir-rikorrent eredi universali tagħha, filwaqt illi ħalliet b'titolu ta' legat lil oħtha Salvina Agius l-użufrutt *vita durante* tal-beni kollha tagħha. Għaldaqstant, filwaqt illi r-rikorrent akkwista n-nuda proprjeta' tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), Salvina Agius akkwistat id-dritt t'użufrutt *vita durante* fuq l-istess fond.

L-Aċċess, Oġġetti, Strutturi fl-Arja tal-Fond bin-Numru Wieħed u Għoxrin (21)

30. Il-**Perit David Pace**, fir-rapport tiegħu[9], b'referenza għar-ritratt N.1 illi qiegħed jiġi hawn riprodott, spjega:

[7] Vide **Dok HC1** a fol 74 *et seq* tal-proċess
[8] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 8 *et seq* tal-proċess
[9] Vide relazzjoni tal-Perit Tekniku a fol 100 *et seq* tal-proċess

Dawn huwa ritratt mill-ajru meħud minn Google Maps. Fuqu l-esponent intraċċja il-linja qal-qasma bejn il-fondi N. 21 u 23 (linja ċelesti murija fuq ir-ritratt). Minbarra dan, fuq l-istess ritratt huwa indika imdawwra b'kaxxa ħamra l-istruttura mibnija fuq il-bejt tal-fond N.21 illi pero' hija aċċessibbli mill-fond N. 23, waqt illi l-arja imdawwra b'ovali ħamra tindika diversi istallazzjonijiet ta' servizzi u xogħlijiet oħra imqiegħda fuq l-arja tal-bejt tan-N. 21 li pero' iservu il-fond N. 23.

31. Jirriżulta lil din il-Qorti illi l-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23) illi fih jirrisjedi l-intimat huwa sular ogħla mill-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21). Il-Perit innota fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21) (cioe l-fond tar-rikorrenti):

- Struttura *(li jirreferi għaliha r-rikorrent fil-proċeduri odjerni bħala 'kamra')* mibnija b'mod semi-permanenti fuq in-naħa ta' wara tal-bejt tal-fond numru wieħed u għoxrin (21), indikata fir-ritratt hawn riprodott

b'kaxxa ħamra, adjaċenti għall-kamra li tifforma l-ogħla sular fil-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23);

- Servizzi u xogħlijiet oħra imwaħħla jew istallati matul il-ħajt tal-appoġġ bejn iż-żewġ fondi;

- Aperturi fil-ħajt tal-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23) illi jagħtu għal fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21);

- Sporġenza jew speċi ta' xkaffa mibnija bħala parti mis-saqaf tal-ogħla sular tal-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23), illi fuqha tqiegħed tank tal-ilma li jservi *geyser* tal-elettriku taħtu *(qiegħed jiġi indikat minn din il-Qorti fir-ritratt hawn fuq riprodott b'ċirku aħmar)*;

- Numru ta' xogħlijiet oħra, fosthom ventilaturi, katusa tal-ilma tax-xita li tieħu ilma mill-bejt tal-fond numru tlieta u għoxrin (23), ċilindri tal-gass, kompressur tal-*air-conditioner* bil-komunikazzjonijiet għall-fond numru tlieta u għoxrin (23), arblu ta' *satellite dish*, parakkwa, *cables,* pajpijiet, u komunikazzjonijiet oħra *(kollha evidenti fir-ritratt hawn fuq riprodott)*;

32. Il-Perit Pace jikkonferma illi ma kien hemm l-ebda applikazzjoni sabiex tinbena l-'kamra' fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), iżda ma sab xejn, pero' rriżultalu illi l-istruttura nbniet bejn is-sena 2012 u s-sena 2016;

33. Mill-premess jirriżulta għalhekk illi l-**uniku aċċess** illi hemm għall-bejt tal-fond numru wieħed u għoxrin (21) huwa dak mill-fond numru tlieta u għoxrin (23), u dan mill-'kamra' illi nbniet fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21);

34. Hekk kif isostni tajjeb ir-rikorrent, l-intimat, fl-affidavit tiegħu[10], jagħmel diversi referenzi għal xogħol ta' manutenzjoni illi għamel fil-fond illi fih jirrisjedi, u cioe l-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23), konsistenti, *inter alia*, f'tibdil ta' soqfa, tibdil ta' katusi, u t-tlugħ ta' ċint u bejt, iżda ma jsemmi xejn fl-affidavit tiegħu dwar l-istrutturi u s-servitujiet illi ġew kreati fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21). Madanakollu, in kontro-eżami, f'xhieda kontrastanti għall-aħħar, l-ewwel jgħid, *"Ċint ma tellajtx jiena, ma għandix ċint"*, imbagħad jgħid illi bil-permess ta' Anglu Agius *"tellajna ramel, tellajna cement, tellajna travi, u biddilna s-soqfa"*, imbagħad isemmi illi *"ħloqtu, ilu sitt xhur magħluq il-bieb, bieb tal-ħadid"*, u eventwalment jgħid illi l-'kamra' tellagħha *"Xi ninety four jew ninety five bil-permess ta' Anġlu"*[11];

35. Ironikament, ix-xhieda illi tella' l-intimat ukoll taw verżjonijiet kontrastanti għal dik tal-intimat. Fl-ewwel lok, **Philip Agius**, illi jiġi iben Anġlu Agius[12] illi l-intimat f'xi waqtiet isostni illi kien il-persuna illi tah permess jitla' fuq il-bejt, fl-affidavit tiegħu[13] jgħid illi l-intimat, *"dejjem kellu l-kunsens ta' missieri Angelu Agius li espliċitament dejjem ta l-kunsens biex itellgħa iċ-ċint u l-bejt u tibdil tas-soqfa. Dejjem ingħata x'jifhem li seta' jaġixxi b'dak il-mod anzi kienu kuntenti li kien qed jirranġa l-post."* Sussegwentement, in kontro-eżami[14], Agius l-ewwel jgħid illi lanqas biss kien jaf illi kien għamel affidavit, għax ma kellux l-impressjoni li ħa ġurament fuq dak li kien inkiteb min-Nutar, imbagħad, mistoqsi dwar iċ-ċint li semma' fl-affidavit jgħid, *"Lanqas biss naf bih."* Eventwalment, mistoqsi jekk jafx b'xi strutturi fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), Agius jgħid illi ma jafx bihom u li ma jafx x'hemm fuq il-bejt tal-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23). Jispjega, *"Jien jekk dħalt tliet darbiet għandu* [cioe, għand l-intimat]*, noqogħdu nparlaw u hekk għax kien jieħu ħsieb liz-zijiet u hekk u ġieli kelli bżonnu xi ħaġa jirranġali id-dar, id-dawl jew hekk."* Madanakollu, mistoqsi in kontro-eżami ulterjuri[15] dwar il-bjut taż-żewġ fondi, Agius

[10] Vide **Dok NA1** a fol 112 tal-proċess
[11] A fol 125 *et seq* tal-proċess
[12] Angelo Agius kien ukoll ħu Giuseppa Agius, cioe z-ziju tar-rikorrent.
[13] Vide **Dok NA2** a fol 113 tal-proċess
[14] A fol 158 *et seq*
[15] A fol 172-173 tal-proċess

jikkonferma t-teżi tar-rikorrent, cioe illi aċċess mill-fond numru tlieta u għoxrin (23) għall-fond numru wieħed u għoxrin (21) ma kien hemm qatt:

Dr Camilleri	*Inti għandek idea x'hemm jew x'kien hemm fuq il-bejt ta' fejn joqgħod Ninu u ta' ħdejh ta' number twenty one, għandek idea x'hemm?*
Xhud	*Qatt ma tlajt.*
Dr Camilleri	*Qatt ma tlajt, jiġifieri la taf x'hemm..*
Xhud	*Fuq taz-zija iva, kellha bejt għaliha z-zija, imma fuq ta' Ninu qatt ma tlajt jew hekk.*
Dr Camilleri	*Sewwa, u dak il-bejt taz-zija imma setgħet tidħol għand Ninu jew seta' jidħol għandha minn fuqu?*
Xhud	*Le taz-zija kien għaz-zija.*
Dr Camilleri	*Qatt ma setgħu jiġifieri jidħlu għand xulxin.*
Xhud	*Le ma setgħux suppost.*
	[...]
	Issa għadda ż-żmien jiġifieri.
	[...]
	Imma taz-zija kien għaliha.

Mistosqi jekk jiftakarx meta kienet l-aħħar darba illi tela' fuq il-bejt u ra s-sitwazzjoni kif jiftakarha, ix-xhud qal illi kien xi sittax jew ħmistax-il sena ilu.

36. Fit-tieni lok, **Edwin Scicluna**, it-tieni xhud tal-intimat, b'mod simili għal Philip Agius, jgħid fl-affidavit tiegħu[16] illi l-intimat, *"dejjem kellu l-kunsens ta' Angelu Agius li espliċitament dejjem ta il-kunsens biex itellgħa iċ-ċint u l-bejt u tibdil tas-soqfa."* In kontro-eżami[17], jixhed illi ċ-ċint *"mhux jien tellajtu, kien hemm xi ħaddiema, kien qabbadhom Anġlu"* u li *"Jiena kont immur ngħinu, biddilna xi soqfa."* Madanakollu, mistoqsi jekk jafx x'ċint hu dak li kien qed jixhed dwar, ix-xhud irrisponda fin-negattiv, u eventwalment ikkonkluda, *"Ma naf xejn fuq il-bejt."*;

37. Wara li ppruvat tgħarbel ix-xhieda kemm tal-intimat kif ukoll tax-xhieda minnu mressqa, u tagħmel sens minnhom, din il-Qorti tikkonkludi illi l-unika punt illi għandu mill-verita', meqjus fid-dawl anke tar-Rapport tal-Perit Pace, huwa dak illi xehed Philip Agius rigward il-fatt illi ma kien hemm l-ebda aċċess mill-fond numru tlieta u għoxrin (23) għall-bejt tal-fond numru wieħed u għoxrin (21). Mill-kumplament, ix-xhieda tal-intimat mhi, fil-fehma ta' din il-Qorti, xejn konvinċenti, filwaqt illi x-xhieda ta' Edwin Scicluna, sa fejn konsistenti, ma jidhirx illi tirrelata għal xi xogħol illi sar fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), iżda biss għal xogħol illi sar fil-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23), liema xogħol mhux mertu tal-kawża odjerna;

38. Din il-Qorti għalhekk waslet tikkonkludi illi effettivament ma setax kien persuna oħra għajr l-intimat illi ingombra l-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), fetaħ aperturi mill-fond illi fih jirrisjedi għal fuqu, u bena struttura mingħajr il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Dan għal tliet raġunijiet:

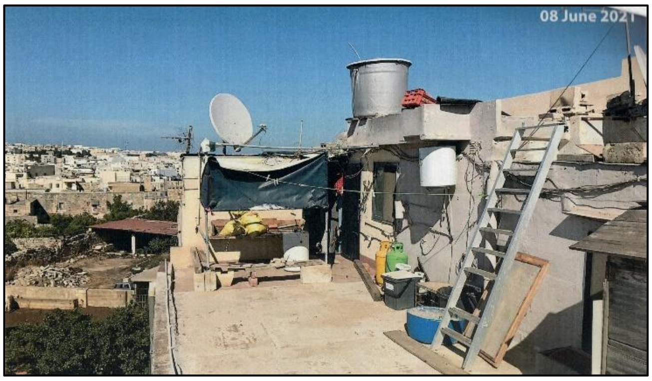
---

[16] Vide **Dok NA3** a fol 114 tal-proċess

[17] A fol 136 *et seq* tal-proċess

(a) Primarjament, hekk kif ġia spjegat aktar 'il fuq, jirriżulta mhux kontestat il-fatt illi l-uniku aċċess għall-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21) preżentement huwa mill-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23), u dan tramite l-aperturi u l-kamra illi fetaħ l-intimat;

(b) Meta l-Qorti qabblet ir-ritratti annessi mar-rikors promotur datati tmienja (8) ta' Ġunju 2021, illi minnhom qed jiġi wieħed hawn riprodott fuq il-lemin, mar-ritratti riprodotti aktar 'il fuq meħuda mir-Rapport tal-Perit Tekniku, huwa evidenti illi l-oġġetti illi kien hemm fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21) naqsu b'mod sostanzjali bejn it-tmienja (8) ta' Ġunju 2021 u l-ewwel (1) t'Awwissu 2022. Ikkunsidrat illi l-aċċess għal fuq dan il-bejt huwa biss mill-fond tal-intimat, din il-Qorti ma tista tasal għall-ebda konklużjoni ħlief illi dawn l-oġġetti li tneħħew kienu jappartjenu lil, u tneħħew, mill-intimat, wara illi r-rikorrent beda javvanta l-pretensjonijiet tiegħu;



(c) Finalment, hekk kif stabbilixxa wkoll il-Perit Tekniku fir-relazzjoni tiegħu, is-servizzi kollha illi huma għaddejjin minn fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21) qed iservu unikament lill-intimat, b'dana illi huwa biss l-intimat illi seta' kellu motivazzjoni sabiex jgħaddihom;

39. Wara li qieset l-assjem tal-provi, minkejja illi l-intimat konsistentement sostna illi kien Angelo Agius illi lilu dejjem tah permess jagħmel xogħol ta' manutenzjoni, din il-Qorti rat illi l-unika prova (cioe x-xhieda ta' Philip Agius u Edwin Scicluna) illi ressaq l-intimat kien illi Angelo Agius tah permess sabiex jagħmel manutenzjoni <u>fil-fond illi fih huwa stess jirrisjedi</u>, cioe fil-fond bin-numru tlieta u għoxrin (23). Ma nġabet l-ebda prova illi Angelo Agius kien ta xi darba lill-intimat permess sabiex jagħmel xi xogħol u/jew

jibni xi struttura fuq il-bejt tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), liema prova kellha titressaq mill-intimat ai termini tal-prinċipju *onus probandi incumbit ei qui dicit*. Biss biss, il-Perit Tekniku għamilha ċara illi ma kienet ġiet intavolata l-ebda applikazzjoni għal permess sabiex tinbena l-'kamra', liema applikazzjoni kien ikollha tiġi sottomessa mill-proprjetarju tal-fond li kieku ġiet intavolata;

40. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi t-talbiet rikorrenti ġew sodisfaċentement pruvati u jistħoqqilhom illi jintlaqgħu.

Decide

41. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet tal-intimat;

(ii) **Tilqa'** l-ewwel talba rikorrenti, u tordna lill-intimat sabiex fi żmien tliet (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza, taħt id-direzzjoni tal-Perit David Pace, iħott kull kostruzzjoni li huwa għandu b'mod abbużiv fuq l-arja tad-dar bin-numru wieħed u għoxrin (21) fi Triq San Rafel, Ħal Qormi, partikolarment il-kamra li bena għalih fuq il-bejt tal-fond inkwistjoni;

(iii) **Tilqa'** t-tieni talba rikorrenti, u tordna lill-intimat sabiex fi żmien tliet (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza, taħt id-direzzjoni tal-Perit David Pace, iħott kull parti mis-sular ta' fuq tal-fond adjaċenti numru tlieta u għoxrin (23) fi Triq San Rafel, Ħal Qormi li tissovrapponi abbużivament għal fuq l-arja tal-fond numru wieħed u għoxrin (21) fi Triq San Rafel, Ħal Qormi;

(iv) **Tilqa'** t-tielet talba rikorrenti, u tordna lill-intimat sabiex fi żmien xahar (1) mid-data ta' din is-sentenza, ineħħi kull oġġett li għandu abbużivament u bla permess fuq il-bejt tad-dar bin-numru uffiċjali

wieħed u għoxrin (21) fi Triq San Rafel, Ħal Qormi, inklużi l-*water heaters*, tankijiet tal-gass, knaten u ġebel ieħor, injam, kaxex, boroż u bramel, pajpijiet tal-ħadid, is-satelliti, kennel tal-annimali, pjanti, aerial tat-televiżjoni, u sellum li joħloq aċċess addizjonali għall-proprjetà adjaċenti;

(v) **<u>Tilqa</u>'** r-raba' talba rikorrenti, u tordna lill-intimat sabiex fi żmien tliet (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza, taħt id-direzzjoni tal-Perit David Pace, jelimina kwalunkwe aċċess li huwa ħoloq bejn il-bejt tal-fond numru wieħed u għoxrin (21) fi Triq San Rafel, Ħal Qormi u l-proprjetà adjaċenti numru tlieta u għoxrin (23) fi Triq San Rafel, Ħal Qormi, inkluż kwalunkwe bieb, tieqa u/jew apertura oħra li huwa fetaħ mill-imsemmi fond adjaċenti b'mod li jagħtu għall-fond numru wieħed u għoxrin (21) fl-imsemmija triq;

(vi) **<u>Tilqa</u>'** l-ħames talba rikorrenti, u tordna li fin-nuqqas li l-intimat jagħmel dan fiż-żmien mogħti lilu minn din il-Qorti, ir-rikorrent ikun awtorizzat jagħmel hu dawk ix-xogħlijiet neċessarji u ordnati f'din is-sentenza, taħt id-direzzjoni tal-Perit David Pace, a spejjeż u riskju tal-intimat;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali numru 5658/2021.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur