QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 31 ta' Ottubru 2023

Kawża Numru: 5
Rikors Guramentat Numru:- 1095/2018JVC

Mario (K.I. 0226964M) u Lucienne (K.I. 0051369M) konjugi Montesin u permezz ta' digriet datat 2 ta' Frar 2021 Lucienne Montesin assumiet l-atti stante li Mario Montesin miet fil-mori tal-kawza

vs

Richard (K.I. 757356M) u Rita (217960M) konjugi Bugeja u permezz ta' sentenza preliminari gew kjamati fil-kawza Francis Grogan u Dolores sive Maria Dolores sive Doris Grogan

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti Lucienne Montesin et talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-kamra bin-numru tlettax (13) formanti parti minn kerrejja accessibli minn entratura komuni li ggib in-numru ufficjali mija disgha u sittin (169), gja mija tlieta u sittin (163) fi Triq l-Arkata gewwa Rahal Gdid (**Dok A**);

2. Illi l-intimati qeghdin jokkupaw l-imsemmija kamra bla ebda titolu validu fil-ligi;

3. Illi di piu l-intimati abbuzivament u minghajr ebda dritt skont il-ligi nifdu l-kamra mertu ta' dawn il-proceduri, mas-sular sovrastanti permezz ta' xogholijiet strutturali bil-ghan illi jisilfu access ghall-proprjeta' taghhom fl-istess sular sovrastanti u f'kull kaz it-titolu taghhom ghal tali access minnhom ikkrejat huwa bbazat fuq *mera tolleranza;*

4. Illi r-rikorrenti debitament interpallaw lill-intimati kemm permezz ta' ittra legali datata 23 ta' Marzu 2018, kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata 21 ta' Mejju 2018, sabiex jizgombraw mill-kamra in kwistjoni u sabiex igibuha lura ghall-istat strutturali li kienet qabel ma huma ghamlu x-xogholijiet fuq riferiti, izda huma baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond bin-numru tlettax (13) formanti parti minn kerrejja accessibli minn entratura komuni li ggib in-numru ufficjali mija disgha u sittin (169), gja mija tlieta u sittin (163) fi Triq l-Arkata gewwa Rahal Gdid minghajr titolu validu skont il-ligi; u konsegwentament;

2. Tordna lill-intimati sabiex jizgombraw mill-fond in kwistjoni u dan entro terminu qasir u perentorju illi jigi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti;

3. Tordna wkoll sabiex, entro l-istess terminu qasir u perentorju illi jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti skont it-talba precedenti, l-istess intimati jwettqu, okkorrendo taht id-direzzjoni u s-sorverjanza ta' periti nominandi, dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex il-fond in kwistjoni jigi strutturalment mifrud minn mas-sular sovrastanti, sabiex b'hekk il-fond in kwistjoni jerga jigi rijintegrat ghall-istat originali tieghu; u fin-nuqqas

4. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex iwettqu huma stess l-istess xogholijiet ta' rijintegrazzjoni msemmija fil-fond in kwistjoni, taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess periti nominandi, u dana a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, illi minn issa huwa ngunti ghas-subizzjoni'.

Rat ir-Risposta Guramentata tal-intimati Richard Bugeja et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament jigi rilevat illi l-esponenti mhumiex il-legittimi kontraditturi stante illi ma tezisti l-ebda relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-esponenti u dan kif jidher mill-kuntratt ta' akkwist illi gie anness mar-rikors promotur fejn ir-rikorrenti akkwistaw il-fond taghhom minghand Francis u Dolores konjugi Grogan u mhux minghand l-esponenti. Illi ghaldaqstant l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi inoltre l-esponenti jirrilevaw u dan minghajr pregudizzju ghas-suespost illi sabiex il-gudizzju jkun integru u fl-ahjar interess tal-gudizzju kellhom jitharku u jifformaw parti mill-kawza odjerna Francis u Dolores konjugi Grogan;

3. Illi inoltre l-esponenti jirrilevaw u dan minghajr pregudizzju ghas-suespost taht liema disposizzjoni r-rikorrenti qed jibbazaw it-talbiet taghhom;

4. Illi fil-mertu l-esponenti jirrilevaw illi t-talbiet hekk kif maghmula mir-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi jigi rilevat illi din mhix kamra izda hi semplici entratura u hi sahansitra l-entratura tal-esponenti ghad-dar matrimonjali taghhom u dan ifisser illi minghajr tali entratura l-esponenti lanqas biss jkollhom access ghad-dar taghhom stess;

6. Illi inoltre jigi rilevat illi mhuwiex minnu illi l-esponenti qeghdin jokkupaw entratura/kamra bla ebda titolu validu fil-ligi izda sahansitra anke r-rikorrenti stess kienu jafu b'tali sitwazzjoni u accettaw u kkonformaw ruhhom ma tali

sitwazzjoni stante illi tali stat ta' fatt tinsab fil-kuntratt ta' bejgh minnhom iffirmat tmien (8) snin ilu;

7. Illi ghalhekk it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda *in toto* bl-ispejjez kontra taghhom;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri'.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamati fil-kawza Francis Grogan et li taqra kif isegwi:

1. 'illi ghar-rigward l-atturi fil-konfront tal-kuntratt datat dsatax ta' Frar tas-sena elfejn u hdax gie maqbul illi l-komparenti jigifieri l-atturi jiddikjaraw illi jafu li bhalissa l-kamra okkupata minn terzi u jobbligaw ruhhom li ma jinvolvix lill-vendituri f'xi kwalunkwe dizgwit jew pretenzjonijiet f'dan ir-rigward u ghalhekk l-atturi ma jistghux jinvolvu lill-konvenuti f'dawn il-proceduri ghax gja kien hemm ftehiem f'dan is-sens u l-atturi xtraw ben konoxxenza tal-fatt li din il-kamra hija okkupata minn terza persuna;

2. Fit-tieni lok ghar-rigward l-konvenut ossia l-intimat ma ghandux ebda titolu fil-Ligi sabiex jokkupa l-fond u kien hemm biss fuq tolleranza. Tant hu hekk illi minkejja l-fatt li l-kjamat in kawza interpellah sabiex jersaq ghall-konvenju u kuntratt dan qatt ma ghamlu u ma hemm ebda kuntratt ta' bejgh registrat u insinwat;

3. Ghaldaqstant l-esponenti ma ghandux x'jaqsam f'din il-kawza u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratt, okkorrenzi, sentenza preliminari, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Marzu, 2019 ir-rikorrenti nghataw ghaxar 'tijiem sabiex jiddikjaraw permezz ta' nota l-bazi guridika tal-azzjoni odjerna, u rat in-nota tar-rikorrenti pprezentata fil-15 ta' Marzu, 2019 (fol. 27) fejn permezz taghha ddikjaraw illi l-bazi guridika tal-azzjoni odjerna fir-rigward l-ewwel u t-tieni talba huma bbazati fuq l-Artikolu 322 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond, proprjeta' taghhom bla ebda titolu validu fil-ligi, filwaqt li fir-rigward it-tielet u r-raba' talba, huma bbazati fuq il-fatt li l-intimati wettqu kostruzzjoni bla jedd u ghalhekk ikkawzaw danni;

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Gunju, 2020 saret it-trattazzjoni mid-difensuri tal-partijiet dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjoni (fol. 73) u l-kawza baqghet ghas-sentenza preliminari;

Rat is-sentenza preliminari dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjoni moghtija nhar id-29 ta' Ottubru, 2020 (fol. 76) fejn il-Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni preliminari u laqghet it-tieni eccezzjoni preliminari fis-sens li f'dan l-istadju ordnat il-kjamata fil-kawza ta' Francis Grogan u Dolores sive Maria Dolores sive Doris Grogan;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Lucienne Montesin datat 14 ta' Dicembru, 2020 (fol. 96) fejn permezz tieghu nfurmat li fil-mori tal-kawza gie nieqes ir-rikorrent l-iehor Mario Montesin u stante li hija giet nominata bhala l-werrieta universali ta' zewgha talbet sabiex ai termini tal-Artikolu 806 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-gudizzju jigi trasfuz f'isem l-istess attrici Lucienne Montesin, rat illi fil-verbal tat-2 ta'

Frar, 2021 (fol. 105) Dr Amadeus Cachia ddikjara li jirrimetti ruhhu ghad-decizjoni tal-Qorti u rat li l-Qorti fl-istess verbal laqghet it-talba u ordnat il-legittimazzjoni kif mitluba;

Rat illi fil-verbal datat 28 ta' Gunju, 2022 saret it-trattazzjoni finali orali li giet irrekordjata u traskritta u l-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni filwaqt li l-intimati Bugeja nghataw ghaxar 'tijiem sabiex jipprezentaw nota ta' referenza tas-sentenza msemmija waqt it-trattazzjoni;

Semghet it-trattazzjoni li giet traskritta u tinsab esebita fl-atti;

Rat in-nota ta' referenzi ntavolata mill-intimati;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna titratta talba ghall-izgumbrament tal-intimati Richard u Rita konjugi Bugeja mill-fond ossia kamra bin-numru tlettax (13) formanti parti minn kerrejja accessibli minn entratura komuni li ggib in-numru ufficjali mija disgha u sittin (169), gja mija tlieta u sittin (163) fi Triq l-Arkata gewwa Rahal Gdid.

Illi r-rikorrenti jispjegaw li l-kamra giet f'idejhom mill-poter ta' kuntratt ta' akkwist ma' Francis u Dolores sive Maria Dolores sive Doris konjugi Grogan datat 19 ta' Frar, 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Anne Marie Tonna (fol. 5). Mill-kuntratt jirrizulta li r-rikorrenti kienu konsapevoli bl-okkupazzjoni tal-fond ossia kamra bin-numru tlettax (13) mill-intimati konjugi Bugeja billi fil-kuntratt

t'akkwist taghhom gie ndikat li l-fond m'huwiex qieghed jigi akwistat bhala battal. Il-kuntratt jiddisponi illi:

'(2) Il-vendituri, jiddikjaraw illi, hlief ghal dak f'dan l-att imsemmi, l-fond qieghed jinbiegh hieles minn kwalunkwe djun dovuti lill-terzi persuni, u mhux battal,stante illi l-kamra *in vendita* qeghda fil-pussess tal-familja Bugeja.'.

Illi r-rikorrenti jsostnu li l-intimati qeghdin jokkupaw l-imsemmija kamra bla ebda titolu validu fil-ligi. Isostnu li l-intimati abbuzivament u minghajr ebda dritt skont il-ligi niffdu l-kamra mertu tal-kawza mas-sular sovrastanti permezz ta' xoghlijiet strutturali bil-ghan li jisilfu access ghall-proprjeta' taghhom fl-istess sular sovrastanti u liema titolu ghal tali access minnhom ikkreat huwa wiehed ta' mera tolleranza.

Illi l-intimati jeccepixxu illi effettivament din mhijiex kamra izda l-entratura taghhom ghad-dar matrimonjali u minghajr tali entratura huma lanqas biss ikollhom access ghad-dar taghhom.

Illi l-intimat Richard Bugeja fl-affidavit tieghu a fol. 36 et seq tal-process jaghti spjegazzjoni dettaljata, anke bl-uzu ta' ritratti, ta' kif kienu jaccedu fil-fond proprjeta' taghhom qabel is-sena 1990 u x'arrangamenti saru biex inbidel dan l-access.

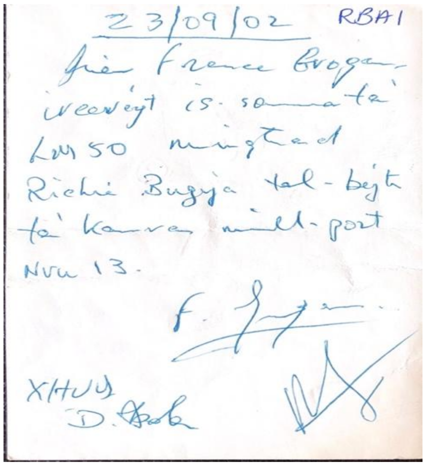
L-intimat Bugeja jispjega illi l-access taghhom kien minn tarag (accessibbli minn entratura komuni) li jwassalhom f'passagg quddiem id-dar li dak iz-zmien kienet tal-kjamati fil-kawza, l-konjugi Grogan. Minn quddiem id-dar tal-konjugi Grogan, kienu jghaddu go passagg iehor, li llum huwa mblukkat b'hajt, liema passagg kien iwassal ghar-residenza taghhom. L-intimat Richard Bugeja jispjega li dan l-access baqa' biss jigi ezercitat sas-sena 1990.

Jispjega li fi Frar 1990 kien avvicinhom Francis Grogan u billi kien akkwista zewgt ikmamar fil-pjan terran u tarag li jigi taht il-passagg li kienu jghaddu minnu l-intimati Bugeja, offrielhom li jbiegh it-tarag lilhom filwaqt li l-kamra li kienu ser jghaddu minnha sabiex jaccedu ghat-tarag tibqa tat-tnejn. Dan kien ifisser li l-intimati kienu ser icedu l-passagg ta' fuq, biex b'hekk ma jibqghux jghaddu minn quddiem il-bieb tar-residenza taghhom. L-intimat jghid illi l-passagg gie mwaqqa minn Francis Grogan biex inkixef it-tarag li kien hemm u ghalaq bil-bricks. Sussegwentement huma kienu saqqfu bil-perspex it-tarag li kien jaghti mill-kamra fil-pjan terran, proprjeta' tat-tnejn, ghall-bieb tar-residenza taghhom u kellhom tieqa faccata tad-dar ta' Francis Grogan.

L-intimat jkompli jispjega li fis-sena 2002, kien reggha avvicinhom Francis Grogan fejn ofrilhom li jghalqu t-tieqa li kien hemm fit-tarag taghti faccata tad-dar taghhom u li jixtru l-kamra ghall-prezz ta' hames mitt lira tal-munita l-antika (Lm500). Jghid li huma ma accettawx billi l-prezz kien wiehed gholi pero' Francis Grogan kien rega' avvicinhom u kien offrilhom l-istess kundizzjonijiet pero' bil-prezz ta' hamsin lira tal-munita l-antika (Lm50). L-intimat Richard Bugeja jghid illi huma kienu accettaw u kienet saret karta li nkitbet minn Francis Grogan li fuqha nkiteb li Francis Grogan biegh il-kamra bin-numru tlettax (13) lilu bil-prezz ta' hamsin lira tal-munita l-antika (Lm50) u din saret quddiem ix-xhud Darren Abela. L-intimat jghid ukoll illi kienu marru ghand in-Nutar Sandro Schembri Adami sabiex jaghmlu l-kuntratt pero' dan kien qalilhom li ma kienx hemm ghalfejn isir il-kuntratt ghaliex il-kamra giet l-entratura maghquda mal-post taghhom u li Grogan kien ha dak li xtaq. L-intimat jinsisti li huma qatt ma kienu ftehmu li l-kamra kienet mera tolleranza ghaliex kieku ma kienu

qatt icedu l-access li kellhom minn fuq sabiex imbaghad jittiehed minghandhom dak li kienu hallsu ghalih.

L-intimat Richard Bugeja esebixxa d-dokument originali li kien gie iffirmat mill-partijiet li jinsab fl-atti a fol. 47 tal-process kif isegwi:


23/09/02 RBA1
Jien Francis Grogan
ircevejt is-somma ta'
Lm50 minghand
Richie Bugeja tal-bejgh
ta' kamra mill-port
Nru 13.
F. Grogan
XHUD
D. [illegible]

Illi minn harsa lejn id-dokument riprodott jirrizulta li effettivament bejn l-intimat Richard Bugeja u l-kjamat in kawza Francis Grogan saret skrittura privata fejn gie maqbul li Francis Grogan ircieva s-somma ta' hamsin lira tal-munita l-antika (Lm50) minghand Richard Bugeja ghal bejgh tal-kamra bin-numru tlettax (13). Madanakollu l-ligi fil-kaz ta' bejgh tirrikjedi li tali ftehim jsir b'kuntratt pubbliku altrimenti ma jiswiex. Infatti s-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 1363 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi:

'(1) Il-bejgh ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku.'.

Illi minn harsa akkurata tal-eccezzjonijiet tal-intimati Richard u Rita konjugi Bugeja effettivament jirrizulta li m'humiex qeghdin jeccepixxu titolu t'akkwist b'xiri, pero' jivvantaw jedd ta' moghdija ai termini tal-Artikolu 447 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-

Ligijiet ta' Malta billi l-kamra mertu tal-kawza odjerna, hija l-entratura tad-dar matrimonjali taghhom u li dan ifisser li minghajr tali entratura mhux ha jkollhom access ghad-dar taghhom stess.

Illi l-Qorti rat li l-verzoni tal-fatti tal-intimat Richard Bugeja giet ikkollaborata bil-verzjoni tal-fatti kif esposta mill-kjamat in kawza Francis Grogan li xehed diversi drabi tul il-process bl-uzu tal-affidavit a fol. 26 tal-process, a fol. 163 tal-process, in kontro-ezami fis-seduta tal-20 ta' Frar, 2020 a fol. 60 et seq tal-process, fis-seduta tal-15 ta' Marzu, 2022 u a fol. 115 et seq tal-process. Dwar is-sitwazzjoni tal-bdil fl-access in kontro-ezami (fol. 60) xehed illi:

'**Av. Amadeus Cachia:** Kif kienu jidhlu s-Sinjuri qabel, qabel xtraw din il-kamra, imbaghad ghamiltu t-tibdiliet u bdew jidhlu minn din il-kamra? Qabel kif kienu jidhlu? Dik illum il-gurnata m'ghadhiex hemm, hux hekk? Dik inti waqqajtha, naqblu?

Ix-xhud: Jiena u hu konna nidhlu mill-entrance ta' barra nett, sewwa ha nibdielek minn isfel nett. Mela dan il-bieb, l-entrance li jaghti ghat-triq, nidhlu kuritur twil, imbaghad min joqghod fuq li konna jiena, hu u xi tnejn ohra, lanqas niftakar sew x'kien hemm fuq ghax din hija kerrejja antika, ghandha xi mitejn sena. Mela nitilghu tarag kollha dawk li noqghodu fuq, nduru u nitilghu kuritur ta' xi hamsin sittin pied xi haga hekk. Kif naslu hemm, jien ghandi barra li naqbzu xi zewg familji ohra, jien ghandi l-post hemm fir-rokna. Hu Ritchie, jghaddi minn quddiemi u jdur ghal go kuritur iehor li jaghti ghal ghandu biss. Qabel, kemm kien ilu joqghod hemm hu ghax qabel kienu joqghodu familja ohra.

Av. Amadeus Cachia: Qabel, imbaghad x'gara?

Ix-xhud: Kif?

Av. Amadeus Cachia: Imbghad x'gara, imbaghad?

Ix-xhud: Imbaghad qalli biex nbieghlu, kont xtrajt dak il-post t'isfel, kelli zewgt ikmamar wara xulxin, li kien isfel, nofsu taht il-post tieghi kont xtrajtu wara, qabel ma nitilghu l-ewwel tarag ghall-fuq.

Av. Amadeus Cachia: Iva?

Ix-xhud: U din kellha zewgt ikmamar wara xulxin u li ma jinfiedx, li hu maghluq b'saqaf tal-konkos li kien jigi ghall-kuritur li Ritchie kien jghaddi ghall-gewwa.

Av. Amadeus Cachia: Sewwa, iva?

Ix-xhud: Ritchie qalli biex nbieghlu t-tarag t'isfel ....

Av. Amadeus Cachia: Jekk nghidlek li kont inti li bdejt tinsisti maghhom, anzi?

Ix-xhud: Bdejt ninsisti maghhom ghalxhiex?

Av. Amadeus Cachia: Biex tkun tista tinqata ghalik inti fil-fatt, ma tibqax taghmel maghhom, mas-Sinjuri Bugeja.

Ix-xhud: Haga ovvja li jekk inti tbieghlu dak it-tarag t'isfel tat-tarag bil-fors jrid jwaqqa s-saqaf, biex ma jghaddix minn quddiemi, jinzel minn isfel. Imma mbaghad hu

minbarra li ghamel it-tarag ghamel tinda maghluqa kollha hekk biex ma jidhollux xita fit-tarag jew ma nafx x'hiex ...

...

Av. Amadeus Cachia: Jigifieri l-unika access illum il-gurnata ghad-dar taghhom hija minn din l-entratura, minn din il-kamra hux hekk? U kont ghamilt ....

Ix-xhud: Sewwa, sewwa u biex ma ntawwalx ghamiltlu karta ohra, taghni xi 150 bejn wiehed u iehor. Ridt naghmel kuntratt li behhejt ghax meta tbiegh suppost taghmel kuntratt ghand in-Nutar.

Av. Amadeus Cachia: Ehe?

Ix-xhud: Nghidilhom, nghidilhom, nghidilhom u ma riedux jaghmlu kuntratt. Darba haduni ghand in-Nutar ma nafx x'jismhu, l-Hamrun ....

Av. Amadeus Cachia: Jekk nissuggerilek li kontu mortu ghandu in-Nutar Sandro Schembri Adami, naqblu?

Ix-xhud: Ehe, dak hu. Mhux jien, jien ma ssuggerejt xejn.

...

Av. Amadeus Cachia: Qed nissuggerixxi fejn intom mort, tiftakar li mortu ghandu intom? U x'qallilkom in-Nutar?

Ix-xhud: Qallilna m'ghandkomx ghalfejn taghmlu kuntratt bejnietkom.

Av. Amadeus Cachia: In-Nutar qallilkom m'hemmx bzonn taghmlu kuntratt!

Ix-xhud: E! M'ghandkomx bzonn taghmlu kuntratt, dak li qallilna. Dak mhux kuntatt bicca karta, mhux hekk?

...

Ix-xhud: U l-kuntratt baqa' ma sarx. Allura l-kamra u t-tarag baqghu tieghi, ma sarx kuntratt.'.

Illi d-difensur tal-intimati Dr David Camilleri fit-trattazzjoni tieghu fis-seduta tat-28 ta' Gunju, 2023 (fol. 110) ghamel referenza ghall-Artikolu 447 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward fond li m'ghandux hrug fuq triq pubblika li jiddisponi:

'447. (1) Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.

(2) Din il-mogħdija għandha ssir f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tiġi mogħtija.'.

Illi kif ikkonfermat mill-kjamat in kawza Francis Grogan, kwotat aktar il-quddiem, l-uniku access ghar-residenza tal-intimati hija mill-kamra mertu tal-kawza odjerna billi l-access li kien hemm qabel, lura fis-sena 1990, kien gie devjat bi ftehim bejn l-istess Grogan u l-intimati konjugi Bugeja. Il-Qorti temmen li tali ftehim

bejn Grogan u Bugeja kellu mit-tpartit billi Bugeja cedew l-access taghhom minn quddiem ir-residenza ta' Grogan u Grogan ikkoncedew access mill-kamra u tarag proprjeta' taghhom. B'dan il-ftehim iz-zewg partijiet kienu gwadanjaw billi Grogan kien gwadanja illi l-intimati ma baqghux juzaw il-passagg li jghaddi minn quddiem ir-residenza taghhom u nfatti Grogan kien ghalaq l-access b'hajt li jidher fir-ritratti a fol. 32 tal-process u l-intimati Bugeja gwadanjaw billi kellhom access privat minn gol-kamra u t-tarag li jaghti unikament ghar-residenza taghhom.

Illi l-Qorti ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan il-ftehim bejn il-kjamati in kawza l-konjugi Grogan u l-intimati Bugeja, aktar u aktar fid-dawl li l-kamra u t-tarag mertu tal-kawza odjerna saru l-uniku access tal-intimati ghar-residenza taghhom. Il-Qorti hi tal-fehma illi c-cirkostanzi spjegati jidhlu proprju fil-parametri tal-Artikolu 447 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi meta mbaghad nigu ghal kumpens, il-Qorti temmen li l-ebda kumpens ghad-dritt ta' passagg necessarju m'huwa dovut lir-rikorrenti ai termini tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 447 tal-Kodici Civili. Fl-ewwel lok l-intimati konjugi Bugeja gia kienu hallsu kumpens ta' mija u hamsin lira tal-munita l-antika (Lm 150) lill-kjamati in kawza fis-sena 1990, oltre l-hamsin lira tal-munita l-antika (Lm50) fuq l-iskrittura privata tat-22 ta' Settembru, 2002. Fit-tieni lok ir-rikorrenti akkwistaw il-kamra u t-tarag bil-konsapevolezza li kienu okkupati mill-intimati Bugeja. Il-fatt li l-kamra kienet okkupata tat ukoll vantagg lir-rikorrenti billi xtrawha bi prezz vantaggjuz. Fic-cirkostanzi l-Qorti m'hijiex ser tghaddi sabiex tillikwida kumpens a favur ir-rikorrenti u ser tghaddi sabiex tilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimati konjugi Bugeja stante li rrizulta li l-kamra u t-tarag huma l-uniku access ghar-residenza taghhom.

Illi l-kjamati in kawza Francis u Maria Dolores sive Doris Grogan bhala l-ewwel eccezzjoni taghhom eccepew illi fil-konfront tal-kuntratt datat 19 ta' Frar, 2011 gie maqbul illi r-rikorrenti jafu li l-kamra hija okkupata minn terzi u obbligaw ruhhom li ma jinvolvux lill-vendituri f'xi kwalunkwe dizgwit jew pretenzjoni f'dan ir-rigward. Bhala t-tielet eccezzjoni eccepew illi m'ghandhomx x'jaqsmu f'din il-kawza u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi fil-kuntratt tad-19 ta' Frar, 2011 (fol. 5) bejn il-kjamati in kawza u r-rikorrenti l-konjugi Montesin fil-punti bin-numru 5 u 7 gie stipulat illi:

'(5) Il-kumpraturi jiddikjaraw illi jafu li bhalissa il-kamra hija okkupata minn terzi u jobbligaw ruhhom li ma jinvolvux lill-vendituri f'xi kwalunkwe dizgwit jew pretensjonijiet f'dan ir-rigward.

…

(7) Il-kumpraturi jiddikjaraw li jirtiraw kwalunkwe litigazzjoni li ghadhom jew ghad jista jkollhom bejniethom u dan il-bejgh qed isir ghas-saldu ta' kull pretensjoni dovuta.'.

Il-Qorti izda tirrileva wkoll li l-kjamati fil-kawza gew hekk kjamati fuq eccezzjoni tal-intimati Bugeja u mhux tar-rikorrenti Montesin li maghhom kienu marbutin l-istess kjamati fil-kawza permess tal-kuntratt. In vista tal-fatt li l-kjamati in kawza ma jiffiguraw fl-ebda rwol fis-sitwazzjoni kif prezenti, u in vista tal-fatt li l-bejgh tal-kuntratt tad-19 ta' Frar, 2011 fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tabone sar a saldu ta' kull pretensjoni dovuta, l-Qorti ser tghaddi

sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni ghar-raguni li ma kinux ir-rikorrenti li kjamawhom fil-kawza izda ser tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-kjamati in kawza u ser tghaddi sabiex tilliberhom mill-osservanza tal-gudizzju.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi din il-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimati konjugi Bugeja stante li jirrizulta li huwa minnu li l-uniku access taghhom huwa mill-kamra u tarag mertu tal-kawza odjerna;

2. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza izda tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-kjamati in kawza u tilliberhom mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimati Bugeja u tal-kjamati in kawza safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Konsegwentement ghar-ragunijiet suesposti, fosthom li l-kamra u t-tarag huma l-unici access ghar-residenza tal-intimati konjugi Bugeja fit-termini tal-artikolu 447 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta sitwazzjoni li kienu ben konxji fuqha r-rikorrenti fil-kuntratt ta' akkwist taghhom mal-kjamati fil-kawza, tghaddi sabiex tichad fl-intier it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha li ghadhom mhux decizi kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
31 ta' Ottubru, 2023

Cora Catania
Deputat Reġistratur
31 ta' Ottubru, 2023