QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ħamis, 30 ta' Novembru 2023

Rikors Ġuramentat numru: 46/2022 BS

George Sacco

-vs-

Joseph Gatt

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur illi ppremetta:

"Illi l-esponenti huwa propjetarju ta' raba' fabbrikabbli li ghandha faccata fuq Triq Gorg Borg Oliveri fir-Rabat, Ghawdex u li fuq in-naha ta' nofsinhar tmiss ma' propjeta' tal-konvenut Joseph Gatt;

Illi fl-ewwel jiem ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) l-konvenut qabad u fetah bieb fil-hajt divizorju li jifred il-propjeta' tieghu minn dik tal-esponenti kif indikat fil-paragrafu ta' qabel dan;

Illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-attur u li l-attur jrid li dan l-ispoll jigi spurgat;

Illi erbat ijiem wara li sar dan l-ispoll l-attur bghat ittra ufficcjali lill-konvenut liema ittra iggib n-numru 123/2002 u bid-data tat-tmienja (8) ta' Marzu 2022 izda l-konvenut baqa' ma hax passi biex jaghlaq dan il-bieb anzi isista li kellu dritt jifthu;

Illi din il-kawza qed issir u qed tigi konfermata bil-gurament minn George Sacco li ghandu konoxxenza vera u propja tal-fatti li taw lok ghal din il-kawza;"

Talab lil Din l-Onorabbli Qorti:

1. *"Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-attur meta fetah bieb fil-hajt divizorju li jifred il-propjeta tal-konvenut minn dik tal-attur li ghandha faccata fuq Trfiq Gorg Borg Olivier fir-Rabat, Ghawdex;*

2. *Tordna lill-konvenut sabiex entro zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jaghlaq dan il-bieb u jregga' l-hajt divizorju ghall-istess sitwazzjoni li kien qabel l-ispoll minnu kommess;*

3. *Tawtorizza sabiex fin-nuqqas li l-konvenut jottempra ruhu ma l-ordnijiet ta' din l-Onorabbli Qorti, l-attur jigi awtorizzat jaghmel kwalsiasi xogholijiet necessarji sabiex jigi spurgat dan l-ispoll a spejjes tal-attur;*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-tal-ittra ufficcjali numru 123/2022 kontra l-konvenuti li qed jigi minn issa stess inguni ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut illi eċċepixxa;

1. *"Illi l-pretensjonijiet ta' l-atturi huma totalment infundati fid-dritt u fil-fatt;*

2. *Illi hekk kif ser jirrizulta matul is-smiegh tal-kawza, l-attur ma ghandux ir-rekwiziti essenzjali fil-ligi sabiex tissussisti l-kawza odjerna.*

3. *Illi in oltre minn imkien ma jirrizulta illi l-hajt in kwistjoni huwa hajt divizorju u dana anke kif jidher car mill-art innifisha fejn sahansitra ghadu jezisti hajt tas-sejjieh li jifred il-propjeta' tal-esponenti mill-propjeta tal-attur li tinsab madwar tlett sular iktar fil-baxx u li tagħti delinjazzjoni cara tal-propjeta";*

4. *Illi di fatti, jirrizulta illi l-attur pprezenta dina l-kawza ferm wara x-xahrejn impost mil-ligi mill-ftuh tal-imsemmi bieb. Illi sahansitra jirrizulta mill-premessi stess li lanqas l-attur innifsu ma huwa cert dwar meta infetah tali bieb tant li fil-kawza jinghad illi infetah fl-ewwel jiem ta' Marzu, 2022;*

5. *Illi in oltre, jirrizulta ukoll illi l-attur lanqas ma kellu jew ghandu l-pussess li huwa rikjest mil-ligi sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll u dana hekk kif ser jigi dettaljatament ippruvat matul is-smiegh ta' dina l-kawza;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjes kontra l-istess attur."

Fliet l-atti kollha.

Rat li inzamm access fuq il-post fl-20 ta Settembru, 2023 fil-prezenza tal-partijiet u l-avukati taghhhom.

Rat li fis-seduta tal-5 ta Ottubru, 2023 il-partijiet ittrattaw oralment u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-lum.

Ikkunsidrat.

Preliminari.

Din tal-lum hija kawza ta spoll. L-attur jghid li huwa sid ta propjeta li ghandha l-faccata taghti ghal fuq Triq Borg Olivier, Rabat, Ghawdex. Jghid ukoll li l-konvenut fl-ewwel jiem ta Marzu, 2022 qabad u fetah bieb fil-hajt li hemm jifred il-propjeta tieghu minn dik ta l-attur. Huwa ghalhekk qed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin meta huwa fetah dan il-bieb. Qed jitlob ukoll li l-Qorti taghti zmien lill-konvenut jaghlaq il-bieb u jekk jonqos li jghamel dan taghti il-fakolta lill-attur li jaghmel ix-xoghol mehtieg a spejjez tal-konvenut.

Il-konvenut Gatt minn naha tieghu jilqgha ghat-talbiet ta l-attur billi fl-ewwel lok jghid li l-kawza intentata mill-attur ma tissodisfax ir-rekwiziti mehtiega li trid il-ligi u ghalhekk ma tistax tirnexxi. Jinsisti li minn imkien ma jirrizulta li l-hajt li jsemmi l-attur huwa hajt divizorju, kif ukoll li l-kawza giet ipprezentata tardivament billi giet ipprezentata ferm wara t-terminu ta xahrejn minn meta infetah il-bieb. Jghid ukoll li l-attur la ghandu u lanqas qatt ma kellu pussess u ghalhekk il-kawza ta spoll tfalli.

Xhieda.

Joseph Gatt il-konvenut xehed in subizzjoni fil-21 ta Ottubru, 2022. Huwa accetta li kien hu li fetah il-bieb in kwistjoni.

George Sacco xehed[1] illi huwa xtara l-art in kwistjoni fl-1998 u li llum hija lesta biex tinbena. Jispejga li l-kawza fetaha minhabba li l-konvenut fetah bieb fil-hajt divizorju fl-ewwel gimgha ta Marzu, 2022.

[1] A fol 25 tal-process

Jghid li ltaqghu il-partijiet fil-kawza, il-periti rispettivi kif ukoll l-avukati taghhom fuq is-sit billi ser jsiru il-piles tal-kantun. Jghid li dakinhar il-konvenut afferma li l-hajt tas-sejjieh huwa tieghu. Jghid li dakinhar li saret il-laqgha il-bieb kien ghadu ma nfetahx. Skond l-attur il-laqgha saret billi kien hemm progettat li jsiru il-piles tal-kantun biex jirfdu il-propjeta tal-konvenut. Jghid li l-konvenut insista li l-hajt tas-sejjieh huwa tieghu.

Jghid li huwa xtara sal hajt tal-kantun.

In kontro ezami[2] jghid li il-laqgha saret sabiex il-partijiet jiddiskutu kif u fejn kienu ser jigu il-piles, billi l-propjeta tieghu tinsab f'livell aktar baxx minn dik tal-konvenut.

Rigward il-passagg jghid li dan ma jibqax tielgha sa l-art tal-konvenut u li dan il-passagg imiss ma l-art tieghu fuq in-naha tal-lemin biss.

Jtenni illi l-art tieghu testendi sal-hajt tal-kantun. Jinsisti li l-hajt tal-kantun mibni mill-konvenut huwa il-hajt tal-qasma. Jkompli jghid li l-access li kellu kien dejjem sal-hajt tal-kantun. Jishaq li kien jibqa tielgha sal-hajt minkejja d-dizlivell.

Jispejga li meta hammel ghal bidu kien halla bicca ta madwar tletin pied mhux imhammla.

Rigward il-passagg jtenni li dan ghandu d-dritt jghaddi minnu biss Spiteri u mhux il-konvenut Gatt.

---

[2] A fol 121 tal-process

Jaqbel illi l-konvenut ma riedx li jinqala il-hajt tas-sejjieh u floku jitpoggew il-piles billi qed jikkontendi li dak il-hajt huwa tieghu.

Dr Chris Said xehed[3] li l-laqgha saret biex il-partijiet jifthiemu kif kien ser isir ix-xoghol da parti ta l-attur. Din il-laqgha saret fl-ahhar ta Jannar, 2023 u l-bieb li dwaru infethet il-kawza odjerna kien ghadu ma nfetahx. Jghid ukoll li tul ix-xahar ta Frar ma kien hemm l-ebda bieb miftuh u li dan infetah fil-bidu ta Marzu, 2022.

Victor Axiaq prodott mill-attur xehed[4] illi huwa kemm il-darba ipparkja l-karozza hdejn l-art ta l-attur billi dan jigi missier il-mara tieghu. Jghid li qabel ma kien hemm l-ebda bieb miftuh.

Il-**Perit Guido Vella** xehed illi l-art kollha qabel kienet tal-Kon-Katidral ta' San Gwann u li huwa kien tqabbad mill-knisja biex iqassam l-art fi plots biex tkun tista tinbiegh.

Muri ir-ritratt esebit mill-attur GS2[5], jispjega li hemm dizlivell fl-art u minhabba dan id-dizlivell l-art kienet irregolari u huwa qataghha ghad-dritt u qassamha plots u id-djar li kienu jharsu ghal fuqha xtraw il-bicca ta warajhom. Jghid li dik il-bicca art ma kenitx tinhadem u ma kellhomx bzonnha is-sidien ta l-art t'isfel u allura gie deciz li tinbiegh lis-sidien ta l-art ta fuq. Il-Perit jghid ukoll li d-dizlivell li kien hemm qabel ma l-art thammlet kien ta xi tmien filati.

[3] A fol 39 tal-process
[4] A fol 41 tal-process
[5] A fol 22 tal-process

George Spiteri prodott mill-attur jghid[6] li l-propjeta li ghandu tmiss mill-Lvant mall-propjeta ta l-attur. Jghid ukoll li ma kien hemm l-ebda bieb fil-hajt u li dan il-bieb infetah fl-ewwel gimgha ta Marzu, 2022.

Il-Konvenut **Joseph Gatt** xehed[7] illi il-bieb in kwistjoni jinsab fil-propjeta tieghu u jaghti ghal gol-passagg tieghu ukoll. Jispjega illi huwa flimkien ma hutu xtraw l-art fabbrikabbli u bnewha. Jghid li kienu irtiraw il-gewwa mill-hajt tas-sejjieh. Jispjega li kien hemm dizlivell ta sular u irtiraw il-gewwa biex jkunu jistghu jaghmlu il-pedamenti.

Il-konvenut jiddeskrivi r-ritratti li esebixxa sabiex juri il-hajt tas-sejjieh. Jixhed ukoll li l-laqgha bejn il-partijiet u l-avukati taghhom saret fis-26 ta Jannar, 2022. Dak inhar kien qed jigi diskuss fejn ser jsiru il-piles u kien hemm dizgwid fuq min ghandu hu sid il-hajt tas-sejjieh. Jghid li il-hajt huwa tieghu billi huwa is-sid ta fuq. Jghid li huwa sid il-hajt u ghalhekk il-piles ghandhom isiru lil hinn minnu.

Rigward il-bieb jghid li huwa fetah il-bieb jumejn wara il-laqgha, jigifieri fit-28 ta Jannar, 2022.

Michael Gatt xehed[8] illi in-naha tal-propjeta tal-konveut tmiss ma wara tal-propjeta ta l-attur. Jghid li l-art ta l-attur ghandha il-faccata taghti ghal triq Borg Olivier u li bejn iz-zewg siti hemm dizlivell ta madwar sular.

Jtenni li l-laqgha saret fis-26 ta Jannar, 2022 u jumejn wara fetah il-bieb in kwistjoni.

[6] A fol 48 tal-process
[7] A fol 70 tal-process
[8] A fol 82 tal-process

In kontro ezami[9] jghid li il-bieb fethu hu. Jghid li l-hajt tal-kantun ilu mibni sa mill-1974 u li sa meta fetah il-bieb huwa ma kellux access ghal passagg. Jghid ukoll li meta bena il-hajt hu ma kienx ghad hemm linja.

Jispjega li kien hemm sies u taht is-sies kien kollu raba. Jinsisti li meta imbaghad bdew jinbieghu l-plots ta magenbu, biex ghamlu il-linja imxew mall-hajt li kien diga bena hu.

Jtenni li l-laqgha li saret fis-26 ta Jannar, 2022 kienet ghax ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet ta min hu sid il-hajt tas-sejjieh. Jirrispondi li l-bieb ma kienx miftuh dak inhar tal-laqgha u li mbaghad fethu jumejn wara li saret dik il-laqgha.

Raymond Gatt prodott mill-konvenut xehed[10] illi wara d-dar tieghu u dik tal-konvenut hemm id-daghbien. Jispjega illi l-hajt tal-kantun li llum hemm jifred il-gonna mill-hajt tas-sejjieh in kwistjoni bnieh hu. Jispjega li meta bena ma kellux il-makkinarju u ghalhekk kellu jirtira `l gewwa mill-hajt tas-sejjieh biex bena il-hajt fuq pedament. Jispjega wkoll li l-hajt tas-sejjieh billi hemm l-gholi ma hux wiehed dritt. Jsostni li jekk fuq il-hajt tas-sejjieh huwa wiesgha erba piedi isfel huwa wiesgha aktar.

Raymond Bonnici xehed illi l-art imsejjha "Ta Mliet" kienet propjeta tal-Katidral. Imbaghad fl-1977 l-ahwa Gatt talbu li jakkwistaw l-art b'cens temporanju. Jghid li kien tqabbad il-Perit Vella biex isiru il-pjanti. Jkompli jghid li it-talba ta Gatt giet accettata u c-cens kien ta Lm49.

Jghid ukoll li d-dirett dominju ta din l-art ghaddiet ghand il-gvern fl-1991 u minn hemm `l quddiem ic-cens beda jithallas lil Joint Office u mhux

---

[9] A fol 109 tal-process
[10] A fol 87 tal-process

aktar lill-Katridral. Jispjega illi l-art li ghandu minnha l-konvenut hija dik immarkata bl-ittra A fuq il-pjanta a fol 103 tal-process.

B'referenza ghal hajt tal-kantun ix-xhud jghid li wahda mill-kundizzjonijiet kienet li l-konvenut jibni l-hajt tan-naha tal-Punent bil-kantun tad-disa' pulzieri.

Dritt.

L-*actio spolii,* bhal ma' hija din l-azzjoni tal-lum kif ittentata mill-attur, hija regolata mill-Artikolu 535 tal-Kodici Civili, Kap. 16, Ligijiet ta' Malta, li jaqra:

> **535.** *(1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*
>
> *(2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.*

Minn dan l-artikolu jirrizultaw l-elementi essenzjali sabiex attur jirnexxi f'azzjoni ta' spoll.

Dawn l-elementi li huma kumulattivi u mhux alternattivi huma tlieta:

i. li huwa ntavola l-kawza ta' spoll fi zmien xahrejn mill-jum li fih sar l-att spoljattiv allegat minnhu - *infra bimester deduxisse*;
ii. li huwa kien jipposjedi l-oggett in mertu b'pussess ta' kwalunkwe' xorta jew b'detenzjoni - *possedisse;*
iii. li huwa gie spoljat minn dak il-pussess jew detenzjoni - *spoliatum fuisse*.

Rigward l-istharrig li ghandha taghmel il-qorti f'kawza bhal dik tal-lum inghad illi *Il-Ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma tghatix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabbilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f' ebda legislazzjoni ohra, u ghalhekk, bir-rispett kollu ghal decizjonijiet li ppermettew indagnijiet bazati fuq x' jghidu u x' ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrelevanti w inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna"*[11]

Azzjoni fi zmien xahrejn.

Din il-Qorti ser tindaga u tara jekk l-azzjoni ta l-attur gietx intavolata entro it-terminu ta xahrejn minn meta sehh l-att spoljattiv. Jekk jirrizulta li l-azzjoni ma giex intavolata f'dak it-terminu allura l-Qorti tkun kostretta tieqaf hawn u l-azzjoni ta l-attur tfalli. Inghad infatti illi *"il-liġi trid li l-azzjoni għat-tneħħija tal-effetti tal-ispoll għandha tinbeda fi żmien xahrejn. Dan iż-żmien huwa meqjus bħala terminu ta' dekadenza [P.A. NC 13.2.2004 fil-kawża fl-ismijiet Alfred P. Farruġia et ne vs Peter Paul Cutajar]. Bħal kull wieħed ieħor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt għandu jigi pruvat mill-attur. Iżda meta l-kwestjoni taż-żmien tittella' mill-imħarrek bis-saħħa ta' eccezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privileggat saret barra żmienha taqa' fuq l-istess imħarrek, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta [App. Ċiv. 18.6.1993 fil-kawża fl-ismijiet N. Vassallo vs F. Esposito (mhux pubblikata) u App. Ċiv. 31.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet Rita Micallef et vs Paul Galea et];'*[12]

Mill-atti jirrizulta kontestat meta l-att spoljattiv effettivament sehh. Minn naha wahda hemm l-attur li jghid li l-att sehh fl-ewwel jiem ta Marzu, 2022 mentri il-konvenut u ibnu jsostnu illi il-bieb infetah jumejn wara li saret il-laqgha bejn il-partijiet fuq is-sit in kwistjoni meta kien diskuss fejn kienu ser jitpoggew il-piles tal-gebel mill-attur.

[11] Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et, Prim Awla, deciza fit-12 ta' Gunju 1998
[12] Philip Gatt vs John Mary Vassallo, Prim Awla, deciza fit-8 ta' Marzu,2005

Tosserva li l-konvenuti ressqu bhala xhud lil Raymond Gatt li pero ghalkemm ftakar li hareg jipprotesta kmieni filghodu minhabba l-istorbju li kien isir biex jinfetah il-bieb, ma setghax jiftakar id-data ta meta dan sehh. Minn naha l-ohra il-Qorti tinnota li fix-xhieda taghhom il-konvenut minn naha wahda afferma li l-bieb fethu hu[13], mentri imbaghad ibnu, Michael Gatt afferma li l-bieb infetah minnu[14].

Minn naha l-ohra l-attur jghid li l-bieb infetah fl-ewwel gimgha ta Marzu, 2022. Dan l-istess fatt gie pjenament korroborat minn Dr Chris Said illi bil-gurament tieghu ikkonferma illi kien huwa li ra l-bieb miftuh u gharraf lill-attur. Dr Said afferma li sa dak inhar illi huwa ra l-bieb ma kien hemm l-ebda fetha fil-hajt u dan setgha jghidu billi huwa jmur jiehu kafe go hanut faccata tas-sit u ghalhekk setgha jara sew x'kien qed jigri[15]. George Spiteri jghid l-istess, *ossia* li l-bieb infetah fl-ewwel gimgha ta Marzu, 2022[16].

Il-Qorti qieset bir-reqqa l-verzjonijiet moghtija u tqis illi hija aktar verosimili l-verzjoni moghtija mill-attur minn dik tal-konvenut. Il-fatt illi l-konvenut u ibnu lanqas qablu min minnhom fetah il-bieb inissel dubju f'mohh il-Qorti kemm ghandha mis-sewwa il-verzjonji moghtija minnhom.

In vista ta dawn il-kunsiderazjoijiet il-Qorti hija tal-fehma illi l-bieb infetah mill-konvenut fl-ewwel gimgha ta Marzu, 2022 u ghalhekk billi l-kawza giet ipprezentata fis-6 ta April, 2022 dan ifisser li giet ipprezentata entro it-terminu ta xahrejn li trid il-ligi.

---

[13] Xhieda in subizzjoni , seduta tal-21 ta Ottubru, 2023, u rega kkonferma li fetah il-bieb hu fix-xhieda tieghu tal-15 ta Frar, 2023.

[14] Xhieda moghtija fis-seduta tal-15 ta Frar, 2023, a fol 84 tal-process.

[15] A fol 39 tal-process.

[16] A fol 49 tal-process.

Il-Pussess.

Imiss issa li din il-Qorti tevalwa l-fatti sabiex jigi determinat jekk effettivament l-attur kellux pussess tal-hajt divizorju li fih infetah il-bieb mill-konvenut meta sehh l-att spoljattiv. Rigward l-element tal-pussess din il-Qorti taghmilha cara li fl-ambitu ta' kaz ta' spoll mhux il-kompitu taghha li tiddeciedi jekk mil-lat kuntrattwali l-attur hux is-sid tal-hajt in kwistjoni. Dan ghaliex semplici pussess jew detenzjoni tal-oggett spoljat jista' jwassal ghas-success ta' kawza ta' spoll indipendentement mill-jeddijiet kuntrattwali tal-partijiet fuq l-oggett in kwistjoni.

Minn naha tieghu l-attur irid juri li huwa kien fil-pussess ta'nofs il-hajt imqar materjali jew ta' fatt. Dan il-pussess irid ikun fid-deher, ukoll jekk ikun għal zmien qasir anke jekk momentarju izda l-pussess ma jistax ikun wiehed ekwivoku. Huwa stabbilit ukoll li azzjoni ta spoll thares il-pussess ta' ezercizzju ta' dritt. B'mod partikolari, jista' jkun il-kaz fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta' jedd mahluq minn stat ta' fatt.

Hawnhekk il-Qorti taghmel referenza ghal dak li intqal fil-konfront tal-principju tal-mera tolleranza - *jemana mid-dispożizzjoni tal-Artikolu 563 (illum 526) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li 'l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess'. Il-leġislatur kien qiegħed deliberatament jirreferi għal kwalunkwe pussess u mhux għal pussess leġittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joħolqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tiegħu għall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868) kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche' secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto."*[17]

Imiss ghalhekk li issa jigi kkunsidrat jekk l-attur kellux il-pussess tal-hajt li go fih infetah il-bieb mill-konvenut. L-attur jinsisti li l-passagg li ghal go fih jaghti il-bieb gie akkwistat minnu meta xtara

[17] Savior Fenech et vs Alfred Mifsud et, Prim Awla, deciza 8 ta Lulju, 2015

l-art minn ghand George Cremona u martu fl-24 ta Awissu, 1998[18] u li ghalhekk il-hajt tal-kantun huwa wiehed divizorju li jifred il-propjeta tieghu minn dik tal-konvenut. Mall-kuntratt giet esebita anke pjanta li turi l-art akkwistata mill-attur.

Il-Qorti wieznet ix-xhieda moghtija mill-partijiet kif ukoll ix-xhieda moghtija minn Raymond Bonnici[19]. Fliet ukoll bir-reqqa id-dokumenti esebiti mix-xhud imsemmi inkluz il-pjanta[20]. Jirrizulta illi l-passagg li l-attur jghid li gie akkwistat minnu bil-kuntratt ta' l-1998 ma hux dak mertu tal-kawza odjerna izda passagg iehor li jinsab fuq in-naha tal-lvant tal-propjeta meta thares lejha mit-triq, mentri dak in kwistjoni jigi fuq in-naha ta wara tal-propjeta ta l-attur u dik tal-konvenut.

Il-Qorti rat ukoll ix-xhieda moghtija mill-Perit Guido Vella li kien il-perit inkarigat mill-Knisja biex jippjanta il-qasma ta l-art fi plots. Huwa jghid li d-dizlivell bejn l-art ta fuq, li fuqha bena il-konvenut Gatt, u dik ta tahtha, propjeta ta l-attur, kien hemm dizlivell ta madwar tmien filati. Afferma wkoll punt important u cioe li s-sidien ta l-art ta fuq, u allura inkluz il-konvenut xtraw il-bicca ta warajhom, *dunque* il-passagg mertu ta din lil-kawza.

Apparti minn hekk illum il-gurnata bejn l-art ta l-attur u l-hajt li huwa jghid li huwa divizorju hemm dizlivell mhux hazin u ma hemmx access ghalih. Dan kollu jirrizulta mir-ritratti esebiti in atti kif ukoll mill-kostatazzjoni tal-fatti li wettqet il-Qorti nnifisha meta accediet fuq il-post. Il-fatt illi bejn l-art ta l-attur u l-propjeta tal-konvenut hemm gholi mhux hazin, l-Qorti ma tistax tara kif l-attur jista jargumenta illi huwa ghandu il-pussess ta dan il-hajt meta lanqas biss jista jitla sal-passagg li hemm jifred il-hajt u d-dabghien ta tahtu.

---

[18] A fol 18 tal-process
[19] Xhieda moghtija fit-13 ta April, 2023, A fol 94a tal-process
[20] A fol 103 tal-process.

Fid-dawl ta dawn il-kostatazzjonijiet tqis illi l-attur ma rnexxilux jipprova illi huwa kellu pussess tal-hajt meta nfetah il-bieb fih.

Billi biex it-talbiet ta l-attur jigu milqugha l-elementi li jridu jigu sodisfatti huma kumulattivi u mhux alternattivi, il-Qorti ser tieqaf hawn u ser tghaddi biex tichad it-talbiet ta l-attur.

Decide.

Ghaldaqstant in vista tal-premess u ghar-ragunijiet gia moghtija, il-Qorti tichad it-talbiet ta l-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur