QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar l-Erbgħa
Ħamsa u Għoxrin (25) ta’ Settembru 2024

Rikors Numru 571/2020FDP

Fl-ismijiet

Sister Celia Agius Vadala’ (K.I: 823146M) fil-kwalita’ tagħha ta’ Viċi-Provinċjali tal-Kongregazzjoni tas-Sorijiet Dorotei

Vs

Raymond Zammit (K.I: 250659M)
Raymond Auto Dealer (C 9850)
Malaga Enterprises Limited (C 14884)
Avukat Dott. Robert Zammit (K.I: 246088M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 13 ta’ Lulju 2020 , li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

1. Illi l-Kongregazzjoni attriċi hija proprjetarja tal-iskola St. Dorothy’s Convent School ġewwa Ħaż-Żebbuġ, inkluż il-grounds, spazji esterni u artijiet ċirkostanti;

2. Illi l-intimati, jew min minnhom, qegħdin jiżviluppaw art adjaċenti għall-proprjeta’ tar-rikorrenti;

3. Illi l-iskola tar-rikorrenti kienet separata mil’ fuq imsemmija l-art permezz ta’ ħajt diviżorju antik tas-sejjiegħ ta’ ċirka tlett piedi wisa’. Għalhekk il-linja medjana li tifred iż-żewġ proprjetajiet tinsab f’nofs il-ħajt tas-sejjiegħ;

4. Illi meta r-rikorrenti kienet bniet l-iskola tagħha hija bniet ħajt ġdid tal-kantun imiss mal-ħajt tas-sejjiegħ. Minkejja dan, il-proprjeta’ tar-rikorrenti kienet u għadha testendi oltre l-ħajt il-ġdid tal-kantun u fil-fatt tasal sal-linja

medjana, kif fuq spjegat. Il-ħajt tas-sejjiegħ antik ma kienx intmiss u fil-fatt kien għadu jeżisti sa ftit żmien ilu;

5. Illi riċentement u fil-kors tal-iżvilupp li qed iwettqu l-intimati, jew min minnhom, twaqqa' l-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ li kien jifred il-proprjetajiet in kwistjoni u l-iżvilupp qiegħed isir eżatt mal-ħajt il-ġdid tar-rikorrenti, kif jirriżulta mir-ritratti hawn annessi u mmarkati Dok. A sa Dok. D;

6. Illi inoltre, fuq l-art tal-intimati sar skavar li jasal eżatt sal-ħajt il-ġdid tal-kantun, u kwindi addirittura ġewwa l-proprjeta' tar-rikorrenti, kif jirriżulta mir-rapport peritali hawn anness u mmarkat Dok. E;

7. Illi għalhekk kwalsiasi żvilupp illi sar, u/jew li għadu jsir fuq u lil hinn minn tali linja medjana qiegħed isir, u jkun qiegħed isir, ukoll fuq il-proprjeta' tal-Kongregazzjoni rikorrenti, u kwindi bi ksur tad-drittijiet proprjetarji tagħha;

8. Illi l-intimati dan kollu jafuh, tant illi kienu wrew l-intezjoni tagħhom illi jeżerċitaw id-dritt kontemplat fl-artikolu 435 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jiddisponi illi fejn art ma tkunx ġiet żviluppata sal-linja medjana u jitħalla mhux iżjed minn metru u nofs (1.5m) mil-linja – kif kienet għamlet il-Kongregazzjoni rikorrenti – il-ġar jista' jitlob li jagħmel komuni l-ħajt, li jibni sal-ħajt u anke jappoġġja miegħu billi jħallas, apparti nofs il-valur tal-ħajt, il-valur tal-art illi jkun okkupa, <u>u purche' sid dik l-art (f'dan il-każ il-Kongregazzjoni rikorrenti) jagħżel li ma jiżviluppahiex hu</u>;

9. Illi għalhekk id-dritt li l-intimati, jew min minnhom, għażlu li jeżerċitaw huwa inferjuri għal, u soġġett għad-dritt superjuri li għandha l-Kongregazzjoni fuq l-art tagħha, in kwantu tali jedd konċess lilhom jista' jiġi eżerċitat biss wara u jekk il-Kongregazzjoni tagħżel li ma teżerċitax il-jedd tagħha;

10.Illi l-intimati jew min minnhom qabdu u approprjaw ruħhom minn din l-art tal-Kongregazzjoni rikorrenti u inkludewha fl-iżvilupp tagħha, mingħajr ma qatt talbuha jekk kellhiex l-intenzjoni li toħroġ il-bini tagħha sal-linja tal-konfini kif jiddisponi l-istess artikolu 435;

11.Illi għalhekk l-intimati jew min minnhom aġixxew b'mod abbużiv u bi ksur tal-artikolu 435, u dan kollu a detriment tal-Kongregazzjoni rikorrenti, li mhux biss ġiet spussessata minn ħwejjiġha mingħajr ebda kunsens u mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq, iżda lanqas biss ingħatat l-opportunita' tagħżel jekk ser teżerċita' d-dritt konċess lilha mill-istess artikolu 435;

12.Illi inoltre, minħabba l-fatt illi l-intimati issa żviluppaw l-art, minkejja illi kienu intalbu mir-rikorrenti sabiex jieqfu, il-Kongregazzjoni rikorrenti tinsab imċaħħda milli teżerċita d-dritt tagħha illi l-istess artikolu 435 qiegħed jissalvagwardja u jpoġġi 'l fuq mid-dritt 'sekondarju' li jista' jkollhom l-intimati;

13.Illi finalment l-art hekk okkupata qatt ma ġiet trasferita u l-Kongregazzjoni rikorrenti qatt ma ċediet it-titolu u/jew id-drittijiet tagħha fuq din l-art favur l-intimati jew min minnhom, u bi ħsiebha tkompli tħares u żżomm ferm id-drittijiet proprjetarju kollha tagħha;

14.Illi l-Kongregazzjoni rikorrenti talbet diversi drabi lill-intimati, jew minn minnhom, sabiex jiddesistu mill-aġir abbużiv tagħhom, sabiex irreġġgħu lura l-aġir abbużiv tagħhom u jirripristinaw il-proprjeta' tal-mittenti biswit il-linja medjana għall-istat li kienet fih qabel l-intervent abbużiv tagħhom, anke permezz ta' ittra uffiċjali, iżda dawn xorta baqgħu inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;

15.Illi għalhekk kellha ssir din il-*kawża;*

16.Illi hija taf b'dawn il-fatti u tinsab awtorizzata tagħmel din id-dikjarazzjoni.

Għaldaqstant ir-rikorrenti, in vista tal-premess, titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha :-

1. *Prevja dikjarazzjoni li l-intimati jew min minnhom, aġixxew b'mod abbużiv u bi ksur tal-artikolu 435 a detriment tal-Kongregazzjoni rikorrenti, meta qabdu u waqqgħu l-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ li kien jifred l-iskola tad-Dorotej ġewwa Ħaż-Żebbuġ, minn mal-proprjeta' adjaċenti, okkupaw l-art tagħha u inkorporawha fl-iżvilupp illi qed iwettqu fl-istess art adjaċenti, tordna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex fi żmien qasir u perentorju*

a) *jiddesistu u jieqfu minn kwalsiasi xogħolijiet fuq u/jew biswit l-art tagħha, maġenb il-ħajt il-ġdid proprjeta' esklussiva tar-rikorrenti,*
b) *jirripristinaw il-proprjeta' tar-rikorrenti illi huma okkupaw, senjatament l-art biswit il-linja medjana għall-istat li kienet tinsab fih qabel ma approprjaw ruħhom minnha, okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat għal dan l-iskop minn din l-Onorabbli Qorti;*
c) *jivvakaw l-istess art u jirritornawha bil-pussess battal lir-rikorrenti;*
d) *tawtorizza, fin-nuqqas, lill-istess Kongregazzjoni rikorrenti sabiex tagħmel dan kollu hi, a spejjeż tal-intimati, jew min minnhom.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, jew min minnhom, li huma minn issa nġunti in subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lilha skond il-Liġi.

2. Rat illi 25 ta' Awwissu 2020, l-intimati laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiża:

I. *Illi preliminarjament Raymond Zammit; Raymond Auto Dealer u l-Avukat Dottor Robert Zammit għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m'humiex proprjetarji tal-art in kwistjoni li tappartjeni lil Malaga Enterprises Limited.*

II. *Illi bla preġudizzju għall-premess, kuntrarjament għal dak sostnut mill-attriċi, l-intimati għandhom dritt jappoġġjaw mal-ħajt diviżorju tal-franka tal-istess attriċi, pero' fil-każ odjern, huma bnew qoxra oħra mal-ħajt tal-franka li l-attriċi kienet bniet fil-perimetru tagħha, u dan kif jistipola l-Artikolu 435 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kieku l-ħajt in kwistjoni kien proprjetà tagħha.*

III. *Illi konsegwentement, l-intimat seta' fil-każ li l-proprjetà tal-ħajt jew parti minnu huwa proprjetà tal-attriċi, huwa seta' jokkupa l-ispazju ta' bejn il-ħajt tal-franka tal-attriċi u l-ħajt tas-sejjiegħ in kwistjoni li twaqqa', u jibni qoxra oħra kif fil-fatt għamel.*

IV. *Illi għalhekk id-dritt li għandha l-attriċi huwa se mai li titlob kumpens għall-ispazju tal-okkupazzjoni ta' nofs il-ħajt sal-bini tal-ħajt tal-franka tagħha, caso mai li l-ħajt huwa proprjetà tagħha.*

V. *Illi kif għad jirriżulta, l-ħajt tas-sejjiegħ in kwistjoni kien qed iżomm f'livell aktar ogħli l-proprjetà tal-intimati ossia b'ċirca ħames filati, biex b'hekk, skond il-Liġi, dak il-ħajt huwa proprjetà tal-intimati fit-totalità tiegħu u mhux tar-rikorrenti għax kien qed jservi lill-intimati u mhux lir-rikorrenti, u ċioe biex iżomm il-ħamrija tal-għalqa tagħhom f'livell aktar il'fuq minn dak tar-rikorrenti.*

VI. *Illi l-intimati m'għandhom għalhekk jagħtu xejn lir-rikorrenti għax huma bnew qoxra oħra tal-franka u ma appoġġjawx mal-ħajt tar-rikorrenti.*

VII. *Illi l-ħajt tas-sejjiegħ kollu tant huwa proprjetà tal-intimati li l-art li huma kellhom inkluż il-ħajt tas-sejjiegħ, huwa reġistrat fuq isimhom mar-Reġistratur tal-Artijiet, kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala **"<u>Dokument A</u>"**.*

VIII. *Illi l-ħajt llum huwa diġa' mwaqqa' u mibni mill-ġdid u għalhekk m'hemmx lok li jiddeżistu u/jew jiefqu mix-xogħlijiet li huma qed jagħmlu stante li m'hemm l-ebda ħajt tas-sejjiegħ maġenb il-ħajt il-ġdid tar-rikorrenti imma binjiet ġodda.*

IX. *Illi m'hemm xejn li għandu jiġi ripristinat lir-rikorrenti stante li l-intimati m'okkupaw l-ebda art biswit il-linja medjana u jġibu l-ħajt fl-istat li kien fih, u dan stante li l-ħajt m'huwiex tal-attriċi imma proprjetà tal-intimati*

kif jirriżulta mid-Dokument D fil-proċess u minn dokumenti oħra li għad jiġu eżebiti tul il-kors tal-kawża, stante li l-konfigurazzjoni tal-art tar-rikorrenti kienet f'livell aktar baxx minn tal-intimati b'ċirka ħames filati.

X. *Illi bla preġudizzju għall-premess, caso mai jirriżulta illi l-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ huwa proprjeta' komuni tal-partijiet in kawża, f'dak il-każ, ir-rikorrenti m'għandhomx dritt għar-ripristinar tal-istess ħajt imma se mai għall-kumpens tal-valur ta' nofs l-art li kien jokkupa l-imsemmi ħajt tas-sejjiegħ.*

XI. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi u bl-ispejjeż kontra l-attriċi.*

3. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mill-partijiet mal-atti fuq imsemmija.

Provi

4. Rat in-nota tal-attriċi ppreżentata fl-1 ta' Ottubru 2020 u rat id-dokumentazzjoni annessa magħha (fol 37-45).

5. Rat in-nota tal-attriċi ppreżentata fis-27 ta' Jannar 2021 li permezz tagħha ġew ippreżentati l-affidavit ta' **Sister Celia Agius Vadala'** u l-affidavit tal-**Perit Victor Torpiano** (fol 52-56).

6. Rat in-nota tal-attriċi ppreżentata fil-11 ta' Frar 2021 li permezz tagħha ġie ppreżentat l-affidavit tal-avukat **Dott. Simon Galea Testaferrata** (fol 59-61).

7. Rat illi fis-seduta tat-30 ta' Marzu 2021 il-provi tar-rikorrenti, għajr għall-provi dokumentarji ġew magħluqa.

8. Rat in-nota tal-attriċi ppreżentata fit-23 ta' April 2021 u rat id-dokumenti annessi magħha (fol 65-72).

9. Semgħet ix-xhieda mogħtija minn Sister Celia Agius Vadala' fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2022 (fol 85-90).

10. Rat in-nota tal-intimati ppreżentata fit-13 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha ġie ppreżentat l-affidavit ta' **Raymond Zammit** (fol 91-106).

11. Semgħet ix-xhieda mogħtija minn Dr Simon Galea Testaferrata fis-seduta tat- 13 ta' Jannar 2022 (fol 107-112).

12. Rat in-nota tal-intimati ppreżentata fit-30 ta' Marzu 2022 li permezz tagħha ġie ppreżentat l-affidavit ta' **Dr. Robert Zammit** (fol 113-115).

13. Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-Perit Victor Torpiano fis-seduta tal-5 ta' April 2022 (fol 117-122).

14. Rat illi fis-seduta tas-6 ta' Ġunju 2023 l-provi tal-intimati ġew magħluqa.

15. Rat illi fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2023 ġie ppreżentat l-affidavit tal-**Perit Charles Buhagiar** (fol 139-140) mid-difensur tal-intimati wara li għarraf lil din il-Qorti illi kien fadallu jtella' xhud ieħor.

16. Rat illi fis-seduta tad-29 ta' Frar 2024 saret it-trattazzjoni finali, liema trattazzjoni saret oralment.

17. Rat illi fl-istess seduta tad-29 ta' Frar 2024 il-kawża marret għas-sentenza.

18. Rat illi fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2024 il-kawża reġgħet marret għas-sentenza.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta illi l-Kongregazzjoni attriċi, ossia, l-Kongregazzjoni tas-Sorijiet Dorotei, hija proprjetarja tal-iskola St. Dorothy's Convent School, kif ukoll tal-grounds, spazji esterni u artijiet ċirkostanti ġewwa Ħaż-Żebbuġ.

20. Jirriżulta illi l-art adjaċenti dik tal-Kongregazzjoni bdiet tiġi żviluppata mill-intimati jew soċjetajiet illi fihom għandhom interess.

21. Jirriżulta illi l-art ta' l-iskola tal-Kongregazzjoni attriċi kienet separata mill-art adjaċenti permezz ta' ħajt diviżorju tas-sejjiegħ fejn, skont kif isostni l-istess rikorrenti, il-linja medjana li tifred iż-żewġ proprjetajiet kienet tinsab f'nofs il-ħajt tas-sejjiegħ.

22. Jirriżulta illi madankollu r-rikorrenti kienet bniet, ġewwa l-art ta' l-iskola tagħha stess, ħajt ieħor tal-kantun li jmiss ma' dan il-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ. Illi b'hekk ir-rikorrenti ssostni illi l-proprjeta' tagħha kienet u għadha testendi oltre l-ħajt il-ġdid tal-kantun, senjatament, il-proprjeta' tagħha tasal sal-linja medjana.

23. Jirriżulta illi l-intimati jew min minnhom, kienu qegħdin jiżviluppaw l-art li tinsab adjaċenti mal-proprjetà' tal-attriċi u l-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ twaqqa' u tali żvilupp beda jsir eżatt mal-ħajt tal-kantun tar-rikorrenti. Illi in oltre, l-attriċi ssostni wkoll li fuq l-art tal-intimati jew min minnhom sar ukoll skavar li jasal eżatt sal-ħajt tal-kantun u b'hekk tali skavar sar ġewwa l-proprjetà tal-attriċi.

24. Jirriżulta illi r-rikorrenti qiegħda ssostni li l-intimati jew min minnhom qabdu u approprjaw ruħhom minn din l-art appartenenti lill-Kongregazzjoni attriċi billi inkludewha fl-iżvilupp tagħhom u għamlu dan mingħajr ma talbu lill-Kongregazzjoni jekk kellhiex intenzjoni li toħroġ il-bini tagħha sal-linja tal-konfini u dan bi ksur tal-Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili.

Ikkunsidrat

25. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi l-attriċi qiegħda titlob illi jiġi dikjarat illi l-intimati jew min minnhom aġixxew b'mod abbużiv u bi ksur tal-Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili meta waqqgħu l-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ li kien jifred l-iskola mill-proprjeta' adjaċenti, okkupaw l-art tagħha u inkorporaw din l-istess art fl-iżvilupp tagħhom u b'hekk qiegħda titlob sabiex din l-Qorti tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex jiddesistu u jieqfu minn kwalsiasi xogħolijiet fuq u/jew biswit l-art tagħha, maġenb il-ħajt il-ġdid proprjeta' esklussiva tar-rikorrenti, jirripristinaw il-

proprjeta' tal-attriċi għall-istat li kienet tinsab fih qabel ma ġiet hekk approprjata, tordna lill-intimati jew min minnhom jivvakaw l-istess art u jirritornawha bil-pusess battal lir-rikorrenti u tawtorizza li fin-nuqqas, il-Kongregazzjoni attriċi tagħmel dan kollu hi bi spejjeż għall-intimati jew min minnhom.

26. Jirriżulta illi l-intimati eċċepew, l-ewwel u qabel kollox, illi Raymond Zammit, Raymond Auto Dealer u l-Avukat Robert Zammit għandhom jiġu illiberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi l-art in kwistjoni tappartjeni lil Malaga Enterprises Limited, filwaqt illi saħqu, fil-meritu, illi huma għandhom dritt li jappoġġjaw mal-ħajt diviżorju tal-franka tal-istess attriċi però fil-każ odjern huma bnew qoxra oħra mal-ħajt tal-franka li l-attriċi bniet fil-parametri tagħha u dan kif jistipola l-Artikolu 435 tal-Kap 16 kieku l-ħajt in kwistjoni kien proprjeta' tagħha, kif ukoll li seta' jokkupa l-ispazju ta' bejn il-ħajt tal-franka tal-attriċi u l-ħajt tas-sejjiegħ li twaqqa' u jibni qoxra oħra kif għamel. Saħqu illi d-dritt tal-attriċi huwa, se mai, li titlob kumpens għall-ispazju tal-okkupazzjoni ta' nofs il-ħajt sal-bini tal-ħajt tal-franka tagħha caso mai l-ħajt huwa proprjeta' tagħha. Insistew, madanakollu, illi l-ħajt tas-sejjiegħ in kwistjoni qed iżomm f'livell aktarogħli l-proprjeta' tal-intimati b'ċirka ħames filati, b'hekk dak il-ħajt huwa proprjeta' tal-intimati u mhux tar-rikorrenti għax kien qed iservi lill-intimati u mhux lir-rikorrenti u ċioe' biex iżomm il-ħamrija tal-għalqa tagħhom f'livell aktar 'il fuq minn dak tar-rikorrenti, u għalhekk l-intimati ma għandhom jagħtu xejn lir-rikorrenti għaliex huma bnew qoxra oħra tal-franka u ma appoġġawx mal-ħajt tar-rikorrenti. Ikkontendew ukoll illi l-ħajt tas-sejjiegħ tant huwa proprjeta' tal-intimati li l-art li kellhom, inkluż il-ħajt tas-sejjiegħ, huwa reġistrat fuq isimhom mar-Reġistatur tal-Artijiet. Stqarrew illi l-ħajt illum huwa diġa' mwaqqa' u mibni mill-ġdid u għalhekk m'hemmx lok li jiddeżistu u/jew jieqfu mix-xogħolijiet. Stqarrew illi ma hemm xejn x'jirripristinaw stante li l-intimati ma okkupaw l-ebda art biswit il-linja medjana u jġibu l-ħajt fl-istat li kien fih u dan stante illi l-ħajt mhuwiex tal-attriċi imma proprjeta' tal-intimati billi l-konfigurazzjoni tal-art tar-rikorrenti kienet f'livell aktar baxx minn tal-intimati b'ċirka ħames filati, illi caso mai jirriżulta illi l-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ huwa proprjeta' komuni tal-partijiet in kawża, f'dak il-każ ir-rikorrenti m'għandhomx dritt għar-ripristinar tal-istess ħajt se mai għall-kumpens tal-valur ta' nofs l-art li kien jokkupa l-imsemmi ħajt tas-sejjiegħ.

L-eċċezzjoni preliminari tal-intimati li Raymond Zammit, Raymond Auto Dealer u l-Avukat Robert Zammit għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju

27. Illi fl-ewwel lok din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tittratta din l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimati fir-risposta ġuramentata tagħhom.

28. Il-Qorti tibda billi tirrileva illi hawnhekk ser issir referenza għall-atti preżentati fil-kawża, senjatament għall-kuntratt datat 21 ta' Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja (Dok B fol 28). Dana il-kuntratt juri illi filwaqt illi huwa minnu illi s-soċjeta' intimata Raymond Auto Dealer Limited kienet xi darba l-proprjetarja tal-porzjoni ta' art f'Ħaż-Żebbuġ deskritta bħala formanti parti mill-art magħrufa bħala "Ta' Batu" u "Ta' Strina" ta' kejl intier ta' ċirka 6,151m2 aċċessibli minn Triq Mikelangelo Sapiano, din l-istess soċjeta' kienet permezz tal-kuntratt supra indikat, biegħet din l-art lill-soċjeta' intimata l-oħra Malaga Enterprises Limited. Jirriżulta, għalhekk, illi b'hekk it-titolu fuq din l-art għadda minn Raymond Auto Dealer Limited għal Malaga Enterprises Limited, li għaż-żewġ soċjetajiet konċernati deher Raymond Zammit.

29. Illi li sar dan it-trasferiment ta' titolu jidher ukoll ċar mill-Formula E tar-Reġistru tal-Artijiet stante illi a fol 26 jidher illi t-titolu ta' dik l-art kien għadda għal fuq Malaga Enterprises Limited permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Novembru 2018.

30. Illi b'hekk fl-ottika ta' dan il-kuntratt ippreżentat mill-intimati, jidher ċar illi dik l-art kollha msemmija fl-istess kuntratt tappartjeni lis-soċjeta' intimata Malaga Enterprises Limited.

31. Għalhekk, ġialadarba l-intimati Raymond Zammit, Raymond Auto Dealer u l-Avukat Robert Zammit ma għandhomx legalment titolu fuq din l-art huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

32. B'hekk l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimati fir-risposta ġuramentata tagħhom ser tiġi milqugħa.

Meritu tal-każ

33. Jirriżulta illi l-pern tal-kwistjoni mressqa mill-Kongregazzjoni attriċi tiċċentra fuq il-fatt illi skont l-istess rikorrenti, waqt l-iżvilupp li kien qed isir minnhom fuq l-art adjaċenti mill-intimati, twaqqa' l-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ, li kien jifred il-proprjeta' tal-intimati minn dik tal-attriċi u tali żvilupp sar eżatt sal-ħajt il-ġdid, ossia tal-kantun tar-rikorrenti, b'dan illi okkupaw u nkorporaw il-proprjeta' tal-attriċi fl-iżvilupp tagħhom.

34. Illi, hekk kif jidher mir-rikors ġuramentat intavolat mill-attriċi, din l-azzjoni hija msejsa fuq l-**Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili**.

35. Illi b'hekk il-Qorti ser tgħaddi sabiex fl-ewwel lok, tipproduċi t-test ta' dan l-Artikolu supraċitat:

> *(1) Għad li l-bini ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini, il-ġar jista', jekk ma jitħalliex għall-anqas il-bogħod ta' metru u nofs, jitlob li jagħmel komuni l-ħajt, u jista' jibni sa fejn jasal il-ħajt u jpoġġi miegħu, billi jħallas, ma' nofs is-siwi tal-ħajt, is-siwi tal-art li jokkupa, kemm-il darba sid l-art ma jagħżilx li joħroġ il-bini tiegħu, fl-istess żmien, sal-linja tal-konfini.*
>
> *(2) Jekk il-ġar ma jkunx irid jinqeda b'dan il-jedd, huwa għandu jibni l-ħajt jew bini tiegħu b'mod li jkun hemm il-bogħod ta' tliet metri mill-ħajt jew mill-bini tal-parti l-oħra.*
>
> *(3) Din ir-regola għandha titħares f'kull każ ieħor meta l-bini tal-parti l-oħra hu bogħod anqas minn tliet metri mill-konfini.*
>
> *(4) Il-fatt biss li dar jew ħajt li ġa jeżistu jitgħollew, jitqies bini ġdid".*

36. Illi dan l-Artikolu tal-liġi jipprovdi dwar xenarju meta proprjetarju jiżviluppa l-art tiegħu mingħajr ma juża' l-art kollha, u ċioe' meta proprjetarju ma jiżviluppax l-art tiegħu sal-ħajt diviżorju. F'dan il-każ, il-proprjetarju tal-art adjaċenti, li l-liġi ssejjaħlu bħala l-"ġar", jkun jista' jakkwista dik il-biċċa art mhux utilizzata mill-parti l-oħra li

jkun bena b'mod irtirat mill-ħajt diviżorju. Sabiex isir dan, il-liġi tipprovdi ulterjorment illi s-sid tal-art ma jagħżilx, fl-istess żmien li joħroġ il-bini tiegħu sal-linja tal-konfini.

37. Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet: ***Rose Vella et vs Eucharist u Josephine konjuġi Gauci***[1] fejn dwar dan l-artikolu, l-Qorti ttenni s-segwenti:

"Issa ġie ritenut li l-Artikolu 435 japplika biss meta l-bini ta' ġar ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini bejn żewg proprjetajiet adjaċenti. Il-Qorti spjegat li l-iskop ta' dan l-artikolu hu li meta wieħed jiġi biex jibni u ma jibnix fuq il-linja medjana iżda jidħol 'il ġewwa fl-art tiegħu, kif fil-fatt għamlet l-attriċi Rose Vella, tali art li ma utilizzax tista' tiġi akkwistata mill-ġar. Jekk dan id-dritt ma jkunx ġie utilizzat, il-ġar, fil-każ odjern il-konvenuti, irid iħalli distanza ta' tlett metri mill-ħajt eżistenti biex jagħmel il-konfini tal-bini tiegħu u b'hekk ma jiġix utilizzat il-ħajt diviżorju.

Illi id-disposizzjonijiet tal-liġi preċitati għandhom l-oriġini tagħhom minn sorsi antiki tad-dritt Ruman li sussegwentement ġew inkorporati fil-Kodici Taljan. Dawn ir-regoli huma limitazzjoni tad-dritt assolut ta' l-eżerċizzju tal-proprjeta` iżda tali restrizzjonijiet huma neċessarji sabiex ma jiġux preġudikati d-drittijiet u ma jinħolqux inġerenzi bla bżonn bejn sid ta' proprjeta` u s-sid ta' proprjeta` ta' ma ġenbha. Dan il-punt ġie studjat mill-awtur Francesco Ricci fit-test Corso Teoritico-Pratico di Diritto Civile fejn jgħid li :

"La legge imponendo alcune distanze nelle opere da costruirsi o nelle piantagioni da farsi in due proprieta` contigue, non fa che limitare il diritto assoluto di proprieta` apportando a questo delle restrizioni nell'interesse reciproco di entrambi i proprietari. Tali limitazioni essendo imposte a riguardo di un fondo ed in vantaggio di un altro, trovano il loro posto naturale nel titolo relattivo alle servitu`.

Mingħajr dubju l-element tal-kontigwita' huwa rekwiżit neċessarju għall-eżerċizzju ta' l-azzjoni taħt l-Artikolu 435. Li l-kontigwita` hija neċessarja tirriżulta mill-kliem tal-liġi fl-Artikolu 434 u 435 u mill-istil tal-liġi. Il-leġislatur fl-Artikolu 434 jitkellem fuq persuna li għandha d-dritt li tibni fuq il-ħajt tal-konfini tagħha u li l-ġar għandu dritt jagħmel il-ħajt komuni – dan jindika kjarament, kif wara kollox jgħidu l-awturi li l-proprjetajiet iridu jkunu jmissu ma' xulxin. Dan il-fattur ta' kontigwita ma hux kontestat mill-partijiet fil-kawża odjerna".

38. Illi mill-provi prodotti jidher illi hawnhekk si tratta ta' proprjetajiet li huma ħdejn xulxin illi b'hekk huwa ċar u manifest li l-proprjetajiet huma kontigwi ma' xulxin. Infatti dan il-fatt ma ġie bl-ebda mod ikkontestat jew *messo in dubbio* minn xi waħda mill-partijiet.

39. Illi fil-kawża odjerna għandna xenarju fejn il-Kongregazzjoni attriċi bniet il-proprjeta' tagħha b'tali mod illi ma utilizzatx il-proprjeta' tagħha kollha stante illi ma bnietx sal-ħajt diviżorju. Illi fl-affidavit tagħha Sister Celia Agius Vadala, tgħid illi:

---

[1] Deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)(Ġurisdizzjoni Superjuri)(Sezzjoni Ġenerali) fit-28 ta' April 2021

*"Il-perimitru ta' din l-art kien iċċirkondat bil-ħitan tas-sejjiegħ, u meta konna qegħdin nippjanaw l-iskola kienet ittieħdet id-deċiżjoni illi ntellgħu ħitan ġodda ġewwa l-proprjeta' tagħna u ma mmissux il-ħitan tas-sejjiegħ. Il-bini hekk tela' u hekk kien għadu sa ftit snin ilu, meta konna ndunajna li l-art ta' maġembna kienet ser tiġi żviluppata għaliex kien hemm applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar u meta ddagajna, rajna illi dan seta' ikun ta' preġudizzju għalina. Dan għaliex minn dak li kien jidher mid-*dokumenti *fl-istess applikazzjoni, l-iżvilupp kien ser jsir sal-ħajt il-ġdid li konna bnejna. Il-Perit tagħna, Victor Torpiano, kien ġibdilna l-attenzjoni illi dan jaf ikun ta' ħsara għalina għaliex effettivament ikun ifisser li l-art tagħna tkun qed tiġi meħuda"* (Dok DOR 4 fol 53).

40. Illi ritratt ta' dan il-ħajt tas-sejjiegħ, jew preċiżament <u>x'kien fadal minnu</u> jinsab a fol 16 fol 17, fol 42, fol 43 u fol 44 tal-proċess. Illi in oltre, r-ritratti mmarkati bħala Dok A sa Dok D a fol 5-8 juru l-iżvilupp illi sar mal-ħajt tar-rikorrenti.

41. Illi l-Qorti ser tgħaddi sabiex tagħmel referenza għad-dokumenti eżebiti u mmarkati bħala Dok DOR8 (fol 67), Dok DOR9 (fol 68), Dok DOR10 (fol 69), Dok DOR11 (fol 70), Dok DOR12 (fol 71), Dok DOR13 (fol 72) u Dok RZ4(fol 106) mill-partijiet kif ukoll għal dak l-ispjegazzjoni li saret mill-istess partijiet waqt ix-xhieda mogħtija minn Dr Simon Galea Testaferrata fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2022 (fol 107-112 et seq).

42. Illi kif jidher mid-dokumenti hawn fuq imsemmija jidher biċ-ċar illi l-parti immarkata bl-isfar fuq id-dokument eżebit a fol 106 u mmarkat bħala Dok RZ4 tikkorispondi għal dik il-parti delineata bħala *"East Boundary Wall"* fid-dokumenti DOR 8-10 (fol 67-69). Illi b'hekk minn dawn l-imsemmija dokumenti kif ukoll minn dokumenti oħra, senjatament Dok DOR11-13 (fol 70-72) jidher bl-aktar mod ċar il-ħajt tas-sejjiegħ in kwistjoni. Dan jista' wkoll jiġi konstatat jekk wieħed iħares lejn *Figure* 4 u 5 a fol 14-15, kif ukoll mir-ritratti a fol 16-17.

43. Illi b'hekk mill-analiżi dak dokumenti ppreżentati u prodotti fil-kawża odjerna jidher illi huwa minnu li l-ħajt tas-sejjiegħ kien iservi bħala ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet kontigwi tal-partijiet u li b'hekk il-proprjeta' tar-rikorrenti kienet tasal sa dan il-ħajt diviżorju. Illi d-dokumenti juru wkoll l-ħajt tal-kantun li sar mir-rikorrenti u li tali ħajt kien imiss ma' dak tas-sejjiegħ. Dan jidher ċar speċjalment fir-ritratti a fol 16, 17, 43 u 44 tal-proċess.

44. Dan jinsab spjegat tajjeb fir-rapport tal-Perit Victor Torpiano anness mar-rikors ġuramentat u mmarkat bħala Dok E (fol 9-17) fejn huwa jagħmel eżami komparattiv bejn il-pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet annessa mal-kuntratt notarili ma' *screenshot* tal-1968 *land survey sheet* u jispjega s-segwenti:

"By comparing this Land Registry Plan to the screenshot of the 1968 land survey sheeet, held in the records of the Planning Authority, it is possible to establish that the boundaries of the property coincided with rubble walls surrounding the same property".

45. Dan jinsab ukoll ikkonfermat minn Sister Celia Agius Vadala fejn fl-affidavit tagħha tgħid kif ġej:

> "*Il-perimitru ta' din l-art kien iċċirkondat bil-ħitan tas-sejjiegħ, u meta konna qegħdin nippjanaw l-iskola kienet ittieħdet id-deċiżjoni illi ntellgħu ħitan ġodda ġewwa l-proprjeta' tagħna u ma mmissux il-ħitan tas-sejjiegħ*" (fol 53).

46. In oltre, fl-affidavit tal-Perit Victor Torpiano (fol 55-56), l-istess Perit jispjega:

> *"Il-kwistjoni illi inqalgħet kienet li peress kien beda jsir xogħol ta' kostruzzjoni lil hinn mill-ħajt tal-kantun, lejn il-lvant, kien hemm suspett illi l-iżviluppatur ta' din l-art ma kienx ser josserva il-ħajt tas-sejjiegħ l-antik bħala l-konfini bejn iż-żewġ propjetajiet. Jien għamilt ispezzjoni u nnutajt illi fil-fatt kien sar qtugħ ta' blat li spiċċa inċim mal-wiċċ tal-ħajt tal-kantun. U li dak li kien fadal mill-ħajt tas-sejjieħ kien beda jisparixxi. Għaldaqstant kellimt lis-Sorijiet dwar dan u irrilaxxajt rapport bid-data tat-22 ta' Jannar 2019. F'dan ir-rapport spjegat bid-dettal u bir-ritratti kif kien ċar illi l-qtugħ ta' blat injora għal kollox il-ħajt tas-sejjiegħ, u baqa' dieħel sal-ħajt tal-kantun, u b'hekk okkupa l-art tas-Sorijiet. Dan ifisser illi l-iżviluppatur mhux talli ma rrispettax id-distanza ta' 75 ċentimetru mill-wiċċ tal-ħajt diviżorju meta beda jiskava, iżda skava addirittura ġewwa l-proprjeta' tal-Kongregazzjoni"* (fol 55).

47. Illi fix-xhieda mogħtija minn Sister Celia Agius Vadala fit-13 ta' Jannar 2022 hija tispjega għala kien inbena dak il-ħajt tal-kantun min-naħa tar-rikorrenti:

> *Dr Daniel Buttigieg :*
> *......Emm ... issa mela ... jien qed nissuġġerilek li intom bnejtu l-ħajt tagħkom tal-iskola ma' dan il-ħajt tas-sejjiegħ għax il-ħajt ... l-art tagħkom u l-ħajt tas-sejjiegħ kienu ftit iktar għoljin?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *No ... no ...*
>
> *Dr Daniel Buttigieg :*
> *U allura kellkom tibnu miegħu.*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Aħna l-perit tagħna, Andre Zammit iddeċieda jibni dik il-ħajt mhux wiesa' ħafna emm ... għax ... biex juri l-bdiewa li verament ridna nibnu. Li konna serji ... issa ħa ngħidha bl-Ingliż ... to show them that we really meant to build the school ... because I think they were still doubting ... qalli let's go ahead and build this wall to show them that we mean business".*
>
> *(fol 86)*

48. Illi l-intimati jsostnu illi dan il-ħajt tas-sejjiegħ jappartjeni lilhom madanakollu l-Qorti tqis illi mill-provi prodotti dan ma jirriżultax. Barra minn hekk, il-Qorti ma tarax illi hija kredibbli illi xi ħadd jivvanta illi l-ħajt tas-sejjiegħ hija tiegħu iżda xorta jipprova jinnegozja mal-parti l-oħra minħabba din l-istess kwistjoni, kif ġara fil-każ in deżamina.

49. Fix-xhieda tagħha Sister Celia Agius Vadala tispjega illi:

"Fost affarijiet oħra kien informana li kienet saret laqgħa ma' Dr Robert Zammit li fiha l-istess Dr Zammit wera illi kien fehem il-pożizzjoni tagħna u li kien dispost issolviha billi jħallas tal-art li ser ikun qiegħed jokkupa. Aħna f'dak l-istadju bqajna illi kellu jsir kejl tal-area in kwistjoni sabiex jiġi stabbilit l-prezz għal din l-art sabiex jekk ikun hemm qbil din tkun tista' tinbiegħ lill-iżviluppatur......Eventwalment il-Perit Torpiano kien wasal għall-prezz li fil-fehma tiegħu kien wieħed reali u ġust, liema prezz pero' Dr Zammit ma kienx aċċetta" (fol 53).

50. Illi l-istess jispjegaw il-Perit Victor Torpiano u anke l-Avukat Dr Simon Galea Testaferrata fl-affidavit tagħhom. Il-Perit Victor Torpiano jsostni illi:

" Wara l-ħruġ tar-rapport tiegħi s-Sorijiet urewh lill-avukat tagħhom għal parir. Jien ukoll fuq talba tas-Sorijiet kont kellimt lill-avukat, Dr Simon Galea Testaferrata, fejn qalli li kien kellem il-parti l-oħra li xtaqet tiltaqa' fuq il-post biex isir il-kejl tal-ħajt in kwistjoni, biex b'hekk jiġi kkalkulat il-valur tal-kumpens għall-invażjoni. Għaldaqstant jien għamilt kuntatt ma' l-avukat Dottor Robert Zammit, għall-iżviluppatur, u iltqajt miegħu fuq in-naħa tagħhom biex inkunu nistgħu nkejlu. Dan l-inkontru sar fid-19 ta' Ġunju 2019. Eżatt wara dan l-inkontru kont irraportajt lis-Sorijiet x'kien l-eżitu tad-diskussjoni ma' Dr Zammit. Jiena u hu konna qbilna li nieħdu nofs il-ħajt tas-sejjieħ bħala l-linja diviżorja, bħala tul ta' ħajt dan kien jirriżultali mill-pjanta tal-permess, jiġifieri madwar 47 metru u nofs. Fejn ma qbilniex dwar il-wisgħa tal-ħajt, Dottor Zammit qalli li kellhom survey ta' l-art u l-ħajt, li kienet saret żmien qabel li beda l-iżvilupp. Mir-ritratti antiki li kelli il-wisgħa tidher li kienet 1.20 metri; fuq il-post kien għad fadal biċċa 91cm wiesa'. Pero' jien kont lest li noqgħod fuq dak li joħroġ mis-survey. Li ma qbilniex ukoll kienet ir-rata li fuqha jien stmajt il-valur ta' l-art meħuda. Dottor Zammit qalli li xtaq jikkonsulta lill-perit tiegħu fuq din ir-rata. Tard billejl fl-istess ġurnata rċevejt is-survey permezz l-email u, wara li eżaminajtha, infurmajt lil Dottor Zammit li wisgħa ta' 91 ċentimetri (tlett piedi) kien kompromess aċċettabbli għalija. Bis-saħħa ta' din is-survey ukoll it-tul tal-ħajt in kwistjoni tnaqqas ukoll għal 46.30metri li jikkorrispondu għall-plots 17 sa 24 ta' l-iżviluppatur. Nirrileva li, fl-istadju tal-kostruzzjoni avvanzata (żewġ sulari garaxxijiet taħt l-art) meta sar l-inkontru, kien impossibbli li jsir kejl fiżiku tat-tul. Lil Dottor Zammit infurmajtu bil-qbil mal-qisien riveduti permezz ta' email datata 3 ta' Lulju 2019" (fol 56).

51. L-Avukat Dr Simon Galea Testaferrata fl-affidavit tiegħu jispjega li*:*

"Jiena kont involut ukoll f'komunikazzjonijiet u negozjati illi seħħew wara l-invażjoni abbużiva ta' din l-art...........Fil-fatt kienu inkarigawni sabiex niddiskuti dan ma' Dott. Robert Zammit u kont anke mort iltqajt miegħu fl-uffiċċju tiegħu. F'din il-laqgħa huwa urini illi kien fehem sew x'kienet il-lanjanza tas-Sorijiet u kien ippropona illi jiġi stabbilit il-prezz wara li titkejjel l-art kollha li kienet ser tiġi okkupata u l-ħajt. Konna bqajna illi jsir dan bit-tama illi jekk ikun hemm qbil il-kwistjoni tkun tista' tiġi riżolta amikevolment. Niftakar illi l-perit tas-Sorijiet kien iltaqa' ma xi ħadd min-naħa tal-

iżviluppaturi u kienu qablu fuq il-kejl. Niftakar illi bażat fuq dak il-kejl il-perit wasal għal prezz ġust u reali tal-art okkupata iżda l-intimati ma kienux qablu u ma kienux lesti illi jħallsu dak l-ammont, li jekk niftakar sew kien wieħed baxx u li bla dubju seta' jiġi faċilment assorbit fin-nefqa tal-proġett illi kienu qed iwettqu. Illi minkejja dan il-prezz ma ġiex aċċettat" (fol 61).

52. Il-Qorti tinnota illi hemm qbil bejn il-partijiet illi qabel infetħet il-kawża odjerna kien hemm xi negozjati bejniethom sabiex din il-kwistjoni tkun tista' tissolva. Infatti, dan jikkonfermawh anke l-intimati stess meta fit-trattazzjoni tal-kawża ġie affermat illi:

"Issa il...in-naħa l-oħra għax il-klijent tiegħi għamel offerta....naqblu li kien fi żmien kien hemm diskussjonijiet u għamel offerta...naqblu perfettament. Pero' dan ma jfissirx qed nagħmel offerta għaliex jiena għandi...għaliex jiena dan il-ħajt mhux tiegħi jew tlift id-drittijiet għax il-klijenti tiegħi għamel offerta. Il-klijent tiegħi kien qed jibni blokka t'appartamenti...ta' numru ta' appartamenti...kellu investiment qawwi f'dik il....f'dik il-proprjeta' u allura għalih kien dak iż-żmien aktar konvenjenti li jekk id-Dotorej iridu xi ħaġa raġonevoli biex sort of jaqa' kollox u jevita l-Qorti jaqa'....għaliex dan ovvjament ried ibigħhom eċċetra. Kif kienet fl-interess tiegħu li jaqbad u jeħles...ma waslux fuq il-prezz u ovvjament spiċċajna hawn" (fol 144).

53. Illi kif diġà ribadit, il-Qorti tqis illi l-ispjegazzjoni mogħtija mill-intimati għaliex saru n-negozjati mar-rikorrenti mhijiex kredibbli. Illi l-intimati jsostnu illi l-ħajt tas-sejjieħ huwa tagħhom u b'hekk il-Qorti ma tarax illi hemm sens loġiku għalfejn wieħed għandu jagħmel offerta lill-parti l-oħra għall-oġġett illi huwa tiegħu. Illi dan il-komportament ikompli juri illi l-intimati għamlu tentattiv sabiex jippruvaw jirrimedjaw għall-aġir abbużiv tagħhom billi għamlu offerta.

54. Illi ġjaladarba ġie stabbilit illi hawnhekk għandna xenarju ta' propjetajiet kontigwi fejn l-intimati għamlu żvilupp, liema żvilupp sar sal-ħajt il-ġdid tal-kantun tal-Kongregazzjoni rikorrenti u ġjaladarba ġie ukoll stabbilit illi l-ħajt tas-sejjiegħ kien il-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet tal-partijiet u li l-linja medjana li tifred il-propjetajiet tinsab f'nofs il-ħajt tas-sejjiegħ u li b'hekk il-proprjeta' tar-rikorrenti kienet tasal sa dan il-ħajt tas-sejjiegħ, huwa evidenti illi l-iżvilupp illi sar mill-intimati fuq art li tmur lil hinn mill-ħajt tas-sejjiegħ, huwa wieħed abbużiv.

55. Illi kif jispjega bl-aktar mod ċar il-Perit Torpiano fir-rapport tiegħu eżebit a fol 9-17 tal-proċess:

"We are herewith attaching two photographs taken in 2016, at the time of our client's objection letter, to show the relation of the ashlar masonry boundary wall to the rubble wall, which is the limit of the property (see Figures 6&7). On the basis of the foregoing, therefore, and comparing Figures 6&7 to Figure 1, there appears prima facie to be a definite encroachment by the third part owner/s on to the property of our clients, the Congregation of Dorothean Sister, in Żebbuġ" (fol 10).

56. Illi fl-affidavit tiegħu l-istess Perit jtenni illi:

"....id-dikjarazzjoni li kien għamel l-iżviluppatur li l-iżvilupp mhux se jinvadi l-proprjeta' tas-Sorijiet, kienet waħda skorretta, u eżebejna ritratti li juru l-istat tal-proprjeta' f'dak il-waqt, u ċioe' bil-ħajt tas-sejjiegħ l-antik maġenb il-ħajt il-ġdid tal-kantun tas-Sorijiet" (fol 56).

57. Illi in oltre, mill-provi prodotti jidher illi l-intimati qabel ma beda l-iżvilupp qatt ma talbu l-permess tar-rikorrenti sabiex iwettqu tali xogħolijiet. Dan isostnieh Sister Celia Agius Vadala kemm fl-affidavit tagħha u kemm fix-xhieda tagħha quddiem din l-Qorti. Fl-affidavit tagħha hija ttenni illi:

"Nispjega illi sa dak inhar l-iżviluppatur ma kienx kellimna u lanqas ma talabna xi permess biex isir żvilupp b'dan il-mod, u l-anqas kien avżana li kien bi ħsiebu jagħmel dan. Aktar reċenti meta bdew xi xogħlijiet u sar evidenti illi l-iżviluppatur kien se jiżviluppa bl-istess mod, jien kont tkellimt mal-Perit Victor Torpiano u ma' Dr Simon Galea Testaferrata, sabiex nilqgħu għal dan. Aħna qatt ma ridna illi inċedu l-proprjeta' tagħna u għalhekk ridna nagħmlu minn kollox biex nipproteġġuha u li nżommu l-potenzjal kollu tagħha. Jiena inkarigat lil Dr Simon Galea Testaferrata sabiex jikteb u anke jitkellem mal-iżviluppatur għal dan il-għan. Huwa fil-fatt kien kiteb lill-żviluppatur fejn għamilha ċara li aħna ma kellna l-ebda ħsieb illi nċedu l-proprjeta' tagħna, u li beħsiebna nħarsuha kif tippermettilna l-liġi......Nixtieq nispjega ukoll illi l-iżviluppatur qabad u pproċeda minn jeddu mingħajr ħadd ma sfurzah. Anzi mhux talli ma konniex ippermettejnielu illi jiżviluppa, talli konna wissejnieh għal darba, darbtejn biex jieqaf u ma jkomplix bl-iżvilupp tiegħu sakemm din il-kwistjoni tiġi riżolta. Dan konna għamilnih anke fi stadju bikri meta l-bini ma bediex tiela' iżda huwa xorta baqa' għaddej minkejja li konna tlabnih biex ma jagħmilx dan. Għalkemm il-bini tiegħu tela', aħna xorta nixtiequ l-art tagħna lura għaliex hija tagħna, u qatt ma ċċedejniha, kif jafu sew l-iżviluppaturi. Fl-aħħarnett inżid ukoll illi jiena bħala r-rappreżentanta ewlenija tal-Kongregazzjoni qatt ma ġejt avżata bl-intenzjonijiet tal-iżviluppaturi, qatt ma ġejt mitluba sabiex nagħti xi kunsens għal xi żvilupp minnhom kontemplat, qatt ma tajt xi kunsens f'dan ir-rigward, u qatt ma ġejt mitluba jekk il-Kongregazzjoni kelliex il-ħsieb illi tiżviluppa l-art in kwistjoni" (fol 53-54).

58. L-istess issostni fix-xhieda tagħha mogħtija quddiem din il-Qorti fit-13 ta' Jannar 2022 fejn hija tirribaddixxi s-segwenti:

Dr Simon Galea Testaferrata :
Sister tista' tgħidilna intom bħala kongregazzjoni x'permess tajtu lis-Sur Zammit jew lill- kumpaniji tiegħu biex jiżviluppaw, jekk tajtu?

Ix-Xhud :
Ma tajna l-ebda permess.

Dr Simon Galea Testaferrata :
Emm ... x'permess tajtuh biex jidħol f'dik l-art u jibni fejn kien hemm il-ħajt tas-sejjiegħ?

Ix-Xhud :

No … no … ma dħalniex f’dak aħna.

Dr Simon Galea Testaferrata :
Meta … jekk qatt talabkom x’beħsiebkom tagħmlu b’dik l-art?

Ix-Xhud :
No.

Dr Simon Galea Testaferrata :
Qatt?

Ix-Xhud :
No.

Dr Simon Galea Testaferrata :
No what please?

Ix-Xhud :
Qatt … no … no … we were never consulted about that land.

Dr Daniel Buttigieg :
Meta tgħid that land għal dak il-ħajt tas-sejjiegħ?

Ix-Xhud :
Ehe … xejn hux”.

(fol 90-90 et seq)

59. Il-Perit Victor Torpiano fl-affidavit tiegħu jispjega illi:

“Jibqa’ l-fatt illi din l-invażjoni saret mingħajr il-permess tas-Sorijiet u kontra r-rieda tagħhom. Inżid u ngħid li l-uffiċju tagħna qatt ma kien avviċinat mill-iżviluppatur biex javżana bl-invażjoni jew biex b’xi mod nagħtu l-kunsens dwarha. Barra minn hekk, l-art li ttieħdet kienet tkun utli għal kwalsiasi żvilupp li setgħu jagħżlu li jagħmlu fil-futur kemm għall-iskola u għall-kunvent tagħhom” (fol 56).

60. Dan isostnih ukoll l-Avukat Dr Simon Galea Testaferrata fl-affidavit tiegħu fejn jispjega illi:

“Illi minn mindu dħalt f’din il-kwistjoni biex nassisti lis-Sorijiet Dorotej qatt ma saret talba da parti ta’ Dott. Zammit jew tal-intimati l-oħra biex jakkwistaw l-art in kwistjoni. Meta dħalt jiena l-art kienet diġa’ qed jokkupawha. Fil-fatt jiena informat illi kienu qabdu u daħlu mingħajr ma talbu permess. Nista’ nikkonferma li jiena kont wissejthom biex jiddeżistu u ma jkomplux b’dan il-proġett sakemm il-kwistjoni tiġi riżolta, iżda dan l-avviż ġie injorat u baqgħu għaddejjin kif jixhdu r-ritratti eżebiti in atti. Apparti li ma talbux permess li jokkupaw din l-art, u wisq anqas li jiżviluppawha, nista’ nikkonferma, almenu mindu ġejt involut jiena, illi l-intimati qatt ma staqsew lis-Sorijiet jekk kellhomx intenzjoni illi jutilizzaw jew li jiżviluppaw l-

art……Minflok qabdu daħlu u bdew ix-xogħolijiet b'mod illi injoraw dawn id-drittijiet proprjetarji tas-Sorijiet għaliex, kif għidt, la talbuhom biex jirrendu l-ħajt komuni u l-anqas jekk riedux jiżviluppaw l-art tagħhom sal-linja, kif trid il-liġi………L-intimati bdew jitkellmu dwar prezzijiet wara li okkupaw u bdew jibnu, mhux qabel. Għamlu kollox kif għoġob lilhom" (fol 60-61).

61. Illi fl-ottika ta' dan kollu hawn fuq delineat kif ukoll b'referenza għall-istess Artikolu tal-liġi invokat mir-rikorrenti, ossia l-Artikolu 435 tal-Kap 16, il-Qorti ma tistax ħlief tasal għal konklużjoni illi l-intimati ma onerawx dak illi jitlob l-istess artikolu.

62. Jidher ċar illi, fil-każ in deżamina, għandna xenarju fejn il-partijiet huma proprjetarji ta' artijiet adjaċenti, fejn ir-rikorrenti, kif kellha kull dritt tagħmel, ma bnietx b'tali mod illi użat l-art kollha tagħha stante illi ma bnietx sal-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ.

63. Għalhekk, b'hekk l-intimati bħala l-"ġar" seta', meta jagħżel li jibni u jiżviluppa l-art tiegħu, jiżviluppa mhux biss sal-ħajt diviżorju iżda sal-art rimanenti tar-rikorrenti u ċioe, sal-art mhux utilizzata mill-attriċi. **<u>Madanakollu</u>**, sabiex il-"ġar" jagħmel hekk, il-liġi tistipula illi <u>trid issir talba</u> u barra minn hekk, is-"sid" irid <u>jagħżel illi ma jiżviluppax</u> hu, irid jintalab jekk jixtieqx li jiżviluppa hu.

64. Illi l-Qorti tqis illi, mill-provi prodotti, jidher biċ-ċar illi l-intimati qatt ma talbu għall-permess jew għal kunsens tal-Kongregazzjoni attriċi jew talbuha jekk tridx illi tiżviluppa hi stess dik l-art. Anzi, ħareġ ċar illi qabdu u bdew jagħmlu x-xogħolijiet u komplew jagħmlu x-xogħolijiet mingħajr ebda kunsens. In oltre, mill-affidavit ta' Sister Celia Agius Vadala, ħareġ ċar li l-Kongregazzjoni ma tridx illi ċċedi d-drittijiet tagħha fuq din l-art għaliex jista' jkun li fil-futur ikollha bżonn tuża din l-art.

65. Il-Qorti tosserva illi din l-art, żgħira kemm hi żgħira, hija proprjetà tal-Kongregazzjoni u l-intimati ma kellhom l-ebda jedd illi jidħlu u jokkupawha u jagħmluha tagħhom, kif huma għażlu illi jagħmlu xjentement u mingħajr ebda permess. Illi kif jispjega anke l-Perit Torpiano fix-xhieda tiegħu mogħtija quddiem din il-Qorti, din il-biċċa art in kwistjoni tista' tiġi utilizzata u fiha valur għaliex kull spazju jgħodd[2].

66. In konklużjoni, fejn l-intimati saħqu illi l-art kienet ġia mibnija, il-Qorti tirrileva illi hija għandha timxi strettament abbażi tat-talbiet promossi mill-attur permezz tar-rikors ġuramentat tiegħu u xejn aktar. Dana qiegħed jingħad peress illi, fil-każ in deżamina, l-Qorti hija konsapevoli illi l-iżvilupp ġia sar u li l-bini tela'. Madanakollu, l-Qorti tqis illi l-aġir tal-intimati kien wieħed abbużiv li jmur kontra dak rikjest mill-Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, il-Qorti tħoss illi t-talbiet attriċi jimmerita illi jiġu akkolti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda u wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

[2] Vide fol 121 et seq u fol 122

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u tillibera lil **Raymond Zammit**, lil **Raymond Auto Dealer** u lill-**Avukat Dott. Robert Zammit** mill-osservanza tal-ġudizzju filwaqt illi

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet ta' **Malaga Enterprises Limited**.

Tilqa' t-talba kif dedotta kif ġej u, konsegwentement:

Tiddikjara li s-soċjeta' intimata Malaga Enterprises Limited aġixxiet b' mod abbużiv u bi ksur tal-Artikolu 435 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta a detriment tal-Kongregazzjoni rikorrenti, meta qabdet u waqqgħet il-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ li kien jifred l-iskola tad-Dorotej, ġewwa Ħaż-Żebbuġ, minn mal-proprjeta' adjaċenti;

Tiddikjara li s-soċjeta' Malaga Enterprises Limited okkupat l-art tar-rikorrenti u inkorporata fl-iżvilupp illi wettqet fl-art adjaċenti proprjeta' tagħha;

Tordna lis-soċjeta' intimata Malaga Enterprises Limited illi tiddeżisti u tieqaf minn kwalsiasi xogħolijiet fuq u/jew biswit l-art tar-rikorrenti, maġenb il-ħajt il-ġdid proprjeta' esklussiva tar-rikorrenti;

Tordna lis-soċjeta' intimata Malaga Enterprises Limited sabiex fi żmien sitt xhur (6) mid-data tas-sentenza, tirripristina l-proprjeta' tar-rikorrenti illi hija okkupat, senjatament l-art biswit il-linja medjana għall-istat li kienet tinsab fih qabel ma approprjat ruħha minnha, u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi, a spejjeż tas-soċjeta' Malaga Enterprises Limited.

Tordna lis-soċjeta' intimata Malaga Enterprises Limited sabiex tivvaka l-istess art u tirritornaha bil-pussess battal lir-rikorrenti;

Tawtorizza, lill-Kongregazzjoni rikorrenti, sabiex fin-nuqqas, tagħmel dan kollu hi, a spejjeż tas-soċjeta' intimata Malaga Enterprises Limited, taħt id-direzzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a karigu tas-soċjeta' intimata Malaga Enterprises Limited.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur