QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 06 ta' Novembru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 398/2022 AF

Christian Busuttil

vs

Anthony Sciberras

Maria Vella

Anna Vella

Margaret Sciberras

Victor Sciberras

Rita Vasallo

Mary Sciberras

John Sciberras

Paul Sciberras

Tessie Debono

Maria Dolores Catania

Agnese Cole

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Christian Busuttil, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-attur Christian Busuttil huwa l-proprjetarju tar-razzett bla numru msejjaħ 'tal-Barumbara', bir-raba madwaru bl-istess isem, fil-kuntrada ta' Ġebel Sornu limiti tal-Mosta tal-kejl superfiċjali ta' ċirka sitt tumoli u hames sigħan ekwivalenti għal ċirka sebat elef, sitt mija u disgħa u sebgħin metri kwadri (7679m^2) konfinanti mill-Grigal inparti ma' beni ta' Carmelo Sciberras u in parti ma' beni ta' Carmelo Sciberras u in parti ma' beni tal-Gvern u Nofsinhar u Punent ma' beni tal-Gvern liema art huwa akkwista permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-Atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, datat wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2006 (hawn anness u mmarkat bħala Dok A).

Permezz ta' ittra ufficcjali datata nhar it-tlettax (13) ta' Mejju 2021 bin-numru ta' referenza 1970/2021, hawn annessa u mmarkata bħala Dok B, l-intimati ivvantaw u allegaw illi l-attur qiegħed jagħmel xogħlijiet ta' żvilupp entro l-linja mediana li tifred il-proprjetà tagħhom mill-proprjetà tal-atturi u li hemm kontestazzjoni dwar il-konfini relatati mal-art reklamata mill-attur u dik akkwistata mill-axxendent tagħhom, Carmelo Sciberras.

Nonostante dak allegat mill-intimati kif hawn fuq provdut, jingħad illi tali allegazzjonijiet da parti tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif jirriżulta b'mod mill-iktar ċar mill-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dok Ċ. Tali pjanta kienet annessa fil-kuntratt datat għoxrin (20) t'April 1989 bejn l-aħwa Camilleri u żewġ soċjetajiet, it-tnejn predeċessuri fit-titolu ta' din l-istess art tal-attur. B'tali mod, din il-pjanta dejjem kienet konsistenti fid-diversi trasferimenti li l-proprjetà għaddiet minnhom qabel ma waslet għand l-attur, u minnha joħroġ b'mod mill-iktar ċar illi a kuntrarju ta' dak allegat mill-intimati, tali xogħlijiet imsemmija fl-Ittra tagħhom bl-ebda mod ma jaqbżu l-linja medjana taż-żewġ proprjetajiet, stante illi l-istess xogħol qiegħed jiġi magħmul esklussivament fuq il-proprjetà tal-attur. Addizjonalment, jingħad illi tali proprjetà dejjem kienet u baqgħet fil-pussess totali tiegħu.

Inoltre minn hekk, kif indikat iktar 'il fuq, l-art in kwistjoni fejn tinsab il-proprjetà ilha għal aktar minn tletin sena, u ċioè minn ferm qabel l-1989, tinbiegħ u tgħaddi minn sid għal ieħor fl-intier tagħha, mingħajr qatt ma kienx hemm l-ebda restrizzjoni jew indikazzjoni illi xi parti minn din l-istess art setgħet potenzjalment tappartjeni lil terzi.

Għaldaqstant, l-intimati qegħdin jivvantaw pretensjonijiet infondati ta' titolu ta' proprjetà fuq l-istess art tal-attur, liema pretensjonijiet akkumulaw fl-Ittra Ġudizjarja iktar 'il fuq imsemmija.

L-attur għandu interess li tali pretensjonijiet bla bażi legali da parti tal-intimati jieqfu għal dejjem u dan għal xi raġuni wkoll li qegħdin jistultifikaw u joħolqu ostakli sabiex l-attur ilesti x-xogħol li qiegħed jagħmel.

L-attur jaf b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tipprefiġġi, skond id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 403 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, żmien qasir u perentorju ta' mhux aktar minn tliet xhur (3) li matulu l-

intimati għandhom iġibu 'il quddiem b'kawża l-pretensjonijiet kollha msemmijin minnhom fl-Ittra Uffiċjali datata 13 ta' Mejju 2021.

2. F'każ illi l-intimati jonqsu milli, f'dak iż-żmien qasir u perentorju hekk prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, iġibu 'l quddiem b'kawża l-pretensjonijiet kollha msemmija minnhom fil-komunikazzjoni surreferiti, tordna u tikkundanna lill-istess intimate għas-silenzju perpetwu, ossia għas-skiet għal dejjem, u konsegwentement timpedixxi lill-istess intimate milli jaġixxu qatt iżjed dwar tali pretensjonijiet.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa nġunti in subizzjoni u b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni spettanti lill-mittenti għad-danni sofferti a kawża tal-pretensjonijiet in kwistjoni.

Rat id-dokumenti annessi mal-istess rikors.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati Anthony Sciberras, Maria Vella, Anna Vella, Margaret Sciberras, Victor Sciberras, Rita Vassallo, Mary Sciberras, John Sciberras, Paul Sciberras, Tessie Debono, Maria Dolores Catania u Agnese Cole, li permezz tagħha eċċepew illi:

In linea preliminari, l-azzjoni ta' jattanza proposta mill-attur mhijiex ammissibbli billi l-eċċepjenti meta ntavolaw l-Ittra Uffiċjali nru 1970/2021 aġixxew b'reazzjoni provokata mill-pretensjonijiet u l-azzjonijiet tal-istess attur, u saret b'neċessità u kawtela ġuridika għall-konservazzjoni u l-protezzjoni tad-drittijiet tal-istess eċċepjenti.

L-attur abbużivament u kontra l-volontà tal-eċċepjenti, qabad u waqqa l-ħajt diviżorju li kien ilu eżistenti għal għexieren ta' snin u li kien jikkonfina l-art proprjetà tagħhom u kien jifred din l-art minn dik li fil-preżent hi proprjetà tal-attur. Illi l-eċċepjenti kellhom neċessarjament jirreaġixxu kontra l-att abbużiv u klandestin tal-attur sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom.

Wieħed mill-elementi essenzjali sabiex kawża ta' jattanza tirnexxi huwa li l-pretensjoni trid tkun spontanea u mhux provokata bl-aġir tal-attur. Illi jekk il-pretensjoni tkun biss konsegwenza ta' provokazzjoni bl-aġir tal-attur, kawża ta' jattanza ma tistax tirnexxi.

Bla preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż billi ma jirrikorrux l-elementi meħtieġa biex tirnexxi l-azzjoni tentata minnu.

F'kull każ u bla preġudizzju għas-sueccepit, l-allegazzjonijiet tal-attur huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll id-dritt u għandhom jiġu miċħuda.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Semgħet ix-xhieda.

Semgħet it-trattazzjoni finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi l-azzjoni attriċi hija waħda ta' jattanza u li tinsab regolata ai termini tal-Artikoli 403 et seq. tal-Kap 12. L-Artikolu 403 jipprovdi hekk:

> *403. Meta f'atti ġudizzjarji, jew xort'oħra bil-miktub, persuna tippretendi li għandha xi jedd, il-parti li trid teħles din il-pretensjoni tista' fi żmien sena mill-istess pretensjoni, titlob,b'rikors ġuramentat, li jiġi mogħti żmien lill-persuna li ppretendietli għandha dak il-jedd, biex iġġib 'il quddiem b'kawża dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilha impedut li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni.*

L-elementi rikjesti għas-suċċess tal-azzjoni huma s-segwenti:

a. Ir-rikorrenti jrid ikollu pussses, imqar *de facto* u *prima facie* tal-oġġett li jkun qed jikkawtela;

b. L-intimat ikun bil-miktub ressaq pretensjoni fuq l-oġġett;

c. Il-pretensjoni trid tkun spontanea u mhux provokata bl-aġir tal-attur;

d. Il-pretensjoni trid ikollha l-karattru li tista' tiġi eserċitata b'azzjoni ġudizzjara;

e. Il-pretensjoni jkollha skop determinabbli, speċifiku jew kapaċi li jiġi speċifikat permezz t'azzjoni ġudizzjarja;

f. Il-pretensjoni ma għandiex tkun kondizzjonata jew tiddependi minn fatt li jista' jiġri u ma jiġrix.[1]

Mix-xhieda tar-rikorrenti jirriżulta li fis-sena 2011 huwa kiseb permess ta' żvilupp sabiex jagħmel xi alterazzjonijiet fil-binja mertu tal-kawża għall-fini li din tintuża għal skopijiet residenzjali. Ir-rikorrenti kompla jixhed li meta waqqa' l-ħajt tas-sejjiegħ li jinsab il-ġewwa mill-konfini tar-razzett, l-intimati kellmuh *sia* bil-fomm kif ukoll permezz ta' ittri legali u bdew jisħqu li l-ħajt li waqqa' r-rikorrenti kien fil-konfini tar-razzett tagħhom. L-aħħar komunikazzjoni bejn il-partijiet saret permezz tal-ittra uffiċjali numru 1970/21 tat-13 ta' Mejju 2021 permezz ta' liema l-intimati nformaw lir-rikorrenti formalment illi hemm kontestazzjoni dwar il-konfini tal-art minnu reklamata u dik akkwistata mill-awtur fit-titolu tal-intimati.

Wara li ntavolaw din l-ittra uffiċjali l-intimati ma ħadux passi ulterjuri fil-konfront tar-rikorrenti għar-rigward il-kwistjoni tal-konfini u r-rikorrenti ħassu għalhekk kostrett jipproċedi permezz tal-kawża ta' llum.

---

[1] Ara: **Imelda Tabone et vs Agnes Galea et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 11 ta' Diċembru 2003; **Angelo Zammit et vs Teresa Gatt et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 7 ta' Jannar 2005

Sadanittant, b'rikors ġuramentat tat-8 ta' Novembru 2022 l-intimati taw bidu għall-kawża bin-numru 1060/22 fl-ismijiet Maria Dolores Catania pro et noe vs Christian Busuttil liema kawża hija ntiża sabiex tiddetermina l-mertu u cioè t-titolu fuq l-art *de quo*.

B'rikors datat 30 ta' Jannar 2023 ir-rikorrenti rrikonoxxa u kkonċeda li "*l-għan ta' dawn il-proċeduri intlaħaq*".

Fid-dawl tal-fatt li l-mertu ta' dawn il-proċeduri ġie eżawrit jibqa' biss sabiex jiġi determinat il-kap tal-ispejjeż. Sabiex tagħmel dan il-Qorti trid tabilħaqq tqis il-fatt illi li kieku kellha teżamina l-mertu tal-azzjoni odjerna u cioè jekk jissussistux l-elementi meħtieġa għas-suċċess tal-azzjoni, il-Qorti ssib illi l-azzjoni attriċi tfalli fuq it-tielet rekwiżit tal-azzjoni.

Mill-atti jirriżulta li l-ittra uffiċjali mibgħuta mill-intimati kienet xprunata mill-aġir tar-rikorrenti. Huwa r-rikorrenti stess illi fl-affidavit tiegħu jirrikonoxxi li l-komunikazzjoni u l-kontestazzjoni dwar il-ħajt diviżorju skattat fil-mument li hu waqqa' l-ħajt. Dan għalhekk juri li kien proprju l-aġir tar-rikorrenti li ta' bidu għall-kontestazzjoni u għall-proċeduri legali li segwew in kawtela tad-drittijiet rispettivi tal-partijiet. Għalhekk la darba l-azzjoni kienet sa mill-bidu nett destinata li tfalli, huwa r-rikorrenti li issa jrid ibati l-ispejjeż relattivi.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti waqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-mertu tal-azzjoni stante illi eżawrit, tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG