QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 31 ta' Jannar, 2025

Rikors Ġuramentat numru: 68/2016 BS

Emanuel u Pauline konjuġi Bajada

-vs-

Julie Anne Bajada;

u b'digriet tas-6 ta' Frar 2018 ġew kjamati fil-kawża Karol Sciberras u Melanie Schembri;[1]

u b'digriet tal-25 ta' Ġunju 2021 l-atti ġew trasfuzi f'isem Janice Micallef Bajada u Jessica Bajada stante il-mewt tal-konvenuta Julie Ann Bajada;[2]

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi[3] illi ppremettew:

[1] Digriet a fol 252.
[2] Digriet a fol 312.
[3] Rik. Gur. A fol 1 sa 6 b'dokumenti a fol 7 *et seq.*

(1) *"Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' art fix-Xlendi limiti ta' Munxar, Għawdex, li huma akkwistaw bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-wieħed u tletin (31) ta' Awwissu elf disa' mija erbgħa u disgħin (1994).*[4]

(2) *Illi infatti, bis-saħħa ta' dak il-kuntratt, l-esponenti akkwistaw*

> *"the house partly in shell form without number and built on the plot numbered five (5) in Triq il-Qsajjem, Xlendi limits of Munxar, Gozo with a garden surrounding the said house, and a garage attached to the same house. Together with all vendor's property rights on parcels of land in the vicinities of the said house, part of which lands have been used for the widening of Triq il-Qsajjem and Triq il-Merkurju, together with another parcel of land situated on the other side of Triq il-Merkurju. The whole occupying an area of approximately one thousand three hundred ninety six square metres (1396sq.m.) and marked in red on the attached plan marked "A" and site plan "C". The whole bounded north-east by property of David Portelli, south-east by property of Ludgard Gatt and south by Triq il- Qsajjem."*[5]

(3) *Illi wara diversi tibdil fl-ismijiet ta' Triq il-Merkurju, din illum jisimha Triq il-Bizantini;*

(4) *Illi min-naħa tagħha, in parti bħala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti ma' żewġha John Bajada u in parti bħala eredi tal-mejjet żewġha John Bajada, il-konvenuta hija proprjetarja ta' appartament li huma bnew fuq is-segwenti porzjon art akkwistata minn John Bajada mingħand il-kumpannija "Penelope Properties Limited" bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar elf disa' mija tmienja u tmenin (1988)*[6] *u ċjoè:*

> *"bicca art fabbrikabbli mill-art imsejħa Tal-Qsajjem' fil- kuntratt Ta' Ras il-Bajjada" fil-limiti ta' Munxar, Għawdex tal-kejl superfiċjali ta' cirka mija u tnejn u disgħin metri kwadri (192m.k.) tmiss* ***min-nofsinhar ma' beni ta' Rueben Ibrahim Shamia****, majjistral ma' triq ġdida mingħajr isem li tiżbokka fit-Triq tal-Qsajjem u mil-lvant ma' beni tal-kumpannija venditrici u punent ma' beni ta' Paul*

[4] Kopja tal-kuntratt in atti a fol 7 sa 9.
[5] Kopja tal-pjanti msemmija fil-klawsola iccitata mil-kuntratt in atti a fol 10 u 11.
[6] Kopja tal-kuntratt in atti a fol 12 u 13 inkluż in verso pagina.

Scicluna, libera u franka, bid- drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha u kif murija aħjar" fuq il- pjanta annessa ma' dak l-istess att.

(5) *Illi l-konvenuta, u, meta kien ħaj, żewġha, kienu qegħdin kontinwament jippruvaw jeżerċitaw dritt ta' passaġġ ossia aċċess minn fuq l-art tal-esponenti li tiġi bejniethom u Triq il-Bizantini, meta fil-verità huma ma għandhom l-ebda dritt għal tali aċċess jew passaġġ;*

(6) *Illi infatti fid-dikjarazzjoni tat-trasferiment causa mortis ta' żewġha, il-konvenuta ħolmot jew ħolqot dritt ta' passaġġ minn fuq ir-raba tal-esponenti li tiġi fuq in-nofsinhar tal-appartament tagħha, tant li fil-kuntratt relattiv, fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tat-tmienja (8) ta' Frar elfejn u sittax (2016)*[7] *hija ddeskriviet it-tliet appartamenti li hija u żewġha kellhom formanti parti mill-blokk mibni fuq l-art akkwistata minnhom kif fuq spjegat bil-mod li ġej:*

> *"forming part of an unnumbered block named Horizon Court in Triq il-Punici, formerly Triq Atena,* ***which block has another unnumbered aċċess from Triq il-Bizantini, Xlendi****, limits of Munxar, Gozo, bounded said block on the north west by the Triq il-Punici,* ***south by property of Reuben Ibrahim Shamia or his successors in title****, and on the east by property of 'Penelope Properties Limited' or its successors in title".*

(7) *Illi minn dan l-istess kuntratt jirriżulta wkoll li John Bajada miet fid-29 ta' Settembru 2015, u rregola s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, tal-għaxra (10) ta' Marzu elfejn u sitta (2006) illi permezz tiegħu huwa ħalla lil martu Julie Bajada bħala eredi universali tiegħu;*

(8) *Illi l-esponenti jridu jottjenu dikjarazzjoni li l-art tagħhom ma hija suġġetta għal ebda servitù ta' passaġġ jew aċċess favur il-proprjetà tal-konvenuta hawn fuq deskritta;*

(9) *Għal dan l-għan, ukoll, l-esponenti qegħdin jitolbu li l-konvenuta tigi definittivament inibita milli b'xi mod u manjiera taċċedi minn fuq l-art tal-esponenti kif ukoll kundanna kontra tagħha sabiex hija tneħħi kull ħaġa li hija u żewġha għamlu fuq l-art tal-esponenti intiza sabiex tiffaċilita tali aċċess;*

[7] Kopja tal-kuntratt ta' dikjarazzjoni *causa mortis* a fol 14 sa 16.

(10) *Illi finalment, il-fatt li l-konvenuta, u qabel mewtu żewġha, kienu jeżerċitaw aċċess minn fuq l-art tal-esponenti, illegalment u abbuzivament għal snin sħaħ, jissarraf f'benefiċċju għall-konvenuta fuq naħa u danni għall-esponenti fuq in-naħa l-oħra, u għaldaqstant l-esponenti qegħdin jitolbu li jiġi likwidat ammont li jirrapreżenta kumpens gust u xieraq għal dan u li l-konvenuta tiġi kkundannata tħallas tali kumpens lilhom;*

Talbu għalhekk lill din il-Qorti:

(1) *"Tiddikjara li l-art tal-atturi li tinsab bejn il-proprjetà tal-konvenuti fuq naħa u Triq il-Bizantini fuq in-naħa l-oħra ma hija suġġetta għal ebda servitù favur l-art jew il-proprjetà tal-konvenuta li tiġi iktar lejn it-tramuntana minnha;*

(2) *Konsegwentement tinibik definittivament milli b'xi mod u manjiera taċċedi minn fuq l-art tar-rikorrenti;*

(3) *tikkundannak sabiex tneħħi kull ħaġa li inti u żewġek għamiltu fuq l-art tal-atturi intiza sabiex tiffaċilita tali aċċess;*

(4) *tiddikjara li il-fatt li inti konvenuta, u qabel mewtu żewġek, kontu teżerċitaw aċċess minn fuq l-art tal-atturi, illegalment abbużivament għal snin sħaħ, jissarraf f'benefiċċju għalik u għal żewġek fuq naħa u danni għall-atturi;*

(5) *tillikwida ammont li jirrapreżenta kumpens ġust u xieraq għal dan; u*

(6) *tikkundannak tħallas tali kumpens lill-atturi.*

Bl-ispejjeż kontra tiegħek.
Bl-ingunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa inti nġunta."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Julie Anne Bajada[8] illi eċċepiet:

[8] Risposta ġuramentata a fol 28 u 29.

1. *"Illi l-propjeta ta' l-ecceppjenti hija mibnija skond il-permessi approvati u skond il-linja tal-bini approvata dak iż-żmien. Il-bieb lli jagħti għal fuq triq il-Bizantini huwa skond il-linja ufficcjali tal-bini approvata u skond dik il-linja dan il-bieb imiss mat-triq. Kwindi l-pretensjoni ta' l-atturi ma tistax tirnexxi fil-konfront ta' l-ecceppjenti u se mai jekk verament l-art hi tagħhom r-rimedju ma huwiex kontra l-esponenti iżda kontra l-gvern.*

2. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-atturi jridu jġibu prova illi l-akkwist tagħhom ikopri din il-bicca art mertu ta' din il-kawża u li din l-art hija inklużi fil-pjanti annessi ma l-att ta' l-akkwist tagħhom u tal-predecessuri fit-titolu tagħhom.*

3. *Illi bla preġudizzju ghas-suespost meta akkwistaw l-atturi l-allegat servitu kien diga jezisti u jidher u għalhekk l-atturi llum ma jistgħux jitolbu li jitnehha.*

4. *Illi ma jezistux l-estremi ta' l-actio negatoria.*

5. *Illi t-talba għad-danni hija infondata fid-dritt u fil-fatt, għaliex fl-ewwel lok ma hemmx dritt għar-reklam ta' danni u fit-tieni lok ma ġew sofferti l-ebda danni.*

6. *Illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.*

7. *Illi din ir-risposta qed issir u qed tigi kkonfermata bil-ġurament minn Julie Anna Bajada, li għandha konoxxenza vera u propja tal-fatti in kawża u in eccezzjoni.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri"

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kjamati in kawża Karol Sciberras u Melanie Schembri[9] illi eċċepew:

1. *"IIII l-esponenti xtraw kif raw u skond ma rrizulta mid-dokumenti mgħaddija lilhom u skond il-permessi tal-bini illi kkonfermaw.*

2. *Illi l-esponenti ġew spjegati illi l-linja ufficcjali tal-bini fuq in-naha tat-triq il-bizantini hija skond fejn hemm il-bieb attwali (bil-ħnejja).*

[9] Risposta ġuramentata a fol 255 u 256.

3. *IIIi l-esponenti qatt ma ingħataw minn l-atturi f'din il-kawża xi prova tat-titolu tagħhom, għaliex kieku kienu jirregolaw ruħhom. Illi għalhekk l-kjamata in kawża fir-rigward tagħhom kienet intempestiva.*

4. *IIII l-eccepjenti ma xtrawx din il-propjeta biex joggħdu jidhlu fi kwistjonijiet bla bzonn li fl-aħħar minn l-aħħar jikkoncernaw lil terzi u għalhekk, għalkemm huma jkunu aktar kuntenti jekk il-propjeta tagħhom tibqa servuta b'żewġt entraturi kif xtrawha, huma disposti jitrrimettu ruħhom għad-deċiżjoni tal-Qorti. B'dan illi huma ma jhossux li hu gust li għandhom ibgħatu spejjes.*

5. *Illi din ir-risposta qed issir u qed tigi kkonfermata bil-ġurament minn Karol Sciberras, li għandu konoxxenza vera u propja tal-fatti in kawża u in eccezzjoni.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri"

Fliet l-atti.

Rat id-dokumenti eżebiti mar-rikors ġuramentat.[10]

Rat in-nota tal-atturi tal-21 ta' April, 2017 li biha eżebew sensiela ta' dokumenti nkluż, *inter alia*, kuntratti, permessi maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar, deċiżjonijiet tal-Qrati nostrani mogħtija preċedentement bejn il-partijiet odjerni jew uħud minnhom u terzi, kif ukoll traskrizzjonijiet ta' xhieda mogħtija fl-istess.[11]

Rat in-nota ulterjuri tal-atturi tal-1 ta' Novembru, 2017 li biha, *inter alia*, eżebew kopja ta' traskrizzjoni ta' xhieda mogħtija fl-1995 f'kawża preċedenti bejn l-attur odjern u Adrian Busietta.[12]

Rat ir-rikors tal-atturi tal-21 ta' Diċembru, 2017 li bih talbu il-kjamat in kawża ta' Karol Sciberras u Melanie Schembri.[13]

---

[10] Dokumenti a fol 7 *et seq.*
[11] Nota a fol 72 sa 75 b'dokumenti a fol 76 sa 186.
[12] Nota a fol 208. Traskrizzjoni a fol 210 sa 215.
[13] Rikors a fol 232.

Rat il-kuntratt tal-akkwist ta' Karol Sciberras u Melanie Schembri tat-28 ta' Novembru, 2017 in atti Nutar Paul George Pisani li bih akkwistaw appartament minn tal-konvenuta Julie Anne Bajada fil-blokka li minnha l-konvenuta tgħid li għandha aċċess mill-art in mertu.[14]

Rat in-nota tal-atturi tal-24 ta' Jannar, 2018 li biha eżebew kopja ta' protest ġudizzjarju numru 35/06 fl-ismijiet ***John Bajada vs Direttur Progetti u Żvilupp et*** kif ukoll kopja ta' kontro-protest ġudizzjarju numru 41/06 magħmul b'risposta mid-Direttur Proġetti u Żvilupp.[15]

Rat li b'referenza għar-rikors tal-atturi tal-21 ta' Diċembru, 2017, il-konvenuta, fl-udjenza tas-6 ta' Frar, 2018, ikkonfermat li t-trasferiment da parti tagħha favur Karol Sciberras u Melanie Schembri seħħ u rrimettiet ruħha għall-ġudizzju tal-Qorti.[16]

Rat li fl-istess udjenza tas-6 ta' Frar, 2018 intlaqat it-talba tal-atturi għal-kjamat in kawża ta' Karol Sciberras u Melanie Schembri.[17]

Rat in-nota tal-atturi tat-8 ta' Marzu, 2018 li biha eżebew varji dokumenti estratti mil-fajl li semma ix-xhud Anthony Cefai.[18]

Rat in-nota ulterjuri tal-atturi tas-26 ta' Ġunju, 2016 li biha eżebew sensiela ta' dokumenti nkluż ritratti, permessi mogħtija mill-Awtorita' tal-Ippjanar, u pjanti,[19] fosthom il-permess numru PA/02487/13 maħruġ lilhom għall-iżvilupp minnhom tal-feles art in mertu bil-pjanti relattivi,[20] u; *Final Setting Out of Scheme Alignment* maħruġ fid-19 ta' April, 2012 mill-Awtorita' tal-Ippjanar.[21]

Rat li fl-udjenza tas-26 ta' Ġunju, 2018 l-atturi ddikjara l-provi tagħhom magħluqha.[22]

---

[14] Kuntratt a fol 233 sa 236 – inkluż in verso pagina – jiddeskrivi l-appartament mibjugħ u akkwistat bħala *the apartment internally numbered three (3), situated at second floor level, forming part of an unnumbered block named Horizon Court, in Triq il-Punici, formerly Triq Atena, which block has another unnumbered aċċess from Triq il-Bizantini, Xlendi, limits of Munxar, Gozo, bounded said block on the north west by the Triq il-Punici, south by property of Reuben Ibrahim Shamia, or his successors in title, and on the east by property of 'Penelope Properties Limited', or its successors in title* […] – citazzjoni mil-pagna li tinsab in verso pagina tal-fol 234.
[15] Nota a fol 239. Protest a fol 240 sa 242. Kontro-protest a fol 243 u 244.
[16] Verbal a fol 252.
[17] Verbal a fol 252.
[18] Nota a fol 257 u 258. Dokumenti a fol 259 sa 276.
[19] Nota a fol 218, dokumenti a fol 219 sa 240. Il-Qorti tosserva li hawn sar zball fin-numri tal-folji bil-fol tan-nota suppost kellu jaqra fol 278. Huwa għalhekk li minhawn 'il quddiem il-Qorti ser tindika meta si tratta mil-Vol. II tal-proċess.
[20] Permes a fol 226 sa 229. *Site plan* a fol 230. Pjanti a fol 231 u 232. Vol. II tal-proċess.
[21] Ittra a fol 233, *Official Scheme Alignment* a fol 234. Vol. II tal-proċess.
[22] Verbal a fol 241.

Rat ir-rikors tal-24 ta' Ġunju, 2021 tal-eredi tal-konvenuta Julie Anne Bajada ossia, uliedha Janice Micallef Bajada u Jessica Bajada, fejn wara li nfurmaw lill-Qorti li l-istess konvenuta, awtriċi tagħhom mietet fil-mori tal-kawża, talbu t-trasfuzjoni ta' l-atti f'isimhom.[23]

Rat li b'digriet tal-25 ta' Ġunju, 2021 il-Qorti laqgħat it-talba ta' Janice Micallef Bajada u Jessica Bajada kif kontenuta fir-rikors tagħhom tal-24 ta' Ġunju, 2021.[24]

Rat in-nota tal-konvenuti Janice Micallef Bajada u Jessica Bajada tal-4 ta' Ottubru, 2022[25] li biha eżebew kopja tal-pjanta mehmuża u approvata mal-permess numru PA1452/88 li turi l-marka bil-pinna ħamra taqra *"street alignment"*[26] kif ukoll kopja tal-permessi 1452/88 u 34/89 mehmuża flimkien[27] u kopja ta' emmenda għal permess preċedenti fejn jgħidu li fil-pjanti approvati tidher ukoll il-linja uffiċjali tat-triq.[28]

Rat li fl-udjenza tal-4 ta' Novembru, 2022 il-konvenuti ddikjaraw il-provi tagħhom magħluqha.[29]

Rat li fl-istess udjenza tal-4 ta' Novembru, 2022 il-konvenuti talbu l-ħatra ta' perit tekniku sabiex jirrelata biss dwar jekk il-binja tagħhom irrispettatx il-linja tat-triq kif dakinhar lilhom mogħtija qabel bdiet tinbena l-istess binja. L-atturi rrimettew ruħhom iżda saħqu li tali element huwa rrilevanti għat-talbiet magħmulha lil din il-Qorti. [30]

Rat li fl-istess udjenza tal-4 ta' Novembru, 2022 ġia maħtur il-Perit Alexei Pace bħala perit tekniku b'istruzzjonijiet sabiex jieħu konjizzjoni tal-atti fl-intier tagħhom, iżomm aċċess, u jirrelata dwar dak mitlub mill-konvenuti.[31]

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, Perit Alexei Pace, tal-14 ta' Diċembru, 2022.[32]

---

[23] Rikors a fol 305 bid-dokumenti necessarji a fol 306 sa 311. Vol. II.
[24] Digriet a fol 312.
[25] Nota a fol 359.
[26] Pjanta a fol 361 li hija identika għal dik eżebita mix-xhud Mark Cini a fol 334.
[27] A fol 362 sa 375, inkluż in verso pagina.
[28] A fol 376 sa 380 bil-pjanti relattivi jinsabu a fol379 u 380 u huma identici għal dawk eżebiti mix-xhud Mark Cini.
[29] Verbal a fol 386 u 387.
[30] Verbal a fol 386 u 387.
[31] Verbal a fol 386 u 387.
[32] Relazzjoni a fol 395 sa 410.

Rat li filwaqt li l-atturi rrimettew ruħhom għar-relazzjoni tal-perit tekniku, il-konvenuti talbu li jeskutu lill-istess.

Rat li fl-udjenza tal-4 ta' Ottubru, 2023 il-kawża ġiet differita għal preżentata tan-noti tal-osservazzjonijiet kif ukoll għal-lum għas-sentenza.[33]

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti eżebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.[34]

B. Provi:

Semgħat ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmulha bil-proċedura tal-affidavit, ta':

Emanuel Bajada, l-attur, xehed permezz ta' affidavit.[35]

Jiddikjara li flimkien ma' martu Pauline huma sidien ta' strixxa art fil-Majjistral ta' Triq il-Biżantini li xtraw flimkien ma' proprjeta' ulterjuri li akkwistaw b'kuntratt tal-31 ta' Awwissu, 1994 in atti Nutar Enzo Dimech.

Jiddikjara li din l-istrixxa art dejjem kienet mifruda mit-triq permezz ta' ħajt li kien inbena mill-awturi fit-titolu tiegħu meta nfetħet it-triq minn ġo nofs il-proprjeta' tagħhom, kif kien pjanat li jsir.

Jgħid li l-istrixxa art irriżultat wara l-formazzjoni tat-triq il-ġdida.

Jgħid li l-istrixxa art kienet soġġetta għal-varji kawżi bil-Qorti ddeċidiet favorihom f'waħda mill-istess u l-oħrajn intbgħatu *sine die*. Iżid li John Bajada, ir-raġel tal-konvenuta, qatt ma' intervjena f'kawża ta' spoll li kienet saret.

[33] Verbal a fol 433.
[34] Nota tal-atturi preżentata nhar is-17 ta' Jannar, 2024 a fol 434 sa 449. Nota tal-konvenuti preżentata nhar is-27 ta' Mejju, 2024 a fol 450 sa 456.
[35] Affidavit a fol 33 sa 47.

Jiddikjara li l-konvenuta hija sid ta' art li tmiss ma' din l-istrixxa art tagħhom – tal-atturi. Jgħid li din akkwistata b'kuntratt tas-27 ta' Frar, 1988 in atti Nutar Paul George Pisani. Iżid li f'dan l-istess kuntratt l-art tal-konvenuta hija deksritta bħala li tmiss min-Nofsinhar ma' beni ta' Rouben Shamia u mill-Majjistral ma' triq ġdida mingħajr isem li tiżbokka fi Triq tal-Qsajjem.

Jgħid li immedjatament wara li xtraw huma u bdew il-problemi. Iżid li għalhekk kienu nkarigaw lill-Perit Dimech sabiex jimmarka l-qsami bejn tagħhom u fejn l-istess imiss ma' ħaddieħor. Jgħid li l-Perit Dimech kien il-perit tal-awturi tiegħu Shamia u kien ilu jieħu ħsieb il-proprjeta' akkwistata minnhom tant li kien anke iddisinja l-villa ta' Shamia.

Jiddikjara li minn ġo nofs l-art li kellhom Shamia, l-awturi tiegħu fit-titolu, kienet infetħet triq illum magħrufa bl-isem Triq il-Biżantini. Iżid li l-istrixxa art issa in kontenzjoni ġiet iffurmata proprju b'riżultat tal-formazzjoni tat-triq.

Jgħid li meta akkwistaw il-proprjeta' huma f'Awwissu, 1994, John u Julie Anne Bajada kien għadhom jgħixu l-Munxar bl-appartament fix-Xlendi li aktar tard marru jgħixu fih kien għadu mhux lest. Iżid li kien fil-bidu tal-1995 li marru joqodu fl-appartament.

Jgħid li fl-1996 John Bajada bena ħnejja bi ħxuna dobblu fuq il-ħajt diviżorju bejn l-istrixxa art tagħhom – tal-atturi – u l-proprjeta' tiegħu, b'nofs il-ħxuna tal-ħnejja tpoġġa fuq l-art tagħhom – tal-atturi. Jgħid li dak iż-żmien kien kellmu sabiex ma' jikkreja ebda passaġġ fuq l-art tagħhom – tal-atturi. Iżid li wara kien preżenta mandat sabiex iwaqqaf lil John Bajada milli jikkreja passaġġ jew servitu'.

Jgħid li l-mandat iġib in-numru 502/96 u fl-atti tiegħu John Bajada ddikjara li ma' kien ser joħloq ebda passaġġ bil-mandat kien għalhekk ġie rtirat.

Iżid li fil-fatt, il-ħnejja li kien bena John Bajada għadha sallum fl-istat li ħallieha l-istess Bajada wara l-mandat għajr għal-xatba li twaħħlet minn Bajada fid-delinjazzjoni tal-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tiegħu u dik tagħhom – tal-atturi. Jgħid li x-xatba ġiet magħmulha tiftaħ 'il ġewwa għal fuq il-proprjeta' ta' Bajada b'dan li hi skomda għall-użu. Iżid li dan

huwa ndikattiv li diga' fl-1996 Bajada kienu konxji li ma' kellhom ebda dritt fuq il-proprjeta' tagħhom – tal-atturi.

Jgħid li l-aċċess mit-triq għall-ħnejja li ħoloq John Bajada nħoloq wara li Bajada – il-konvenuta u żewġha – żviluppaw l-art tagħhom u qalgħu l-ħajt tad-dobblu li kienu bnew Shamia fis-snin 70 u li kien reġgħa nbena minn terzi fl-1994 meta xtraw huma – l-atturi.

Jiddikjara li fid-9 ta' Ottubru, 1997, ħaddiema tal-Gvern qabdu u ffurmaw bankina fuq l-istrixxa art tagħhom – tal-atturi – quddiem il-ħnejja tal-konvenuta Bajada. Iżid li b'hekk ġie jidher qisu l-ħnejja tal-konvenuta qiegħda tmiss mat-triq. Jgħid li dakinhar ġie mhedded minn wieħed mill-ħaddiema tal-Gvern, hu ċertu Ġorġ Attard li wkoll jgħix fil-blokka fejn għandha l-appartament il-konvenuta.

Jgħid li minkejja li l-ħaddiem li għeddu nstab ħati tal-aġir tiegħu mill-Qorti, il-Ministeru għal Għawdex irrifjuta li jirritorna l-art għall-istat oriġinali tagħha b'dan li kienu kostretti jintavolaw kawża ta' spoll – numru 236/97, li rebħu.

Jiddikjara li fil-bidu ta' Awwissu, 1998 kien ġie nfurmat li kien sar attentat urġenti sabiex sseħħ esproprazzjoni tal-istrixxa art tagħhom. Iżid li dan seħħ sabiex jiġi ġustifikat it-tqiegħed illegali mill-Gvern tal-bankina li semma u li kienet soġġetta għall-kawża ta' spoll numru 236/97. Iżid li huwa waqqaf dan l-attentat ta' esproprju.

Jgħid li f'Ottubru, 1997, kif kien ordnat mil-Qorti, il-Ministeru għal Għawdex qala' il-bankina li semma, minkejja li John Bajada kien ittenta jwaqqaf dan permezz ta' mandat ta' inibizzjoni. Iżid li hawn l-istrixxa art ġiet ripristinata f'idejhom.

Jiddikjara li fit-13 ta' Ġunju, 2000 John Bajada tramite ċertu Silvan ittenta jerġa jibni l-bankina li kienet tneħħiet. Jgħid li mar fuqhom u qalilhom li kienu qed jaħdmu fuq art tiegħu mingħajr dritt. Iżid li ħa xi ritratti u għamel rapport l-għassa. Iżid li s-Surġent talbu prova li l-istrixxa art hija tiegħu u huwa provda pjanta u sentenzi tal-Qorti li kellu dwar tali art. Jgħid li s-Surġent talab lil John Bajada jressaq provi tiegħu dwar drittijiet pretiżi minnu iżda sa Ottubru, 2001 kien baqa' ma' eżebixxa xejn.

Jgħid li minkejja dan, xi żmien wara hu u John Bajda tkellmu quddiem il-garaxx ta' ħuh – hu l-attur – Michael. Iżid li hawn u qal lil John Bajada li jagħtih dritt ta' aċċess ta' tlett piedi u għoli ta' seba' filati jekk iħallsu somma ta' darba ta' Lm5,000. Jgħid li wara dan John Bajada, li sa dak iż-żmien kien qala il-brikks tal-wiċċ tal-bankina iżda ħalla l-kurduna, reġgħa poġġa l-brikks tal-wiċċ. Iżid li għalhekk avviċinah u staqsih jekk dan kienx ifisser li l-offerta tiegħu ġiet aċċettata iżda John qallu li jiflaħ iħallas biss Lm2,000 mal-kuntratt, Lm2,000 is-sena ta' wara, u l-aħħar Lm1,000 fit-tielet sena.

Jgħid li minn hawn qablu fuq Lm4,500 li jitħallsu mmedjatament. Iżid li ta' struzzjonijiet lill-avukat tiegħu sabiex iħejji kuntratt li ħejja u għadda lill-avukat ta' John Bajada. Jgħid li wara dan għaddew diversi ġranet u mar ifittex lil John sabiex jara kif ser jibqgħu. Jgħid li hawn John qallu li m'hu ser isir xejn u huwa ssokta b'kawża ta' spoll li ntrebħet minnhom u ġiet ikkonfermata fl-appell – kawża numru 141/00.

Jiddikjara li oltre din l-offerta kien offra lil John Bajada sabiex jixtri l-istrixxa art in mertu kollha, opzjoni li John irrifjuta mill-ewwel. Iżid li kien anke offra li jagħti dritt lil John, lil martu, u lill-uliedhom li jaċċedu b'xejn mill-istess strixxa tul ħajjithom u dment li jibqgħu jgħixu fl-appartament tagħhom. Jgħid li anqas din l-opzjoni ma' ġiet aċċettata.

Jgħid li l-istrixxa art in mertu kellha ħafna kontendenti u huma dejjem mexxew b'kawżi l-Qorti li lkoll rebħu. Iżid li dawn iċ-ċirkostanzi saru tant problematiċi għalihom li finalment iddeċidew li jibnu din l-istrixxa art. Jgħid li malli bdew jibnu fl-2007 John Bajada instiga lil terz li wkoll kien ikkontenda drittijiet fuq din l-istrixxa art, ċertu Raymond Cauchi, sabiex jagħmlilhom mandat ta' inibizzjoni. Jgħid li l-mandat sar u x-xogħol waqaf sakemm instema b'dan iżda li ġie miċħud.

Jgħid li waqt l-andament tas-smiegħ tal-mandat ta' inibizzjoni kien tkellem ma' John Bajada u qallu li flok instiga l-mandat messhom inġabru u akkwistaw l-istrixxa bejniethom. Jgħid li John qallu li lest jitlef il-flus fuq kull appartament qabel jiftiehem miegħu.

Jgħid li huma ssoktaw bix-xogħol tagħhom fuq l-istrixxa sakemm John Bajada għamel mandat ieħor dwar il-ħajt diviżorju. Jgħid li fil-proċeduri tal-mandat sar ftehim bejnhu u bejn John Bajada li huma – l-atturi – ma' jmissux il-ħajt diviżorju iżda jibnu ħajt tagħhom imiss miegħu. Jgħid li

minkejja dan, komplew l-ostakli ta' John Bajada li wasslu għal-Avviż ta' Infurzar maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar li kien jgħid li l-iżvilupp ma' kienx jaqbel mal-pjanti approvati.

Jgħid li d-diverġenza fil-pjanti kienet dovuta għall-fatt li sid is-*Serena Hotel* kien ħaffer taħt l-istrixxa art tagħhom – tal-atturi – sabiex kabbar il-parkeġġ tal-lukanda. Jgħid li għalhekk fil-pjanti tali sottoswol ġie jidher li huwa tas-*Serena Hotel*. Jgħid li wara dan għamlu kawża ta' rivendikazjzoni kontra s-*Serena Hotel* li rebħu fl-2002.

Jiddikjara li wara dan, il-permess ta' żvilupp tal-istrixxa art tagħhom ġie maqsum fi tnejn – PA530/07 u PA1408/12 għal żewġ blokok.

Jgħid li John Bajada kellu varji llegalitajiet fil-proprjeta' tiegħu. Iżid li wara li applika sabiex jissanzjona l-istess, l-Awtorita' tal-Ippjanar indikat il-linja tat-triq bħala li tmiss max-xatba ta' John Bajada fil-ħajt diviżorju. Jgħid li l-Awtorita' tal-Ippjanar stess kienet qabel tat il-linja tat-triq lil John Bajada stess bħala xi 3.5 jew 4 piedi 'il barra mill-istess xatba.

Jiddikjara li suċċessivament, u xhur wara, applikaw huma – l-atturi – sabiex jinkludu l-parti żgħira quddiem ix-xatba li kienu ħallew u li ma' kienet koperta b'ebda permess ta' bini. Jgħid li l-Awtorita' tal-Ippjanar approvat dan bil-permess numru PA2487/13 f'Diċembru, 2013.

Jgħid li qrib il-bidu ta' din il-kawża, l-avukat ta' John Bajada kien kiteb lill-avukat tagħhom – tal-atturi – fejn qallu jekk jistawx jirranġaw u kemm iridu sabiex John jixtri l-biċċa li tħalliet vojta wara l-bini li sar minnhom – mill-atturi. Jgħid li hu rrifjuta li jbiegħlu peress li John Bajada kien għamel allegazzjonijiet ta' frodi kontrih li wasslu għal 11-il siegħa ta' interrogazzjoni id-depot tal-pulizija, il-Furjana, Malta fejn hu, martu, zija ta' martu ta' 70 sena, kienu attendew flimkien mal-perit tagħhom Perit Anna Maria Attard Montaldo.

Jgħid li minkejja dan talab ikun jaf x'qed joffru bil-konvenuta u żewgħa kienu offrew €11,000. Jgħid li dan kien l-istess valur li qablu fuqu fis-sena 2000 iżda minn dak iż-żmien John Bajada kien għaddihom minn ħafna apparti li l-apprezzament tal-art kien għola.

Jgħid li wara dan kien anke fakkar lil John Bajada li qabel anke lest jagħtihom dritt ta' passaġġ b'xejn.

Jgħid li tfaċċat ukoll pjanta tal-Perit Emanuel Vella li turi li l-proprjeta' tagħhom – l-atturi – tibda lil hemm mill-istrixxa in kwistjoni. Iżid li huwa mmeraviljat dwar kif il-Perit Vella wasal sabiex ħejja pjanta li tant tiżgwida. Jispjega x'għamel il-Perit Vella sabiex ħoloq il-vojt sabiex ġab il-proprjeta' tagħhom tidher l-bogħod minn dik ta' John Bajada u ma' tmissx mad-diviżjoni. Jgħid li ħarsa lejn fejn hi l-villa li kienu bnew Shamia turi ċar li l-eżerċizzju tal-Perit Vella ma' kienx korrett.

Jgħid li xi ġimgħat qabel miet John Bajada, martu Julie Anne, il-konvenuta, sabitu u qaltlu jekk tistax taqta' l-ħaxix mill-istrixxa art in kwistjoni. Jgħid li qalilha li ma' tistax u li kellha tgħaddi minn fejn suppost tgħaddi, mil-bieb proprja tagħha fi Triq il-Puniċi, jekk riedet tkun komda.

Jgħid li wara mewt John Bajada, ra li fid-dikjarazzjoni tas-suċċessjoni Julie Bajada, il-konvenuta, iddikjarat li l-proprjeta' tagħha hija aċċessibbli minn fuq l-istrixxa art in mertu. Jgħid li dan wassal għal dawn il-proċeduri odjerni.

Jiddikjara li fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu stess John Bajada rrikonoxxa li l-proprjeta' tiegħu tmiss min-Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Shamia, illum tagħhom atturi, mhux mat-triq. Iżid li fl-istess kuntratt John Bajada imkien ma' semma' dritt ta' passaġġ fuq l-istrixxa art kif beda jippretendi wara.

Iżid lil-kuntratt ta' akkwist ta' John Bajada kien munit bi pjanta li turi ċar li l-art akkwistata min John Bajada ma' tmissx ma' Triq il-Bizantini iżda hemm feles art – l-istrixxa in kwistjoni – bejn l-istess u tali triq.

Jgħid li huwa dejjem prova jasal ma' John Bajada iżda dan dejjem safa' inutili. Isemmi bħala eżempju l-fatt li kien aċċetta jibni qoxra mal-ħajt diviżorju minkejja li kien ċar li dan inbena nofs fuq il-proprjeta' ta' John u nofs ieħor fuq tiegħu. Iżid li minkejja dan John Bajada qatt ma' ħallihom kwieti u kompla jhedded u jdejjaqhom.

Pauline Bajada, l-attriċi, xehdet permezz ta' affidavit.[36]

[36] Affidavit a fol 48.

Tiddikjara li qrat l-affidavit ta' żewġha l-attur Emanuel Bajada u tikkonferma l-fatti u dettalji kollha hemm imsemmija.

Il-Perit Joseph Dimech, xehed[37] li mal-proprjeta' tal-kopja Shamia, awturi fit-titolu tal-atturi, kellu l-ewwel involvement fl-1965 meta għamel *survey* tal-art kollha akkwistata minn *PAM Limited*.

Jgħid li *PAM Limited* kienet soċjeta' ta' Philip Attard Montalto.

Jeżebixxi kopja tas-*survey* u jgħid li l-istess juri triq proġettata.[38]

Jgħid li *PAM Limited* kienet qasmet il-medda art li akkwistat fi plots sabiex jinbiegħu. Fuq is-*survey* a fol 66, jimmarka bil-kulur aħmar il-plot li kien ġie akkwistat mil-koppja Shamia, bl-isfar it-triq proġettata fuq it-Tramuntana, u bil-blu fejn kien esproprja l-Gvern sabiex wessa' it-triq illum magħrufa bħala Triq il-Qsajjem, ġja Triq il-Munxar. Jimmarka wkoll feles art li kien baqa' l'isfel mit-triq.

Jgħid li l-feles li kien baqa' l-isfel mit-triq kien parti mill-medda art akkwistata minn Shamia.

Jgħid li wara li akkwistaw, Shamia applikaw u nbniet il-villa li llum hija tal-atturi Bajada. Jgħid li l-istess atturi Bajada bnew appartamenti fuq art oħra li kienu wkoll akkwistaw mingħand Shamia.

Jgħid li l-atturi Bajada kienu xtraw kollox mingħand Shamia; il-villa, l-art mal-villa, u art ulterjuri nkluż fejn bnew l-appartamenti.

Jgħid li meta l-atturi Bajada xtraw mingħand Shamia kien hu li ħejja l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist. Iżid li aktar tard, irriżultalu li fl-istess pjanta kienu ħallew barra biċċa art minn naħa ta' fuq, lejn in-Nofsinhar. Jgħid li din tħalliet barra bi żball minħabba diżlivell ta' kważi sular li kien hemm bejn art li Shamia ħammlu bħala ġnien u art li ħallew għolja aktar bis-*survey* wasal biss sal-ħajt li kien hemm wara l-villa.

[37] Traskrizzjoni a fol 52 sa 63.
[38] *Survey* a fol 66.

Jeżebixxi pjanta li turi – immarkata bil-blu – il-parti mil-art li l-atturi Bajada kienu akkwistaw mingħand Shamia li kienet tħalliet barra.[39] Jgħid li tali pjanta saret sabiex ġie rimedjat dan l-iżball. Fuq tali pjanta ulterjuri – a fol 67 – jimmarka wkoll, bil-kulur aħmar, il-feles art li kien ta' Shamia u huwa llum tal-atturi li tħalla fuq in-naħa tat-Tramuntana wara li nfetħet it-triq. Jindika wkoll fejn Shamia kienu bnew ħajt tad-dobblu jifred tali feles art mit-triq. Jgħid li l-aċċess tal-feles art kien mit-triq li nfetħet b'dan li tħalliet fetħa fil-ħajt dobblu għal dan il-għan. Jimmarka tali fetħa bl-ittra "A".

Jgħid li l-art lil hemm mil-feles art ta' Shamia li kien baqa wara li nfetħet it-triq kienet mifruda mill-istess feles b'ħajt tas-sejjiegħ li wkoll jidher fil-pjanta a fol 67. Iżid li meta terzi bdew jibnu dik l-art Shamia kienet sikwiet tibgħat għalih sabiex jara li tali ħajt tas-sejjiegħ ma' jintmesx. Jeżebixxi tlett ritratti ta' tali ħajt tas-sejjiegħ.[40]

Jgħid li l-iżvilupp lil hemm mill-feles art ta' Shamia kien qed isir in parti minn ċerti Bajada. Jgħid li Bajada kien talbu jara jekk Shamia tbiegħlux xi art. Jeżebixxi kopja ta' ittra li kien bgħat lil Shamia hu fl-1989 fejn informa lil Shamia b'dan.[41] Iżid li mill-ittra jirriżulta li r-raġel li staqsieh ibiegħulux kien ċertu John Bajada.

Jgħid li r-ritratti diġa' eżebiti minnu huma tal-feles art li baqa' f'idejn Shamia wara li nfetħet it-triq, meħuda minn angoli differenti. Iżid li dawn juru il-feles art li baqa' għand Shamia wara li nfetħet it-triq, il-ħajt dobblu mibnu minnhom bil-kantun sabiex firdu l-istess feles mit-triq, il-ħajt tas-sejjiegħ li kien jifred l-istess feles mill-art aġjaċenti, l-iskavar li kien qed isir fl-art aġjaċenti, u s-siġar tal-oleander li Shamia kienu ħawlu fil-feles art tagħhom kif ukoll ħafna ħaxix ħażin.

Jgħid li s-*Serena Hotel* kienu daħlu taħt il-ħajt tal-feles sar ta' Shamia u jidhirlu li dwar dan kien hemm kawża l-Qorti.

Jgħid li t-tħammil li sar fl-art lil hemm mill-ħajt tas-sejjiegħ li jifridha mill-feles ta' Shamia sar eżatt mall-ħajt tas-sejjiegħ b'xi drabi daħal anke taħt il-ħajt tas-sejjiegħ.

---

39 Pjanta a fol 67.
40 Tlett ritratti a fol 68 u 69.
41 Kopja ta' ittra datata l-5 ta' Mejju, 1989 a fol 70.

Jindika li fil-pjanta a fol 66 hemm notamenti dwar il-fatt li l-linja oriġinali tat-triq il-ġdida kienet, f'xi waqt, tresqet aktar 'il ġewwa, ġol-feles art ta' Shamia.

In kontro-eżami,[42] xehed li meta *PAM Limited* xtrat il-proprjeta' li minnha imbagħad għaddiet porzjon minnha għand Shamia, ma' kien hemm ħadd li kellu dritt ta' passaġġ fuq l-istess proprjeta'.

Jgħid li hu ma' jafx jekk lil John Bajada ingħatatlux linja tat-triq min fejn fuq il-pjanta li eżebixxa huwa mmarkat bħala *"New Street"* u fejn seħħet il-kwistjoni tal-ispustjar tal-linja tat-triq.

Jgħid li fis-*survey* li għamel lil *PAM Limited* fl-1965 huwa mmarka n-*"New Street"* għal konvenjenza tal-klijenta tiegħu, dakinhar is-soċjeta' msemmija, li riedet taqsam l-art fi plots sabiex tpoġġihom għall-bejgħ. Iżid li dak iż-żmien it-triq kien għadha mhux iffurmata. Jgħid li ma' jafx eżattament meta ġiet iffurmata.

Eugenio Debono, *survey control officer* fi ħdan l-Awtorita' tal-Ippjanar xehed[43] billi eżebixxa lista tad-domanda magħmulha lilu fit-taħrika u r-risposti tiegħu għall-istess magħmulha bil-miktub.[44]

Bl-istess jgħid li bejn il-feles art tal-atturi u l-art żviluppata mir-raġel tal-konvenuta, qabel ma nfetħet it-triq kien hemm ħajt tas-sejjiegħ li jidher fir-ritratt mill-ajru meħud fl-1957.[45] Iżid li kien hemm diżlivell bejn dawn iż-żewġ porzjonijiet ta' art. Iżid li tali ħajt ma' baqax jidher fir-ritratti mill-ajru meħuda fl-1988 u l-2016.

Jindika li d-diżlivell bejn iż-żewġ artijiet kien ta' bejn tlett kwarti ta' sular minn punt li jimmarka bin-numru wieħed sal-punt li jimmarka bin-numru tnejn fuq ir-ritratt mill-ajru tal-1957 u bħala ta' xi sular u nofs mil-punt numru tnejn sa punt ieħor li jimmarka bin-numru 3 fuq l-istess ritratt.

---

[42] Traskrizzjoni a fol 63 sa 65.
[43] Traskrizzjoni a fol 193 u 194.
[44] Domandi u risposti f'dokument a fol 195 u 196 inkluż in verso pagina. Peress li r-risposti saru b'referenza għar-ritratti u *survey*, din il-Qorti hawnhekk hejjiet interpretazzjoni kemmxejn aktar hielsa tar-risposti tax-xhud. Dan sabiex l-istess risposti jagħmlu sens anke minn qari ta' din is-sentenza fl-assenza ta' aċċess immedjat għal-proċess intier. Minkejja dan, bħal dejjem, din il-Qorti qiset ir-responsabbilita' assoluta u hadet hsieb li tirrifletti l-hsieb veru tax-xhud b'mod lejali.
[45] Ritratt a fol 197.

Jgħid li ma' jidher li kien jeżisti ebda aċċess bejn l-artijiet kull naħa tal-ħajt tas-sejjiegħ li rriskontra fir-ritratt ta' l-1957.

Mistoqsi jekk ġjaladarba fl-1957 ma' kien jeżisiti ebda tali aċċess, irriskontrax aċċess f'xi żmien aktar tard, jgħid li fir-ritratti tal-1978[46] u 1988[47] ma' jidher ebda aċċess mentri f'dak tal-1994[48] jidher li kien laħaq telgħa bini biswit il-ħajt tas-sejjiegħ li rriskontra fir-ritratt tal-1957 fuq in-naħa tal-Majjistral. Iżid li ma' jistax jgħid jekk fl-1994, fejn qabel kien hemm il-ħajt li rriskontra fir-ritratt tal-1957 kienx hemm xi forma ta' aċċess. Jgħid li fil-każ tar-ritratt tal-2008[49] jirriżulta taraġ li hu parti mil-bini fuq in-naħa tal-Majjistral ta' fejn kien il-ħajt fl-1957.

Jgħid li meta ġiet iffurmata Triq il-Bizantini, ġja Triq Merkurju, fejn qabel kien jinsab il-ħajt tas-sejjiegħ li rriskontra fir-ritratt tal-1957 baqa' 'il ġewwa mill-istess b'dan li baqa' allura spazju bejn il-linja tat-triq u fejn qabel kien l-istess ħajt tas-sejjiegħ. Jirreferi għar-ritratt mill-ajru tal-2008.

Jgħid li ma' jistax jagħti kejl tal-wisa' bejn il-ħajt tas-sejjiegħ li kien jidher fl-1957 u l-ħajt tat-triq. Iżid li dan iżda kien ta' xi tlett metri. Jgħid li dan huwa, pero' kejl approssimativ ħafna.

Jgħid li il-feles art li tħalliet bejn fejn kien il-ħajt tas-sejjiegħ skont ir-ritratt tal-1957 u t-triq kien fil-fatt xi darba formanti parti mir-raba' li jinsab fuq ix-Xlokk tal-konfini.

Jgħid li hu ħa konjizzjoni ta' *survey* provdut lilu mill-attur u għamel sovraimpożizzjoni tal-istess fuq ritratt mill-ajru meħud fl-1994.[50] Iżid li ma' setax juża r-ritratt mill-ajru tal-1957 minħabba nuqqas ta' punti komuni. Jgħid li l-linji li rrintraċċa mis-*survey* huma dawk ħomor mentri dawk kannella juru l-ħitan li plottja qabel mir-ritratt tal-1957 – **kumment ta' din il-Qorti**: *il-linji relattivi għal-ħajt tas-sejjiegħ in kwistjoni jikkumbacjaw kwazi perfettament*.

Jgħid li t-triq kienet teżisti sa minn ta' l-inqas l-1978.[51] Jgħid li sabiex wieħed jistabilixxi sarx xi tibdil fl-i*street alignment* ikun irid jixhed xi

[46] Ritratt a fol 198.
[47] Ritratt a fol 199.
[48] Ritratt a fol 200.
[49] Ritratt a fol 201.
[50] Ref ezercizzju fuq ritratt mill-ajru mehud fl-1994 a fol 202.
[51] Ritratt mill-ajru a fol 198.

ħadd mid-dipartiment tal-ippjanar tat-trasport fi ħdan l-Awtorita' tal-Ippjanar.

Xehed ulterjorment, ukoll permezz ta' risposti mwieġba bil-miktub,[52] li fuq ir-ritratt mill-ajru meħud fl-1957 li eżebixxa qabel, huwa mmarka bil-linji ħomor, fedelment, il-pożizzjoni tal-ħitan kif riskontrati fuq l-istess ritratt, inkluż dak tas-sejjiegħ.

Jikkonferma wkoll li bejn il-punti hemm f'dak ir-ritratt mill-ajru mmarkati bħala "1+" u "2+" hemm diżlivell kif diġa' indikat. Jinsisti iżda li tali diżlivelli ġew mogħtija approssimativament stante li ġew *estimated* mhux imkejjla b'mod metriku.

Laurie Apap, in rappreżentanza tad-Direttorat Proġetti u Żvilupp, xehed[53] li fi żmien il-kawża numru 236/1997 fl-ismijiet Emanuel Bajada vs Direttur tat-Toroq hu kien *foreman* f'Għawdex.

Jgħid li hu kien jirċievi ordnijiet dwar xogħolijiet rikjesti fix-Xlendi. Iżid li fosthom kienet saret bankina fi Triq il-Bizantini.

Jgħid li x'ġara wara ma' jafx għalix huwa mbagħad ma' kienx baqa' involut stante li kien ġie trasferit. Iżid li jaħseb li warajh kienu daħlu ċerti A. Cefai u J. Sciberras li għadhom jaħdmu hemm.

In kontro-eżami[54] xehed li l-fajl li qed jikkonsulta huwa tad-Dipartiment tat-Toroq u jġib in-numru 980/97. Iżid li fl-istess fajl ma' jidhrux pjanti iżda għandu ritratt tas-sit. Jgħid li isem it-triq jiftakru.

In re-eżami,[55] xehed li ma' jiftakarx jekk l-attur kienx avviċinah dwar xi kwistjoni fuq il-bankina dak iż-żmien.

Anthony Cefai, in rappreżentanza tad-Direttorat Proġetti u Żvilupp, mistoqsi dwar talbiet li kienu saru minn John Bajada xehed[56] li huwa kien intalab jagħmel esproprazzjoni li pero' ma' seħħitx.

[52] Domandi u risposti a fol 224. L-istess rizerva magħmulha qabel min din il-Qorti tapplika hawn ukoll.
[53] Traskrizzjoni a fol 225 sa 228.
[54] Traskrizzjoni a fol 228 u 229.
[55] Traskrizzjoni a fol 229 u 230.
[56] Traskrizzjoni a fol 249 sa 251.

Isemmi fajl bi-numru WD433/97/22 li jintalab jeżebixxi kopji minnu.

Julie Anne Bajada, il-konvenuta, xehdet permezz ta' affidavit.[57]

Tiddikjara li żewġha John Bajada u hi żżewġu fl-1986 l-Awstralja b'hi ġiet Malta fl-1987 u xtraw l-art fix-Xlendi fl-1988. Tgħid li hi ma' kienitx involuta fix-xiri tal-art jew fil-bini u anqas mal-kwistjonijiet li nqalgħu ma' Emanuel Bajada.

Tgħid li hi bdiet tinvolvi ruħha mal-proprjeta' fix-Xlendi wara mewt żewġha John fl-2018.

Dwar il-konfini tal-proprjeta' tagħha tgħid li żewġha xtara fl-1988 u hi ma' tiftakarx jekk Triq il-Bizantini, li tinsab fuq wara tal-blokka li bena żewġha, kienitx diġa' ffurmata jew le. Iżżid li taf iżda li l-proprjeta' kienet ta' Shamia u dan kif kien jgħidilha żewġha.

Dwar l-involviment tal-Perit Dimech tgħid li ma' taf xejn. Iżżid iżda li taf li żewġha John kien kellem lil dan il-Perit sabiex jixtri biċċa art fl-inħawi.

Tgħid li mhux minnu kif qal l-attur li huma daħlu fl-appartament tax-Xlendi fl-1995. Iżżid li għandha ritratti mil-Milied tal-1994 meta l-appartament kien diġa' komplut b'kollox.

Tgħid li hi ma' tiftakarx lil żewġha John jibni xi ħajt fl-1996 kif qal l-attur iżda tiftakru biss jibni l-ħajt ta' retenzjoni fuq wara tal-proprjeta' tagħhom. Tgħid li dan għamlu peress li din iż-żona kienet aktar baxxa mill-livell tat-triq u kien hemm porzjon art mimli siġar.

Tgħid li żewġha bena wkoll arkata li saret entratura għall-blokka appartamenti tagħhom min Triq il-Biżantini. Iżżid li l-arkata hija interament mibnija fuq il-proprjeta' tagħhom u dan tiftakar lil żewġha stess jgħidu.

Tgħid li l-grada fl-arkata tiftah 'il ġewwa bħal ma' jkunu gradi u bibien f'Malta.

[57] Affidavit a fol 246 sa 251. Vol. II tal-proċess. L-affidavit ġie prodott bil-lingwa Ngliza b'dan li traduzzjoni tas-sintezi tiegħu saret min din il-Qorti.

Tgħid li hi ma' taf xejn dwar il-mandat numru 502/1996 li semma l-attur iżda taf li lilha qatt ħadd ma' waqqafa milli tgħaddi mill-arkata tramite Triq il-Bizantini.

Tgħid li l-blokka fejn għandha l-appartament hi nbniet f'daqqa, nkluż l-intrata min Triq il-Bizantini. Iżżid li l-istess blokka għandha 5 appartament fuq żewġ toroq differenti, Triq il-Puniċi u Triq il-Bizantini. Iżżid li għalkemm kif qalet qabel hi ma' kienitx involuta fil-bini, ma' jfissirx li ma' kienitx tkun fuq is-sit tagħti daqqa t'id lil żewġha.

Tgħid li dwar il-bankina li poġġa d-Dipartiment tax-Xogħolijiet fl-1997 tista tgħid biss li quddiem l-arkata tagħhom qatt ma' kien hemm ħajt kif allega l-attur. Iżżid li hi ma taf xejn dwar kawża bejn l-attur u l-Gvern iżda ma' teskludix li kien hemm tali kawża għax l-attur iħobb jirrikorri l-Qorti.

Tiddikjara li hi u żewġha ma' kienu nvoluti f'ebda esproprju u hi saret taf biss b'dan żmien wara.

Tgħid li ma taf xejn dwar offerta li allegatament għamel l-attur lil żewġha. Iżżid li minkejja dan, kieku sar diskors dwar ħlasijiet ta' xi flus żewġha kien jiddiskuti l-istess magħha.

Tgħid li ma taf xejn dwar kwistjonijiet li kellu l-attur mas-*Serena Hotel*.

Tgħid li hi tifhem li dan il-każ jirriduċi ruħu għal kwistjoni dwar il-linja tat-triq. Tgħid li hi kienet tistenna lill-attur jagħmel tali prova.

Tiddikjara li l-ispazju bejn il-ħajt tal-bitħa tagħha u l-ħajt tal-bini tal-attur huwa tagħha. Tgħid li fil-fatt hija bdiet kawża oħra fejn qed titlob lill-attur ineħħi xi pajpijiet li għamel f'dan l-ispazju.

Tgħid li taf li żewġha kien applika għal xi sanzjonar iżda ma' tafx dwar xiex.

Tiddikjara li ftit żmien qabel miet żewġha kellhom xi ħbieb sejrin joqodu f'appartament minn tagħhom fix-Xlendi. Tgħid li kienet sabet lill-attur barra l-appartamenti tiegħu u marret tara jirnexxiliex tirranġa l-kwistjoni amikevolment. Tgħid li ftit wara ħarġet ukoll l-attriċi Pauline. Tgħid li l-

attur ma' tagħhix ċans titkellem u beda jgħolli leħnu. Tgħid li din kienet l-ewwel darba li kelmet lill-attur.

Tgħid li fl-2008 hi u żewġha telqu mix-Xlendi għal Munxar ghax ma' setgħux ikomplu jissubixxu mingħand l-attur. Tgħid li dan weġġa' ħafna lil żewġha.

Tiċħad kategorikament li kien żewġha li kien jaqla l-kwistjonijiet. Tgħid li kien l-attur li dejjem jara x'jaqla.

Tgħid li ġimgħatejn wara li miet żewġha marret ix-Xlendi sabiex tnaddaf il-passaġġ mil-ħaxix. Tgħid li l-attriċi marret fuqha bil-mowbajl tgħajjat li hemm tagħha u m'għandix tirfes fih. Tgħid li hi ma tgħatx kas u kompliet sejra sa ma daħlet fl-appartament tagħha. Iżżid li malli reġgħet ħarġet barra xi nofs siegħa wara sabet lill-attur fi Triq il-Bizantini u qaltlu ma' jerġgħux ikellmu la lilha u anqas lil uliedha.

Tgħid li żewġha u l-avukat tagħhom dejjem qalulha li setgħet taċċedi fil-blokka tagħha min Triq il-Bizantini u li ma' kellix tibża mill-atturi sakemm ma' jurux li l-biċċa art żgħira quddiem il-grada tagħha hija tagħhom. Tgħid li tali prova qatt ma' waslet għandhom.

Tgħid li tixtieq li żewġha tkellem aktar magħha dwar dak li kien għaddej. Iżżid li kienet tinkoraġġih sabiex isib soluzzjoni amikevoli.

Tgħid li hija dejjem propensa li tilħaq ftehim.

L-Avukat Dr. Kevin Mompalao, avukat difensur tal-konvenuta Julie Anne Bajada, xehed permezz ta' affidavit.[58]

Jiddikjara li John Bajada, ir-raġel tal-konvenuta Julie Anne Bajada, jiġi kuġin ta' martu. Iżid li lil John sar jafu minħabba l-kwistjonijiet li kellu ma' l-attur odjern b'qabel kien biss jafu min wiċċu.

Jgħid li l-ewwel darba John kien mar kellmu fuq kawża li diġa' kellu pendenti mal-attur odjern u li jidhirlu kienet ta' spoll u nqatet fl-appell.

[58] Affidavit a fol 259 sa 262. Vol. II.

Jgħid li wara dan, John mar kellmu darb' oħra flimkien ma' certu Raymond Cauchi li wkoll kellu kwsitjonijiet mal-attur odjern.

Jgħid li hu daħal fl-istorja in mertu fin-nofs tagħha b'dan li l-bidu tal-istorja ma' jafux u ma' jistax jixhed għalih.

Jgħid li l-attur kien jgħid li l-feles art in mertu hija tiegħu. Jgħid li hu kien mar ma' John, ir-raġel tal-konvenuta Julie Anne, ir-Reġistru tal-Artijiet sabiex jiċċekja dwar l-istess feles. Jgħid li hawn kienu qalulhom li għalkemm l-attur kien irreġistra parti min dan il-feles, ma' kienx irreġistra parti żgħira ta' ċirka 2m.k. Jgħid li hawn kien ta' parir lil John sabiex jitlob l-esproprju ta' din il-biċċa art. Iżid li dan bħala esproprju a benefiċċju ta' terza persuna. Iżid li John kien qallu li dan kienu diġa' ittentawh mingħajr suċċess.

Jgħid li hu beda jikteb u jsegwi l-kwistjoni ta' l-esproprju. Iżid li kien iħoss li kien hemm xi ħaġa mhux bħas-soltu. Iżid li huma kienu jitkellmu ma' Anthony Cefai iżda kien iħoss li Cefai kien jiddependi minn ħaddieħor għax qatt ma' kien jagħti risposti konkreti.

Jiddikjara li żmien wara l-attur beda jiżviluppa feles art li jiġi wara l-proprjeta' ta' John u l-konvenuta Julie Anne kif ukoll wara l-gallerija ta' Raymond Cauchi li semma qabel.

Jgħid li kien ġie nkarigat jagħmel mandat ta' inibizzjoni peress li l-attur kien mess xi kantuni tal-qasma. Iżid li hawn kienet saret obbligazzjoni dwar kif kellu jsir ix-xogħol.

Jgħid li dakinhar tas-seduta tal-mandat l-attur beda jurih numri fuq *iPad* li hu ma' fehemx x'kien ried ifisser bihom. Iżid li dwar dan kien tkellem ma John li qallu li dawk aktarx kienu jirrappreżentaw flus li l-attur ried joffri lil John.

Jiddikjara li sussegwentement l-attur tella' il-binja tiegħu iżda dik il-parti fejn hija proprjeta' ta' John ma' għamel xejn fuqha għajr għal xi katusi li jiġu fuq ir-riħ tagħha. Iżid li dak iż-żmien John ma' riedx iqajjem kwistjoni fuq il-katusi sabiex ikollu ċippa x'jilgħab jekk l-attur jerġa jinkwetah.

Jgħid li dwar il-bini tal-attur u ma' kienx involut għajr li kiteb xi ittri lill-Awtorita' tal-Ippjanar għan-nom ta' John u jaħseb li anke għan-nom ta' Cauchi.

Jgħid li l-istess ħabta John ried jiżviluppa l-arja tiegħu b'dan li qabel xejn għamel applikazzjoni għas-sanzjonar ta' xi irregolaritajiet li kellu fil-bini eżistenti.

Dwar l-esproprazzjoni jgħid li l-Ministeru mank kien jirrispondi għall-ittri tiegħu jew kien jirrispondi wara ħafna żmien. Iżid li fil-fatt kien anke rrikorra għand l-Ombudsman. Jgħid li jeżebixxi kopja tal-ilment tiegħu ma' l-Ombudsman.[59]

Jgħid li John kien jinsisti li din il-biċċa art jew bankina anke jekk ma' kienitx tiegħu kellu dritt jibni sa fejn bena jew jiftaħ aperturi għal fuqha stante li huwa kien ġie mogħti l-linja tat-triq sa hemm hekk. Jgħid li John kien urih xi dokumenti dwar dan inkluż pjanti approvati mall-permess mogħti lilu mill-Awtorita' tal-Ippjanar li kienu juru linja tat-triq.

Jgħid li John kien ilu jahseb sabiex jirrisolvi din il-kwistjoni amikevolment. Iżid li meta mbagħad marad terminalment beda jagħfas dwar hekk. Jgħid li għalhekk, hu kien kiteb lill-avukat tal-attur iżda l-ammonti ta' flus li bdew jintalbu għal din il-biċċa art żgħira kienu straordinarji. Jgħid li f'okkazjoni partikolari l-attur kien talab Lm100,000 għal dawn iż-2m.k. Jgħid li John kien lest biss joffri Lm10,000 iżda kien tela' għal iżjed b'dan li ma' jiftakarx eżatt kemm. Iżid li f'punt minnhom John kien lest jagħti l-arja tal-blokka tiegħu iżda l-attur irrifjuta – bl-avukat jidhilru li bgħat email.

Jgħid li minkejja dan kollha l-attur qatt ma' provda prova li l-art in mertu hi verament tiegħu.

Jgħid li ftit wara li miet John fl-2015, Emanuel Bajada beda' dawn il-proċeduri kontra l-armla tiegħu Julie Anne.

Jgħid li Julie Anne ridet terġa tara kollox mil-ġdid hi b'dan li mar magħha r-Reġistru tal-Artijiet fejn ċertu A. Vella urihom li l-linja tal-proprjeta' tagħha kienet fejn l-istess illum għandha l-bieb. Jgħid li għalhekk kien

[59] Fil-fatt dak eżebit in atit huwa deċiżjoni tal-Ombudsman J. Said Pullicno datata s-17 ta' Novembru, 2006. Ref.: fol 263 – inkluż in verso pagina. Vol. II.

kiteb lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tipprovdilu l-linja tat-triq iżda ġie nfurmat li l-fajl ma' nstabx. Jgħid li dwar dan kiteb lill-pulizija iżda ma' ħa ebda risposta.

Mario Azzopardi, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, xehed[60] li huwa ma' kellux x'jaqsam mal-linja ta' Triq il-Bizantini. Iżid li fuq l-istess ħadmu nies tiegħu ossia, *surveyor* ta' Għawdex li dak iż-żmien kien ċertu F. Farrugia.

Jikkonferma li lura fl-20 ta' April, 2017 huwa rċieva ittra mill-avukat tal-konvenuta fejn intalab informazzjoni dwar il-linja tat-triq. Jgħid li din kien irrisponda għalija.

Jgħid li kien fil-fatt irrisponda li l-fajl relattiv, ossia dak numru 1452/88 huwa responsabbilita' tad-Dipartiment tax-Xogħolijiet b'dan li trid issir rikjesta formali għalih. Jgħid li huwa għamel tali rikjesta u ġie nfurmat li l-fajl ma' nstabx.

Jeżebixxi kopji tal-ittri relattivi.[61]

In kontro-eżami, xehed[62] li meta jagħtu l-linja tat-triq huma ma' jidħlux fil-kwistjoni ta' min hi l-proprjeta' affetwata bil-linja. Jgħid li huma jimxu biss mal-linja skemata b'dan li ma' jgħidux li mil-linja 'il ġewwa ta' xi ħadd u minnha 'l barra ta' ħaddieħor.

Jgħid li huma jindikaw biss fejn hi l-linja tat-triq.

Jessica Bajada, bint il-konvenuta Julie Anne Bajada, xehdet permezz ta' affidavit.[63]

Tiddikjara li llum hi tgħix il-Munxar b'dan li qabel, u sa mill-1994 meta kellha 4 snin, kienet tgħix ix-Xlendi. Teżebixxi ritratt mil-Milied ta' l-1994 li tgħid li qattaw fix-Xlendi.[64]

---

[60] Traskrizzjoni a fol 264 sa 268. Vol. II.
[61] Ittra responsiva tiegħu tat-28 ta' April, 2017 a fol 270. Ittra tal-avukat tal-konvenuta tal-20 ta' April, 2017 a fol 271 b'avviz dwar linja tat-triq mogħti lill John Bajada, ir-raġel tal-konvenuta, annessa miegħu a fol 272. Rikjesta tiegħu għal-fajl relattiv a fol 274 u 275. Risposta tad-Dipartiment tax-Xogħolijiet a fol 273 – ilkoll tal-Vol. II.
[62] Traskrizzjoni a fol 268 u 269. Vol. II.
[63] Affidavit a fol 284 u 285. Vol. II.
[64] Ritratt a fol 286. Vo. II.

Tgħid li mindu huma daħlu jgħixu fl-appartament ix-Xlendi sa meta ħarġu, l-istess appartament dejjem kellu żewġ entraturi, waħda minn Triq il-Bizantini fejn l-appartament jiġi fit-tieni sular u oħra min Triq il-Puniċi fejn l-appartament jiġi fir-raba' sular. Iżżid li huma dejjem utilizzaw l-entratura minn Triq il-Bizantini u ħadd qatt ma' waqqafhom.

Tiddikjara li kien hemm biċċa art żgħira ħafna li wara numru ta' snin jidħlu minn fuqu l-attur beda jgħid li hi tiegħu. Tgħid li hi qatt ma' daħlet fil-kwistjoni u kien jieħu ħsieb missierha.

Tgħid li taf li kienet saret bankina li kienet inqalgħat iżda s'hemm taf.

Tgħid li fl-aħħar żmien li kienu x-Xlendi l-attur kien beda jibni feles art li kellu wara l-appartament tagħhom li jagħti għal fuq Triq il-Bizantini.

Tgħid li taf li missierha kien qal li l-attur mess il-ħajt tagħhom u kienu saru xi proċeduri l-Qorti. Iżżid li Bajada kien irtira lura.

Teżebixxi ritratt li juri l-appartament tagħhom minn barra u ieħor li juri fejn sar ix-xogħol mill-attur.[65]

Tgħid li wara li telqu jgħixu l-Munxar baqgħu jinżlu x-Xlendi regolarment. Tgħid li kien f'dak iż-żmien li l-attur beda jittenta jżommhom milli jidħlu. Tgħid li lilha l-attur ġieli għamlilha x-xenati iżda hi kienet tinjorah u tibqa' dieħla. Tgħid li darba anke tellagħha l-Qorti iżda kienet ġiet liberata.

Tiddikjara li wara li miet missierha, omma pruvat tkellem lill-attur bil-kelma t-tajba iżda hu għajjat magħha.

Tgħid li missierha dejjem isib kompromess ried iżda kien jgħid li l-attur diffiċli tasal miegħu.

Perit Nicholas Grech, mid-Dipartiment tax-Xogħolijiet u l-Infrastruttura, xehed[66] li l-fajls kollha li kienu tal-PAPB, predeċessura tal-

[65] Żewġ ritratti a fol 287.
[66] Traskrizzjoni a fol 288 sa 291. Vol. II.

Awtorita' tal-Ippjanar, kienu ġew trasferiti lid-Dipartiment tax-Xogħolijiet sakemm ma' kienux fajls li qatt ma' ntalbu.

Jgħid li l-fajl partikolari li ġie rikjest mingħandu – dak numru PAPB 1452/88 dwar il-linja tat-triq – jeżisti iżda ma' jinsabx għandhom. Jgħid li l-probabilita' hija li għadu għand l-Awtorita' tal-Ippjanar.

Il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tax-xhud li r-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar xehed bil-kontra, ossia; li l-fajl jinsab għand id-Dipartiment tax-Xogħolijiet u l-Infrastruttura.

Muri r-rikjesta għall-fajl li eżebixxa x-xhud tal-Awtorita' tal-Ippjanar bħala dik li ntbagħtet lid-Dipartiment rappreżentat minnu jgħid li hu qed jixhed skont li qalulu mid-Dipartiment tiegħu.

Jgħid għalhekk li l-fajl fid-Dipartiment ma' nstabx b'dan li għandhom mhuwiex.

Mistoqsi jistax jikkonferma moviment tal-fajl bħal ma llum ikun hemm fis-sistema kompjuterizzata forsi dakinhar bil-miktub jgħid li jipprova.

Iżid iżda illi li kieku l-arkivju sabu notament dwar moviment kienu jgħidulu fejn qiegħed mhux jgħidulu li ma' nstabx għandhom.

Mark Cini, in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar, xehed[67] li huwa ntalab jippreżenta żewġ fajls relattivi għall-applikazzjonijiet magħmulha minn John Bajada – wieħed numru 4338/93 u ieħor numru 1452/88.

Jispjega li bħala fajl fil-fatt hemm wieħed, dak li qabel kien iġib in-numru PB1452/88, f'liema kienu saru numru ta' applikazzjonijiet. Iżid li meta saret it-transazzjoni mill-PAPB għal-Awtorita' tal-Ippjanar dan il-fajl inbidillu n-numru għal PA1452/88.

Jgħid li din kienet proċedura differenti min dik adoperata llum fejn kull applikazzjoni tingħata numru differenti.

[67] Traskrizzjoni mhix paginata.

Jgħid li fil-fajl in mertu fiżikament kien hemm fil-fatt żewġ fajls: wieħed dwar applikazzjoni ta' bini u ieħor dwar *"alignment"* rigward il-linja tat-triq ossija; sabiex toħroġ il-linja uffiċjali tat-triq li magħha jkollu jżomm l-iżvilupp.

Jgħid li l-fajl tal-linja tat-triq ma' nstabx. Iżid li dan jista jkun riżultat ta' varji raġunijiet inkluż li għal xi żmien ċerti fajls kienu jitqiesu bħala proprjeta' tad-Dipartiment tax-Xogħolijiet u mhux tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Jgħid li fit-teorija dan il-fajl suppost kien għaddha lura lill-Awtorita' iżda dan in partikolari ma' nstabx.

Jgħid li huwa jista għalhekk biss jgħid x'inhi l-linja uffiċjali tat-triq illum mhux kif kienet ingħatat il-linja b'referenza għall-applikazzjoni ta' żvilupp ta' John Bajada.

Jgħid li jista jkun li fl-1988 l-applikant ingħata linja tat-triq li maż-żmien inbidlet għaliex maż-żmien tkun saret xi emenda. Jgħid li jista' jkun ukoll li fil-perjodu li jingħata permess ma' jkunx hemm linja uffiċjali tat-triq b'din imbagħad issir wara.

Jgħid li huwa ma' jistax jikkonferma li jekk ingħatat xi linja fl-1988 din kienet l-istess linja kif tinstab reġistrata llum.

Jeżebixxi kopja tal-permess PB1452/88 li nħareġ fl-10 ta' Jannar, 1989 *to erect dwellings as per plans submitted and as per fresh elevations submitted*.[68] Jeżebixxi wkoll kopja tal-applikazzjoni oriġinali[69] u kopja tal-pjanta approvata.[70]

Jgħid li wara dan, l-istess permess ġie mġedded. Jeżebixxi kopja tat-tiġdid li ngħata fit-2 ta' Jannar, 1992. Iżid li mat-tiġdid intalbet emmenda fuq il-faċċata tal-binja.[71]

---

[68] Kopja tal-permess a fol 319 u 320. Permess maħruġ fl-10 ta' Jannar, 1989 lill John Bajada dwar sit fi triq ġdida *"off"* Triq tal-Qsajjem, Xlendi.
[69] Kopja tal-applikazzjoni a fol 321 u 322 iffirmata mil-Perit Emanuel Vella.
[70] Kopja tal-pjanta approvata a fol 324.
[71] Kopja ta' tiġdid a fol 325 sa 327. Kopja ta' ittra datata t-22 ta' Settembru, 1988 u ffirmata mil-Perit Emanuel Vella b'talba għal-tibdil fil-faccata a fol 328, disinn relattiv a fol 329.

Jgħid li l-permess l-ieħor li ntalab jeżebixxi – dak numru 4338/93 – fil-fatt jirrferi għan-numru sħiħ tal-permess l-oriġinali u t-tiġdid tiegħu li jġib in-numru integru 4338/93/1452/88.

Jippreżenta kopja tal-permess maħruġ fis-27 ta' Awwissu, 1993 flimkien mas-*site plan* u l-pjanti approvata relattivi għalih.[72]

Jgħid li dwar il-linja tat-triq l-unika referenza li sab tirriżulta mill-pjanta approvata ma' dan il-permess li turi aċċess minn triq oħra, fuq wara. Iżid li s-sit għandu faċċata fuq triq b'dan li fl-1993 inħareġ permess għall-aċċess minn triq oħra fuq wara bis-sezzjoni li turi ż-żewġ toroq għandha marka *"street alignment"* bil-linka ħamra. Jgħid li tali aċċess minn wara għandu jkun qiegħed mal-linja uffiċjali tat-triq kif indikat fil-pjanta approvata.

Jippreżenta kopja tal-pjanti approvati.[73]

Andrew Vella, in rappreżentanza tar-Reġistratur tal-Artijiet, xehed[74] li huwa ntalab jixhed dwar jekk il-Gvern irreġistrax Triq il-Bizantini fix-Xlendi, limiti tal-Munxar, Għawdex u, jekk tirriżultax pjanta li turi fejn irreġistra.

Jgħid li l-Gvern hemm irreġistra biss parti mit-triq fuq ismu, mhux it-triq kollha. Jikteb il-kema *"Government"* fuq pjanta li jeżebixxi[75] sabiex juri l-parti tat-triq li rreġistra l-Gvern fuq ismu. Jeżebixxi wkoll iċ-ċertifikat ta' titolu li jħaddan il-Gvern.[76]

Jgħid li huma jottjenu l-pjanti mingħand l-Awtorita' tal-Ippjanar b'dan li għalhekk il-linji tat-toroq li jidhru fuqhom isibuhom lesti. Iżid li huma ma' jkunux jafu b'kull alterazzjoni li tgħamel l-Awtorita' tal-Ippjanar. Jgħid li għalhekk hija l-Awtorita' tal-Ippjanar li għandha tixhed dwar linji tat-toroq.

Jgħid li l-linji tat-toroq huma fid-diskrezjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

---

[72] Kopja tal-permess li juri n-numru shih 4338/93/1452/88 a fol 330.
[73] Pjanti a fol 333 u 334 b'dik a fol 334 turi marka bil-linka hamra taqra *"street alignment"*.
[74] Traskrizzjoni mhix paginata.
[75] Pjanta a fol 338.
[76] Kopja tac-certifikat numru LRA148/02 a fol 335 u 336 bi pjanta a fol 337.

Fuq l-istess pjanta diga′ eżebita minnu jimmarka bl-ittri "X", "Y", u "Z" dik li fis-sistema tagħhom kienet tidher bħala l-linja tat-triq fl-2012 u qabel. Jgħid li l-linja hekk għadha tidher anke llum b′dan li tressqet ftit żgħira l-barra fil-kantuniera. Jimmarka bl-ittri "A", "B", u "C" kif tresqet ftit il-barra u kif tidher il-linja tat-triq wara l-2012.

Jgħid li huwa s′hemm jista jixhed.

Mistoqsi sabiex fuq l-istess pjanta jimmarka l-proprjeta′ tal-attur Emanuel Bajada jgħid li ma′ tellax ċertifikat ta′ titolu miegħu.

Il-Perit Emanuel Vella, xehed[77] li huwa kien il-perit ta′ John Bajada. Jgħid li għal Bajada huwa għamel xogħol varju. Muri l-permessi maħruġa mill-Awtorita′ tal-Ippjanar f′isem John Bajada jgħid li dak numru PA1452/88 li nħareġ fit-2 ta′ Jannar, 1992 kien tiġdid ta′ permess oriġinali li nħareġ fl-1988.

Jgħaraf il-permess oriġinali u t-tiġdid tiegħu.

Jgħid li dak iż-żmien meta kienet issir applikazzjoni għall-bini kienu jiġu mill-Awtorita′ tal-Ippjanar u jimmarkaw il-linja tat-triq. Iżid li mbagħad kienu jingħataw pjanta bil-linja tat-triq u kienu jimxu ma′ l-istess.

Jagħraf in-notifika li kienet intbagħtet mill-Awtorita′ tal-Ippjanar dwar il-fatt li saret il-linja tat-triq fejn anke ġew awtorizzati jibdew jibnu kif ukoll il-pjanta annessa magħha li turi l-linja tat-triq.[78]

Jgħid li l-bini tal-konvenuti ttella mal-linja tat-triq kif kienet ingħatat mill-Awtorita′ tal-Ippjanar u kif kienet ġiet immarkata fuq is-sit.

In kontro-eżami, xehed[79] li fuq Triq il-Puniċi ġja Triq Atena m′hemmx diżgwid. Iżid li d-diżgwid qiegħed fuq Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju.

---

[77] Traskrizzjoni a fol 381 sa 383.
[78] Notifika a fol 360 bi pjanta a fol 361.
[79] Traskrizzjoni a fol 383 u 384.

Jaqbel li l-linja tat-triq li tkellem dwarha qabel, li qatet l-Awtorita' tal-Ippjanar, qiegħda fuq Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju. Jaqbel li tali triq qiegħda fuq in-naħa tan-Nofsinhar tal-proprjeta' tal-konvenuti.

Jgħid li l-faċċata proprja tal-proprjeta' tal-konvenuti hija fuq Triq il-Punici b'dan li għandha bieb jagħti għal fuq Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju.

Jaqbel li kemm dak iż-żmien kif ukoll illum kull ma' tagħmel l-Awtorita' tal-Ippjanar huwa suġġett għad-drittijiet ta' terzi.

Jgħid li huwa qatt ma' ra' kuntratti sabiex jara jekk Bajada kellhomx dritt jiftħu l-bieb fuq wara tal-proprjeta' tagħhom.

In re-eżami, xehed[80] li l-linja tat-triq tindika ma' fejn wieħed jimxi sabiex jibni. Iżid li minnu 'l barra tkun ser tkompli t-triq.

Jgħid li l-linja tat-triq hija għalhekk il-periferija bejn binja u triq jew bankina. Iżid li sabiex tingħata linja tat-triq ma' ssir ebda konsultazzjoni mal-abitanti tat-triq. Iżid li l-proċess anqas huwa pubbliku. Jgħid li huma l-uffiċjali tal-Awtorita' tal-Ippjanar li jmorru u jimmarkaw il-linja biż-zebgħa fuq is-sit u jiktbu "RA" għal *"road alignment"*.

Din il-Qorti rat ukoll ir-relazzjoni tal-perit tekniku, Perit Alexei Pace, tal-14 ta' Diċembru, 2022.[81]

F'din l-istess, il-perit tekniku, wara li [i] irrefera għall-inkarigu tiegħu sabiex jirrelata dwar jekk il-binja tal-konvenuti rrispettatx il-linja tat-triq; [ii] żamm aċċess; [iii] hejja pjanta li tindika l-qisien li ha waqt l-aċċess miżmum minnu u turi l-profil tal-linja tal-bini imqabbla mal-permess oriġinali, u; [iv] ħa konjizzjoni ta' l-atti tal-kawża; għamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

1. Li s-sit tal-konvenuti jikkonsisti fi blokka appartamenti mibnija b'aċċess minn Triq il-Bizantini bil-blokka tibqa sejra sa Triq il-Puniċi. Jgħid li l-aċċess minn Triq il-Bizantini mhuwiex dirett mit-

[80] Traskrizzjoni a fol 384 u 385.
[81] Relazzjoni a fol 395 sa 410.

triq iżda minn fuq feles art li jinsab bejn bankina u d-dħul għal-binja tal-konvenuti.

2. Li huwa ħa konjizzjoni tad-dokumenti ndikati mill-konvenuti fil-verbal tal-ħatra tiegħu li jikkonsistu f'*section drawing* u *elevation drawing* tal-blokka tagħhom kif ukoll fin-*notice of setting out of official alignment* datat it-13 ta' Ottubru, 1993 li bih l-Awtorita' tal-Ippjanar kkonfermat lill-applikant li kienet immarkat il-linja tat-triq fuq il-post u li huwa setgħa jmexxi bil-bini. Jgħid li l-istess dokument huwa sprovvist mil-pjanta li tindika fil-fatt is-*setting out* kif sar dakinhar fuq il-post.
3. Li fl-assenza tal-pjanta tas-*setting out* huwa rriċerka permessi oħra li saru mal-Awtorita' tal-Ippjanar relattivament għall-binja tal-konvenuti fejn sab żewġ permessi ta' sanzjonar dak numru PA/02806/10 dwar bdil f'gallarija u aperturi, bdil intern, bdil f'taraġ f'bitħa u proposta ta' ċaqliq ta' ħajt kif ukoll bdil f'*washroom* u ieħor numru RG/00914/17 għar-regolarizzazzjoni tal-appartament numru 3, fit-tieni sular, b'ta' l-aħħar għandu bħala applikanta lill-konvenuta.
4. Li waqt l-aċċess ħa l-qisien kollha sabiex ikun jista' jħejji pjanta tal-partijiet tal-binja aċċessibbli minn Triq il-Bizantini. Iżid li dan kien importanti stante li l-binja ma' nbnietx skont il-permess numru PA/01452/88 tant li kellhom isiru ż-żewġ applikazzjonijiet ta' sanzjonar diġa' msemmija.
5. Li l-qisien meħuda minnu jaqblu ma' dawk murija mill-konvenuta Julie Anne Bajada fil-pjanta formanti parti mill-permess numru PA/00914/17 għar-regolarizzazzjoni tal-appartament numru 3 fit-tieni sular li ġie approvat fl-2017.
6. Li wara li hejja l-pjanta tiegħu għaddha sabiex issovrappona l-istess fuq dik mehmuża mal-permess oriġinali PA/01452/88.
7. Li meta wieħed jara s-sit li fuqu hija mibnija l-blokka appartamenti tal-konvenuti jinduna li dan mhux *parallel* mat-triq iżda angolat. Iżid li tali angolatura tvarja minn dik tal-permess oriġinali PA/01452/88 fejn il-linja tal-bini, mhux dik tat-triq, stante li perit jista jindika linja ta' bini tiegħu mentri l-linja tat-triq tingħata biss mill-Awtorita' tal-Ippajnar, qiegħha f'angolu li jvarja.

Jikkonkludi għalhekk li:

1. Il-binja tal-konvenuti ma' titfaċċjax direttament fuq Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju iżda hija rtirata 'l ġewwa fejn hemm

feles art illi jifred bankina eżistenti mid-dħul għall-istess binja b'dan li l-kejl meħud minnu fuq il-post qabel perfettament ma' dak indikat mill-konvenuta fl-applikazzjoni tagħha RG/00914/17 u għalhekk jirrispekja fedelment dak li hemm in situ, u li;

2. Meta ġew sovrapposti fuq l-applikazzjoni oriġinali PA/01452/88 il-konfigurazzjoni tal-binja tal-konvenuti tirriżulta angolata 'il barra lejn it-triq iżjed minn kemm kienet il-linja tal-bini fil-permess oriġinali b'dan li xorta tinsab 'il bogħod mil-linja tat-triq kif inhi bħalissa.

Jehmeż varji pjanti u ritratti li juru l-kostatazzjonijiet magħmulha minnu.

In eskussjoni, mistoqsi kif rikjest jgħid jekk il-bini tal-konvenuti kienx inbena skont il-linja tat-triq mogħtija lill-awtur tagħhom John Bajada, huwa rrelata li l-bini ma' kienx eżatt mal-linja, iżda kien 'il barra jew 'il ġewwa, xehed[82] li fuq in-naħa tal-lemin il-binja tal-konvenuti tinsab 'il barra mentri fuq in-naħa tax-xellug tinsab 'il ġewwa stante li hija *skewed*.

Jgħid li dan dejjem in-naħa ta' Triq il-Bizantini.

Muri l-pjanta "AP02" mħejjija minnu stess u nkluża mar-relazzjoni tiegħu,[83] jgħid li dik turi kejl li ha huwa stess waqt l-aċċess. Iżid li jekk imbagħad wieħed jara l-pjanta "AP03",[84] jgħid li hemm qabad il-pjanta li hemm fl-atti u tinsab mal-permess tal-binja tal-konvenuti u l-linja tratteġġata tindika l-*alignment* minn fuq il-pjanta approvata mal-permess. Iżid li mbagħad wera l-profil.

Jgħid li bl-aħħar pjanta – li jirreferi għalija bħala "AP03" kif oriġinarjament erronjament indikata fir-relazzjoni liema ndikazzjoni ġiet korretta bil-pinna għal "AP04"[85] – ssovrappona il-pjanta li ħejja mill-kejl tiegħu u dik meħuda mill-permess tal-konvenuti u tratteġġa l-linji rilevanti.

Jaqbel li l-linja tal-bankina – linja "AA" – u dik tal-binja tal-konvenuti – linja "BB" – tratteġati fuq il-pjanta "AP04", huma l-linji li jirriżultaw

[82] Traskrizzjoni a fol 423 sa 427.
[83] Pjanta a fol 405.
[84] Pjanta a fol 406.
[85] Pjanta a fol 407.

illum. Iżid li l-linja "CC" hija dik tal-bini tal-konvenuti li tirriżulta mill-permess oriġinali tagħhom.

Jgħid li l-linja "BB" li kejjel huwa dakinhar ta' l-aċċess taqbel perfettament mal-linja tal-bini kif murija fil-pjanta preżentata mill-konvenuta fl-applikazzjoni tagħha għar-regolarizzjazzjoni iżda mhux mal-linja tal-pjanta approvata oriġinarjament b'din hija l-linja li huwa indika bħala "CC".

Jgħid li l-linja "BB" qiegħda in parte aktar 'il ġewwa minn dik "CC" u in parte aktar 'il barra.

Jgħid li l-binja tal-konvenuti fl-ebda parti ma' tmiss mat-triq. Jaqbel li llum hemm proprjeta' ta' terzi mibnija bejn il-binja tal-konvenuti u t-triq.

Riferut għall-intrata żgħira bit-taraġ, fejn hemm arkata, li tidher fir-ritratti mehmuża mar-relazzjoni tiegħu li jinsabu a fol 408 tal-proċess, jgħid li dik tirriżulta 'il ġewwa mil-linja.

In eskussjoni ulterjuri, xehed[86] li l-Awtorita' tal-Ippjanar titkellem dwar tlett affarijiet ossia *schemed alignment* magħmul minn żewġ affarijiet: *building alignment* u *front-garden alignment*. Jgħid li fil-każ odjern il-linja tat-triq hija dik li huwa mmarka "AA" li qiegħda 'il barra mill-binja tal-konvenuti għax hemm proprjeta' ta' terzi tifred il-binja tal-konvenuti mit-triq.

Jispjega mod ieħor billi jgħid li hemm linja tal-bankina u linja tal-bini tul it-triq. Jgħid li huwa fil-pjanta tiegħu mmarkahom it-tnejn. Jgħid li meta wieħed joħroġ mill-entrata tal-arkata ma' jiġix direttament fit-triq.

Jgħid li l-linja tat-triq li huwa ndika bħala "AA" u l-linja tal-bini skont il-permess tal-1988 huma differenti u ma' jmissux ma' xuxlin. Iżid li l-linja "CC" li ngħatat fl-1988 kienet il-linja tal-bini ċioe' safejn kellu jasal il-bini, mhux il-linja tat-triq. Jiċċara li l-bini kellu jimxi mal-linja "CC" iżda minfok mexa ma' dik "BB".

[86] Traskrizzjoni a fol 427 sa 432.

Jerġa jgħid li b'dan, il-binja tal-konvenuti hija in parte aktar 'il barra milli suppost u in parte aktar 'il ġewwa b'dan li fil-parti konċernanti, fejn hemm l-arkata bit-taraġ, qiegħda aktar 'il ġewwa.

Jgħid li mil-linja "CC" 'il barra hemm proprjeta' ta' terzi bil-linja tat-triq hija dik li mmarka "AA". Iżid li l-linja tal-bini mogħtija lill-awtur tal-konvenuti fl-1988 issegwi dik li mmarka bħala "CC".

Jaqbel li Triq Merkurju llum jisimha Triq il-Bizantini.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawża, l-atturi, wara li ppremettew li huma proprjetarji ta' medda art fix-Xlendi, limiti tal-Munxar, Għawdex, li huma akkwistaw b'kuntratt tal-31 ta' Awwissu, 1994 in atti Nutar Enzo Dimech u li l-konvenuti Janice Micallef Bajada u Jessica Bajada, bħala suċċessuri fit-titolu tal-konvenuta oriġinali, ommhom Julie Anne Bajada, huma proprjetarji ta' appartamenti fi blokka li kienet inbniet mill-aventi kawża tagħhom, missierhom John Bajada, tul ħajtu miżżewġa ma' ommhom, fuq art li kien akkwista fis-27 ta' Frar, 1988 b'kuntratt in atti Nutar Paul George Pisani; ippremettew ulterjorment li l-konvenuti aħwa Bajada, bħal ġenituri tagħhom qabilhom, qiegħdin jippretendu drittijiet ta' passaġġ u aċċess minn fuq art tagħhom l-atturi li tiġi bejn il-blokka appartamenti msemmija u Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju.

Talbu għalhekk: [**i**] dikjarazzjoni li l-art in mertu ta' l-atturi li tinsab bejn il-blokka appartamenti msemmija u Triq il-Bizantini ma' hija suġġetta għal ebda servitu' favur l-art jew il-proprjeta' tal-konvenuti; [**ii**] sabiex il-konvenuti jiġu għalhekk definittivament inibiti milli b'xi mod ikomplu jaċċedu minn fuq l-art tagħhom atturi; [**iii**] kundanna sabiex il-konvenuti jneħħu kull m'għamlu – jew aħjar kull ma' sar mill-awturi tagħhom, ommhom u missierhom Julie Anne u John konjuġi Bajada – fuq l-art tal-atturi għal faċilitazzjoni tal-aċċess pretiż minnhom; [**iv**] il-likwidazzjoni ta' ammont rappreżentanti kumpens ġust u xieraq għal kemm huma l-konvenuti u l-awturi tagħhom ilhom jaċċedu minn fuq l-art tal-atturi, u; [**v**] kundanna għall-ħlas ta' tali ammont hekk likwidat.

M'hemm ebda kontestazzjoni li l-interess fil-blokka ta' appartamenti mibnija mill-awtur tal-konvenuti, missierhom John Bajada, għaddiet fit-titolu minn isem il-ġenituri tal-konvenuti odjerni John u Julie Anne konjuġi Bajada għal fuq Julie Anne Bajada wara mewt żewġha John skont l-aħħar testment tiegħu tal-10 ta' Marzu, 2006 in atti Nutar Paul George Pisani u sussegwentment għal fuq il-konvenuti odjerni aħwa Janice Micallef Bajada u Jessica Bajada skont it-trasfuzjoni tal-atti li seħħet f'din l-istanza wara l-mewt ta' ommhom.

Għat-talbiet atturi tressqu risposti kemm mill-konvenuti, kif ser jiġi spjegat, kif ukoll mill-kjamati in kawża Karol Sciberras u Melanie Schembri li akkwistaw appartament fil-blokka appartamenti żviluppata mill-awtur tal-konvenuti odjerni, missierhom John Bajada.

L-eċċezzjonijiet tal-konvenuti odjerni huma dawk li tressqu minn ommhom Julie Anne Bajada, il-konvenuta oriġinali, qabel it-trasfuzzjoni tal-atti f'isimhom stante l-mewt ta' l-istess Julie Anne Bajada li seħħet fil-mori ta' din l-istanza.

Bl-istess, il-konvenuti eċċepew li l-proprjeta' – ossia blokka appartamenti li jidher li fiha għandhom interess vestit stante li għadhom proprjetarji ta' appartamenti kompriżi fiha – hija mibnija skont il-permessi relattivi maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar u skont il-linja tal-bini approvata dak iż-żmien bil-bieb li jagħti għal fuq Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju huwa skont l-istess linja uffiċjali tal-bini. B'dan li il-pretensjonijiet atturi ma' jistawx jirnexxu bi kwalunkwe' rimedju tagħhom huwa semmai kontra l-Gvern ta' Malta jekk tassew tali art hi tagħhom.

Ecċċepew ulterjorment li l-atturi jridu jresqu prova li l-akkwist tagħhom kien jikkomprendi l-prozjon art in mertu.

Eċċepew ulterjorment li meta akkwistaw l-atturi s-servitu' favurihom konvenuti kienet diġa' eżistenti u tidher b'dan li għalhekk l-atturi ma' jistgħux jitolbu li titneħħa.

Eċċepew ukoll li ma' jeżistux l-estremi ta' l-*actio negatoria* u li t-talba għad-danni hija nfondata stante li la hemm dritt għal xi danni u anqas ma ġew sofferti xi danni.

Il-kjamati in kawża Karol Sciberras u Melanie Schembri, li akkwistaw appartament fil-blokka mibnija mill-awtur tal-konvenuti, eċċepew li [**i**] huma xtraw kif raw u skont dokumenti nkluż permessi tal-bini li raw; [**ii**] lilhom ġie spjegat li l-linja uffiċjali tal-bini fuq in-naħa ta' Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju hija skont fejn hemm il-bieb attwali bl-arkata; [**iii**] li lilhom l-atturi qatt ma' urewhom prova ta' xi titolu tagħhom għaliex kieku kienu jirregolaw ruħhom; [**iv**] għalkemm huma jkunu aktar kuntenti moqdija b'żewġt' entratura għall-proprjeta' tagħhom, kif xtraw, huma jirrimettu ruħhom għad-deċiżjoni tal-Qorti b'dan li jħossu li m'għandhomx ibagħtu l-ispejjeż.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

M'hemmx dubbju li l-kawża odjerna hija *actio negatorja*.

Dan jirriżulta ċar mill-assjem tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet, kif *del resto* jgħidu il-partijiet kontendenti lkoll fin-noti tal-osservazzjonijiet finali tagħhom. Oltre minn hekk, it-talba prinċipali ta' l-atturi, u li fuqha huma msejsa r-rimanenti talbiet tagħhom, m'hijiex waħda għal dikjarazzjoni ta' titolu iżda waħda fejn, wara li jippremettu li l-art in mertu, ossia l-feles art issa żviluppat kważi għal kollox għajr għall-porzjon żgħira quddiem l-entratura ffurmata mill-awturi tal-konvenuti odjerni u konsistenti f'bieb arkata li jagħti għal-taraġ,[87] hija proprjeta' tagħhom; jitolbu dikjarazzjoni li l-art tagħhom m'hi soġġetta għal ebda servitu' favur il-konvenuti.

B'dan li għalhekk, l-atturi qishom jikkonfermaw sa' mill-istadju bikri tar-rikors promotur tagħhom li huma m'għandhom ebda dubju li hemm – il-feles art in mertu – huwa fil-fatt tagħhom.

Il-konvenuti, permezz tal-eċċezzjonijiet magħmulha mil-konvenuta oriġinali ommhom Julie Anne Bajada, ma' jiċħdux dan iżda donnhom

[87] Ref.: permess ottjenut mill-atturi bin-numru PA/02487/12 u pjanti relattivi a fol 226 *et seq.*

jidhru jippretendu li anke jekk tali art in mertu hija tal-atturi – minkejja li jinsistu li l-blokka appartamenti li nbniet minn missierhom inbniet mal-linja tat-triq – il-bieb in kwistjoni konsistenti f'arkata li tagħti għal-taraġ inbena *"imiss mat-triq"*[88] u allura mal-linja tat-triq li darba infetħet hija pubblika.

Bħala tali, il-kawża negatorja trid qabel kollox li l-attur jipprova t-titolu ta' proprjetarju tiegħu mentri l-konvenut jipprova l-eżistenza ta' servitu' pretiża minnu.[89]

Id-deċiżjoni mogħtija mil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Mejju, 2004 fl-ismijiet ***Rosario Schembri vs Joseph Demanuele*** tat riassunt tajjeb ta' dan fejn ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tqis li għandha tibda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jsawru din il-kawża billi tfisser li l-għan waħdieni tal-actio negatoria huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-attur mhux suġġett għal servitu' favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu'. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali;*
>
> *Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitu' fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka, minkejja li din tkun tinsab fil-kważi pussess tas-servitu' pretiża. Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu'. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew jeżisti s-servitu' minnha vantat.*

Huwa għalhekk ċar li qabel kull kunsiderazzjoni oħra jeħtieġ li jseħħ eżerċizzju ta' eżami akkurat ta' dak li ġia akkwistat mill-atturi.

Dan stante li la l-Qorti trid tistrieh interament fuq dikjarazzjoni unilaterali tal-atturi li l-art in mertu hija fil-fatt proprjeta' tagħhom, la tista tagħmel hekk stante n-natura tal-*actio negatoria* li trid li l-ewwel u

[88] Ref.: l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

[89] Ref.: *inter alia*, id-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-18 ta' Frar, 2004 fl-ismijiet ***Nazzareno Schembri vs Leonilda Farruġia*** fejn ġie ritenut: *l-azzjoni negatorja hija mahsuba biex jigi dikjarat u stabbilit illi l-fond ta' l-atturi mhuwiex suggett ghas-servitu' vantata mill-konvenut. l-effett ta' azzjoni bħal din huwa li l-attur jigi ezonerat minn kull prova u b'hekk l-oneru tal-prova tas-servitu' jaqa' fuq il-konvenut minkejja li dan ikun jinsab fil-kwazi-pussess tas-servitu' pretiza.*

qabel kollox l-attur jipprova t-titolu ta' proprjetarju tiegħu, iżda wisq anqas trid taqbeż għal xi konklużjoni li fejn sar il-bieb arkata mill-awturi tal-konvenuti odjerni kien fil-fatt lok fejn setgħa jsir tali bieb għax, skont il-konvenuti, dan sar *"imiss mat-triq"*.

Magħdud dan, jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' tagħhom, ossia medda art imdaqqsa b'villa fuqha, mdaww ra bl-istess art, u b'xi benefikati magħha fix-Xlendi, limiti tal-Munxar, Għawdex mill-poter ta' Hildegart Edith Maria, armla ta' Dr. Reuben Ibrahim Shamia bis-saħħa ta' kuntratt tal-31 ta' Awwissu, 1994 in atti Nutar Enzo Dimech.[90]

Il-parti rilevanti għal din l-istanza ta' dan il-kuntratt taqra kif isegwi:

> *In virtue of this deed vendor is hereby selling, transfering and conveying unto the purchasers who hereby aċċept, purchase, and acquire, the house partly "in shell form" without number and built on the plot number five (5), in Triq il-Qsajjem, Xlendi limits of Munxar Gozo, with a garden surrounding the said house and a garage attached to the same house. Together with all the vendor's property rights on parcels of lands in the vicinities of the said house, part of which lands have been used for the widening of Triq il-Qsajjem and Triq il-Merkurju, together with another parcel of land situated on the other side of Triq il-Merkurju. The whole occupying an area of approximately one thousand three hundred ninety six square meters (1396 sq.m.) and marked in red on the attached plan marked "A" and site-plan "C". The whole bounded north east by property of David Portelli, south east by property of Ludgard Gatt and south by Triq il-Qsajjem.*

Il-pjanta u *site-plan* imsemmija fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi jinsabu wkoll in atti a fol 10 u 11 tal-proċess.

Bħala provenjenza tal-proprjeta' mibjugħa bih, l-imsemmi kuntratt inissel *the property hereby transferred was acquired by onerous title in virtue of a deed in the records of Notary Herbert Cassar of the twenty sixth (26th) August of the year one thousand nine hundred and seventy six (1976)*.

L-attur Emanuel Bajada jispjega oltre, u fid-dettal, fl-affidavit tiegħu kif huwa akkwista l-proprjeta' kollha li l-awturi tiegħi, il-konjugi Shamia, kienu akkwistaw mill-poter ta' P.A.M. (Malta) Ltd u, kif mill-istess

[90] Kopja awtentikata tal-kuntratt a fol 7 *et seq.*

proprjeta' kienu ttieħdu porzjonijiet mil-Gvern ta' Malta għat-twessiegħ kemm ta' Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju kif ukoll ta' Triq il-Qsajjem b'dan wassal sabiex il-medda art ġiet frammentata f'dik prinċipali fejn għandhom il-villa u ġonna hu u martu u l-feles art in mertu li nqata' għalih fuq in-naħa l-oħra ta' Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju u jmiss mal-blokka appartamenti li nbniet mill-awtur tal-konvenuti.[91] L-attriċi martu tikkonferma dan kollu f'affidavit tagħha.[92]

Iżda l-atturi ma' jieqfux hawn u jressqu bħala prova ulterjuri l-kuntratt li bih kienu akkwistaw l-awturi fit-titolu tagħhom, il-konjuġi Shamia, mil-poter ta' P.A.M. (Malta) Ltd.

Dan il-kuntratt in atti Nutar Hebert Cassar huwa datat is-26 ta' Awwissu, 1976 u fil-parti rilevanti għal din l-istanza jaqra kif isegwi:

> *By virtue of this deed seller sells and transfers to the buyer who aċċepts, purchases and acquires from him plot number five (5) of the Development known as "Tal-Qsajjem Development" at Xlendi, limits of Munxar Gozo of the area of one thousand three hundred and ninety six square meters (1396 sq.m.) which measurement includes in it a part therof destined for road formation bounded the whole on the East by property of seller, on the West by the road known as Tal-Qsajjem and on the South by property of Missus Fleury as shown on the plan annexed hereto marked with letter "B".*

L-atturi jressqu wkoll lix-xhud Perit Joseph Dimech, li wara li spjega li huwa kien il-perit tas-socjeta' P.A.M. (Malta) Ltd, qal li huwa kien ħejja *survey* tal-art kollha li kienet akkwistat l-istess soċjeta' fix-Xlendi, limiti tal-Munxar, Għawdex u eżebixxa kopja tal-istess.[93]

L-istess perit żied imbagħad jgħid li wara li akkwistat medda mdaqqsa ta' art, is-soċjeta' P.A.M. (Malta) Ltd kienet iddeċidiet li taqsam l-istess art f'porzjonijiet u tbiegħhom separatament. Spjega għalhekk kif il-konjugi Shamia akkwistaw il-porzjon li kien ġie immarkat bin-numru "5" fuq is-*survey* imħejji minnu liema porzjon immarka bl-aħmar fuq l-istess *survey*.

[91] Ref.: affidavit tla-attur Emanuel Bajada a fol 33 *et seq.*
[92] Affidavit a fol 48.
[93] Ref.: *survey* a fol 66.

Il-Perit Dimech kompla mbagħad sabiex qal li dakinhar li ħejja s-*survey* tiegħu kien diga' jaf li mill-medda art tas-soċjeta' P.A.M. (Malta) Ltd kienet proġettata li tiġi ffurmata triq li huwa immarka fuq l-istess *survey*.

Spjega ulterjorment li bil-mod kif kienet proġettata it-triq – Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju – il-medda art ta' Shamia kienet ser tiġi frammentata f'porzjon kbir fuq naħa tal-istess triq u feles art fuq in-naħa l-oħra tagħha – il-feles li fih taqa l-art in mertu. Għadda mbagħad sabiex immarka dan il-feles art bl-ittri "ABC" fuq l-istess survey imħejji minnu.

Il-Perit Dimech kompla sabiex qal li bejn tali feles art, proprjeta' oriġinarjament ta' P.A.M. (Malta) Ltd li ġie akkwistat ma' l-assjem tal-medda art mixtrija mil-konjuġi Shamia kif aktar tard mibjugħa lill-konjuġi Bajada, atturi odjerni, u l-art żviluppata mill-awturi tal-konvenuti odjerni kien hemm ħajt tas-sejjiegħ li jirriżulta ċar mill-pjanta annessa a fol 67.

Bi prova ulterjuri li tali feles art mertu ta' din l-istanza kien baqa' fil-proprjeta' u pussess tagħhom, l-atturi ressqu diversi ritratti mill-ajru li juru l-estent tal-art akkwistata minnhom mingħand il-konjuġi Shamia[94] kif ukoll kopji ta' deċiżjonijiet varji mogħtija mill-Qrati nostrani – oltre atti ġudizzjarji oħra – fejn kienu involuti huma kemm kontra l-awturi tal-konvenuti odjerni kif ukoll kontra terzi fejn huma dejjem jidhru jingħataw raġun li l-art in mertu hija proprjeta' tagħhom.[95]

L-atturi eżebew ukoll[96] kopja ta' traskrizzjoni ta' testimonjanza mogħtija min ċerta Joyce Grech li kienet tieħu ħsieb il-proprjeta' tal-konjuġi Shamia fejn Grech tgħid, *inter alia*, kif is-sinjura Shamia *kienet tgħidilna wkoll biex niehdu hsieb dik l-istrixxa art li kellha quddiem il-proprjeta' tagħha. Din kienet tirreferi għaliha bħala r-"road garden"*.[97] Iżżid tgħid ukoll kif *rigward din il-bicca art kien kellemna x-xhud preċedenti John Bajada flimkien ma' xi hadd ieħor illi kienu nteressati sabiex jixtru l-istess bicca art peress illi kienet tiswa għalihom*.[98] Hawnhekk, Grech tannetti wkoll korrispondenza li kien kellha mas-sinjura Shamia dwar il-prospett tal-bejgħ tal-feles art in mertu.[99]

---

[94] Ref.: ritratti a fol 85, 86, u 87.
[95] Ref.: kopji ta' deċiżjonijiet varji annessi man-nota tal-atturi tal-21 ta' April, 2017 a fol 72 *et seq*.
[96] B'nota tagħhom atturi tal-1 ta' Novembru, 2017 a fol 208 *et seq*.
[97] Ref.: pagna tat-traskrizzjoni a fol 211.
[98] Ref.: pagna tat-traskrizzjoni a fol 213.
[99] Korrispondenza a fol 216u 217. Irreferi għal ittra simili eżebita mix'xhud Perit Joseph Dimech a fol 70.

Interessanti hawnhekk it-traskrizzjonijiet ta' xhieda mogħtija mill-awtur tal-konvenuti odjerni, missierhom John Bajada, f'varji proċeduri ġudizzjajri fejn jgħid, *inter alia*, is-segwenti: [i] *fuq domanda li ghamlet il-Qorti jekk Triq il-Bizantini meta xtara kienitx tezisti, hu - cioe' il-konvenut – jirrispondi li kienet tezisti, gja' formata;*[100] [ii] *l-aċċess illi għandi minn Triq Merkurju huwa konsistenti fi tlett (3) piedi illi jaghtu għat-triq* [...] *Jiena ma qed nippretendi l-ebda drittijiet fuq l-art in kwsitjoni* [...] *jiena ma nafx ta' min hi l-art in kwsitjoni.*[101]

Mis-suespost, u mingħajr in-neċessita ta' aktar kunsiderazzjonijiet li jistgħu jemanu mill-atti ġudizzjarji ta' kawżi ndipendenti minn din odjerna li jinsabu inseriti in atti, jirriżulta suffiċjentement li l-verzjoni mogħtija mill-atturi li huma akkwistaw il-medda art kollha li qabel kienet tal-konjuġi Shamia u li minnha ġiet mgħoddija Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju b'dan li l-istess medda art ġiet spartita fi tnejn, il-medda prinċipali fejn għandhom id-dar tagħhom huma, l-atturi, kif ukoll il-feles fuq in-naħa l-oħra ta' Triq il-Bizantini, hija ppruvata.

Naturlament, hanwhekk il-Qorti tosserva l-mankaza ta' eżerċizzju ta' sovraimpożizzjoni tal-pjanti relattivi mehmuża mall-att ta' akkwist tal-kopja Shamia u ma' dak tal-atturi fuq pjanta tar-realta tas-sit illum. Eżerċizzju li setgħa anke ntalab mill-perit tekniku maħtur f'dawn il-proċeduri iżda ma' ntalabx.

Madankollu, dan l-istess eżerċizzju jista' jitqies magħmul mill-Perit Gordon Vella li tiegħu ressqu affidavit l-atturi[102] liema perit jiddikjara li fuq inkarigu ta' l-attur, huwa ssovrappona l-pjanta mehmuża mal-att ta' akwwist tal-atturi għal fuq *survey* li għamel taż-żona in mertu u sab li l-parti li mmarka bl-aħdar fuq il-pjanta riżultanti - dik fejn tinsab l-entrata b'arkata li tagħti għal-taraġ fil-blokka appartamenti mibnija mill-awturi tal-konvenuti – hija fil-fatt parti mill-art li kienet oriġinarjament akkwistata mill-atturi.

Huwa ċar li l-kontestazzjoni odjerna hija fil-fatt dwar din il-porzjon żgħira ta' art li dan il-Perit Vella jidentifika bl-aħdar fuq il-pjanti eżebiti minnu stante li r-rimanenti arja superfiċjali tal-feles art li nqata' mil-

[100] Xhieda ta' John Bajada mogħtija nhar it-28 ta' Ottubru, 2003 fil-proċeduri tac-Citazz. Nru. 141/2000 – a fol 118 *et seq.*
[101] Xhieda ta' John Bajada mogħtija nhar l-24 ta' Ottubru, 1995 fil-proċeduri tac-Citazz. Nru. 170/94 a fol 130 *et seq.*
[102] Ref.: affidavit a fol 182 *et seq.*

medda art tal-atturi meta saret Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju ġiet eventwalment żviluppata mill-atturi minkejja l-oġġezzjonijiet varji tal-awturi tal-konvenuti.[103]

Similarment, ix-xhud Eugenio Debono, in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar, ikkonferma li bejn il-feles art in mertu u l-art li ġiet eventwalment żviluppata mill-awturi tal-konvenuti kien hemm ħajt tas-sejjiegħ li jirriżulta wkoll mir-ritratti mill-ajru li jeżebixxi b'dan li ma' kien ebda aċċess bejn l-artijiet kull naħa tal-istess ħajt.[104]

L-istess xhud Debono kompla jixhed li meta ġiet iffurmata Triq il-Bizantini ġja Triq Merkurju, fejn qabel kien jinsab il-ħajt tas-sejjiegħ baqa' 'il ġewwa mill-istess triq b'dan li baqa' għalhekk spazju bejn il-linja tat-triq u fejn qabel kien il-ħajt tas-sejjiegħ.

Konferma ulterjuri din meħuda mit-testimonjanza tax-xhud Debono li bejn l-art li eventwalment ġiet għand l-atturi u dik li eventwalment ġiet għand il-konvenuti kien hemm ħajt tas-sejjiegħ kontinwu, mingħajr aċċess bejn iż-żewġ porzjonijiet ta' art, li allura jiddemarka il-konfini bejn iż-żewġ artijiet u li, l-istess linja fejn kien tali ħajt baqgħet il-ġewwa mil-linja tat-triq b'dan li l-feles art reklamat mill-atturi ġie fil-fatt jeżisti meta it-triq li nfetħet frammentat l-art akbar tagħhom li xtraw mill-poter tal-konjuġi Shamia f'żewġ porzjonijet kif diga' ingħad; dak prinċipali fejn għandhom id-dar tagħhom l-atturi u dak il-feles fuq in-naħa l-oħra ta' Triq il-Bizantini.

Huwa minnu li f'xi waqt id-Dipartiment tax-Xogħolijiet għaddha sabiex għamel bankina fuq il-feles art in mertu b'dan qisu wera' li hemm ukoll kien ittieħed mill-Gvern għall-formazzjoni tat-triq. L-istess bankini ġiet iżda mneħħija mid-Direttur tat-Toroq wara kawża ta' spoll mirbuħa mill-attur odjern kopja ta' liema tinsab ukoll in atti.[105]

Dwar dan xehed Anthony Cefai in rappreżentanza tad-Direttorat Proġetti u Żvilupp li xehed li kien l-awtur tal-konvenuti John Bajada li talab li jsir esproprju ta' art ta' terzi b'dan iżda li tali esproprju ma' sarx. Mill-atti jirriżulta ulterjorment li l-istess awtur tal-konvenuti kien ittenta jottjeni dak li jissejjah *esproprio del terzo* sabiex jittieħed il-feles art tal-

[103] Ref.: pjanti rilaxxati mil-Perit Gordon Vella a fol 184 u 185. Ref. ukoll permess numru PA/02487/13 maħruġ lill-atturi fis-6 ta' Diċembru, 2013 a fol 226 *et seq.*
[104] Ref.: ritratti mill-ajru a fol 197 *et seq.*
[105] Ref.: deċiżjoni numru 236/1997 G1 (PC) mogħtija nhar it-13 ta' April, 2000 a fol 146 *et seq.*

atturi jew xi parti minnu għall-formazzjoni ta' bankina. Dan ġie reżistit mill-atturi bl-esproprju fil-fatt ma' jirriżultax li seħħ.[106]

Huwa għalhekk li din il-Qorti, mis-suespost, tagħraf li huwa debitament ikkonfermat li l-feles art in mertu, inkluż il-porzjon quddiem il-bieb arkata tal-konvenuti li baqgħet mhux żviluppata mill-atturi, huwa fil-fatt proprjeta' tal-atturi.

Dan huwa kkonfermat ulterjorment mill-att tal-akkwist tal-awturi tal-konvenuti u dokumenti ulterjuri, inkluż it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mogħtija fi proċeduri ndipendenti minn missier il-konvenuti odjerni kif diġa' ċċitati u applikazzjonijiet varji għall-permessi magħmula mill-awturi tal-konvenuti odjerni.

Il-kuntratt li bih akkwista missier il-konvenuti odjerni John Bajada l-art biswiet il-feles art in mertu huwa dak tas-27 ta' Frar, 1988 in atti Nutar Paul George Pisani.[107]

B'dan l-istess, l-awtur tal-konvenuti xtara mil-poter tas-soċjeta' Penelope Properties Limited is-segwenti proprjeta':

> [...] *bicca art fabbrikabbli mill-art imsejjha "Tal-Qsajjem" fil-kuntrada "Ta' Ras il-Bajjada" fil-limiti tal-Munxar, Ghawdex tal-kejl superficjali ta' cirka mija u erbgha u disghin metru kwadru (194m.k.), tmiss min-nofsinhar ma' beni ta' Rueben Ibrahim Shamia*.

Diga' għalhekk f'dan l-istadju kien hemm konoxxenza u aċċettazzjoni li l-art akkwistata mill-awtur tal-konvenuti kienet fil-fatt tmiss mhux ma triq, iżda mal-proprjeta' tal-awturi tal-atturi, il-konjuġi Shamia.

Dan tenut kont li kif diga' iċċitat qabel, l-awtur tal-konvenuti, missierhom John Bajada, aċċetta f'testimonjazna mogħtija minnu quddiem il-Qrati nostrani li meta akkwista l-art tiegħu, *Triq il-Bizantini* [...] *kienet tezisti, gja' formata,*[108] b'dan li allura, kieku l-proprjeta' tiegħu

[106] Importanti hawnhekk il-protest ġudizzjarju numru 35/2006 magħmul mill-awtur tal-konvenuti John Bajada kontra varji nkluż id-Direttur Progetti u Żvilupp u Kummissarju ta' l-Artijiet a fol 240 sa 242 u r-risposta għall-istess magħmulha b'kontro-protest mill-imsemmija terzi nhar id-9 ta' Ġunju, 2006 a fol 243 u 244 fejn jingħad l-awtur tal-konvenuti odjerni diga' għandu aċċess minn Triq il-Punici b'dan li dak li qed jippretendi qed jippretendih *sabiex jigi akkomodat hu biss* b'dan li *awtorita' kompetenti tista biss tesproprja art għal skop pubbliku meta hu fl-interess pubbliku li l-art tigi esproprjata jew meta l-esporprazzjoni għandha x'taqsam ma jew isservi għal interess pubbliku jew għal utilita' pubblika.* Ref ukoll id-dokumenti annessi man-nota tal-atturi tat-8 ta' Marzu, 2018 a fol 257 *etq seq*.
[107] Kopja awntetikata a fol 12 *et seq*.
[108] Xhieda ta' John Bajada mogħtija nhar it-28 ta' Ottubru, 2003 fil-proċeduri tac-Citazz. Nru. 141/2000 – a fol 118 *et seq*.

kienet tassew tmiss mat-triq hekk kien ser jitniżżel fil-kuntratt ta' l-akkwist, mhux li l-istess proprjeta' tikkonfina ma' dik ta' Shamia.

Iżda tajjeb jingħata l-benefiċċju tad-dubbju u jitqies li x-xhieda hawn iċċitata ngħatat minn John Bajada fl-2003, snin twal wara li akkwista fl-1988, meta seta' faċilment nesa' jew tħawwad dwar il-fatti proprja.

Hawnhekk iżda huma rilevanti l-varji applikazzjonijiet għall-bini li għamel l-istess John Bajada.

Dawn l-istess ġew eżebiti diversi drabi kemm mhix xhud Mark Cini in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar,[109] kemm mill-konvenuti stess b'nota tagħhom tal-4 ta' Ottubru, 2022,[110] kif ukoll mill-atturi b'nota tagħhom tal-21 ta' April, 2017.[111]

Forsi mhux sorprendentement, kien biss mal-kopja eżebita mill-atturi li ġew inklużi pjanti addizzjonali mħejjija mil-perit tal-konvenuti, il-Perit Emanuel Vella, li fuq wara tal-binja ossia blokka appartamenti mibnija minn missier il-konvenuti odjerni jindika bħala *"third party property"* il-feles kollu art in mertu għajr għal dak il-porzjon ċkejken li jiġi quddiem il-bieb arkata li jagħti għal-taraġ fl-istess blokka[112] u jindika wkoll il-linja tat-triq bħala lil hemm mil-linja tal-bini tal-blokka appartamenti b'dan li bejn tali linja u l-istess blokka mibnija minn missier il-konvenuti odjerni jibqa' l-feles art in mertu.[113]

Huwa ċar li dan m'għandux għajr li jitqies li hemm ammissjoni u aċċettazzjoni da parti tal-konvenuti li l-linja tat-triq m'hijiex l-istess bħal linja tal-bini tal-blokka ta' appartamenti tagħhom. Tant li sa mill-istadju bikri tar-risposta ġuramentata tagħhom ll-konvenuti stess, fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, jirreferu għal-linja tal-bini mogħtija lilhom mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, mhux għal-linja tat-triq, minkejja li aktar tard, tul il-proċeduri u waqt il-ġbir tal-provi, jittentaw jinsistu li l-binja tagħhom inbniet mal-linja tat-triq b'dan li mhux minnu li bejn l-istess linja tat-triq u l-linja tal-bini tal-blokka appartamenti hemm jew jista jkun hemm xi art proprjeta' tal-atturi.

---

[109] Dokumenti a fol 319 *et seq*.
[110] Nota a fol 359 b'dokumenti jsegwu.
[111] Nota a fol 72 *et seq* b'dokumenti jsegwu.
[112] Ref.: pjanti a fol 104 u 105.
[113] Ref.: pjanta in verso pagina tal-fol103.

Aċċettazzjoni ulterjuri ta' dan il-fatt tirriżulta fil-fatt minn att ġudizzjarju ossia, il-mandat ta' inibizzjoni numru 15/2007 intavolat mill-awturi tal-konvenuti odjerni, il-ġenituri tagħhom John u Julie Anne konjuġi Bajada kontra l-atturi odjerni nhar is-7 ta' Marzu, 2007[114] fejn l-awturi tal-konvenuti iddikjaraw bla tlaqliq li l-atturi odjerni, hemm "intimati" kellhom jiddeżistu milli jagħmlu *xogħolijiet oħra fuq il-ħajt diviżorju ta' bejn il-blokka bl-isem "Horizon Court" fi Triq il-Bizantini, Xlendi, Ghawdex appartenenti kwantu għall-flats 3 u 4 lir-rikorrenti konjugi Bajada u flat 1* [...] *u proprjeta' oħra fi Triq il-Bizantini, Xlendi, Ghawdex,* ***appartenenti lill-intimati*** – emfażi ta din il-Qorti.

Dan ikompli jikkonfermah il-perit tekniku maħtur min din il-Qorti, il-Perit Alexei Pace, li jikkonferma mingħajr dubbju li l-linja tal-bini tal-blokka fejn għandhom l-appartamenti l-konvenuti hija differenti min dik tat-triq u li bejn l-istess żewġ linji hemm proprjeta' ta' terzi ossia dik tal-atturi kif issa żviluppata għajr għal dik il-porzjon żgħira li tiġi quddiem il-bieb arkata kif fuq spjegat.

Il-fatt li l-istess perit tekniku jkompli sabiex jgħid li l-linja tal-bini tal-konvenuti fil-fatt ma' rrispettatx dak permess lilhom skont il-permess numru PA/01452/88 mogħti lill-awtur tagħhom missierhom John Bajada jeżorbita il-mertu ta' din l-istanza fejn it-talbiet huma limitati għad-dikjarazzjonijiet rikjesti mill-atturi. Oltre l-fatt li dan il-fattur issindikat mill-perit tekniku ma' kkunsidrax il-fatt li fi proċeduri ta' inibizzjoni bejn l-atturi odjerni u l-awturi tal-konvenuti, l-atturi aċċettaw, kif jammetti l-attur Emanuel Bajada fix-xhieda mogħtija minnu f'dawn il-proċeduri, li sabiex jittransiġu kellhom jibnu qoxra mal-ħajt li huma kienu jqiesu komuni.[115] Il-bini tat-tali qoxra jista' ċertament jirriżulta fid-diskrepanza – jew parti minnha – ripurtata mil-perit tekniku mentri l-aċċetazzjoni tal-bini ta' qoxra mill-atturi sabiex isseħħ transazzjoni ma' jinpinġiex fuq id-drittijiet ta' proprejtarji tagħhom fuq il-feles art in mertu.

Din l-istess osservazzjoni tal-perit tekniku anqas timpinġi fuq iċ-ċirkostanzi wara t-talbiet atturi. Dan stante li minkejja li fl-eskussjoni tagħhom tal-perit tekniku l-konvenuti jittentaw jirriżolvu li l-bieb arkata li jagħti għall-proprjeta' tagħhom ġie aktar il-barra minn fejn kellu jiġi skont il-permess ottjenut minn missierhom bin-numru PA/01452/88, u

[114] Kopja a fol 148 *et seq*.
[115] Ref.: kopja ta' mandat ta' inibizzjoni numru 15/2007 PC a fol 148 *et seq* u l-affidavit tal-attur a fol 33 *et seq*.

allura aktar lejn Triq il-Bizantini; anke jekk tali bieb ġie hekk aktar 'il barra xorta jirriżulta, mil-pjanta mħejjija mil-perit tekniku a fol 407 tal-proċess, li għadu jagħti għal fuq proprjeta' tal-atturi u mhux għat-triq imsemmija.

B'dan li għalhekk din il-Qorti m'għandha ebda raġuni tiddipartixxi mill-konklużjonijiet tal-perit tekniku dwar fejn tinsab il-linja tat-triq u fejn tinsab il-linja tal-bini tal-konvenuti u x'hemm bejn dawn iż-żewġ linji kif enunċjat bl-aktar mod ċar fir-relazzjoni tiegħu a fol 395 *et seq* tal-proċess u b'mod ġrafiku fil-pjanta minnu mħejjija a fol 407.

Dwar il-parti l-aktar konċernanti din il-kawża u ċioe' dik li l-perit ex parte tal-atturi, il-Perit Gordon Vella identifika bl-aħdar fuq il-pjanti prodotti minnu – in atti a fol 184 u 185 – kif fuq diġa' magħdud din il-Qorti tqis l-eżerċizzju tal-Perit Vella idonju bħala prova li tali parti mill-feles art in mertu hija wkoll tassew tal-atturi.

Jingħad ulterjorment li filwaqt li din il-Qorti taqbel perfettament ma' l-iskorta ta' deċiżjonijiet tal-Qrati nostrani ċċitati mill-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet finali tagħhom dwar l-*actio negatoria*, fejn din il-Qorti ma' taqbilx ma' l-osservazzjonijiet magħmulha mill-konvenuti huwa fejn dawn jgħidu li l-atturi ma' rnexxilhomx jippruvaw li huma sidien tal-feles art in mertu; u dan kemm dik il-parti minnu li hija issa żviluppata kif ukoll dik il-parti iżgħar quddiem il-bieb arkata li jagħti għal-taraġ fil-blokka appartamenti fejn għandhom appartamenti huma l-konvenuti.

F'moħħ din il-Qorti m'hemm l-ebda dubju li l-atturi seħħilhom juru li tali art hija fil-fatt proprjeta' tagħhom u dan, kif fuq diġa' ngħad, permezz tax-xhieda mogħtija bl-affidavit tal-Perit Gordon Vella a fol 182 *et seq* tal-proċess, liema xhieda ma' ġiet bl-ebda mod kontradetta mill-konvenuti.

Dan oltre għal-fatt li din il-Qorti tista hi stess tikkonsulta l-pjanti li għandha in atti u senjatament dawk mehmuża mal-atti nutarili ta' akkwist magħmul mill-atturi kif ukoll l-akkwist magħmul mill-awturi tagħhom konjuġi Shamia li, ikkumparati kemm mal-pjanti prodotti mil-perit ex parte, il-Perit Gordon Vella kif ukoll dawk prodotti mil-perit tekniku Alexei Pace juru b'mod ċar li l-feles art in mertu, kompriża fih il-porzjon żgħira quddiem il-bieb arkata li jagħti għall-proprjeta' li tinteressa lill-konvenuti, huma proprjeta' tal-atturi.

B'kuntrast, il-konvenuti għal darba tnejn xehdu li kienu jew li jgħaddu minn fuq tali feles art iżda naqqsu milli jressqu prova ta' l-eżistenza ta' servitu' proprja kif rikjest f'*actio negatorja*.

Rilevanti hawnhekk hija d-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-28 ta' Jannar, 1957 fl-ismijiet ***Domenica Vella et vs Giovanni Magro*** fejn ġie ritenut li:

> *F'kawża fejn tigi esperita l-azzjoni negatorja, ezercitata biex jigi dikjarat li l-fond tal-attur mhux suggett ghas-servitu' ta' passaġġ vantata mill-konvenut, il-piz tal-prova tal-ezistenza ta' dak il-passaġġ jinkombi fuq il-konvenut. U dan ma jsibx ghajnuna f'din il-prova mill-fatt li qabel huwa kien ghamel proċeduri ta' spoll kontra l-attur b'kawża oħra fejn hareg rebbieh ghax għalkemm f'kaz ta'* ***servitu diskontinwa, bħal ma hija dik ta' passaġġ****, din* ***tista' tigi kostitwita biss b'titolu*** *mhux ta' ostaklu għal "dik" l-azzjoni, mentri fil-petitorju mhux bizzejjed il-pussess, imma jehtieg li l-konvenut jipprova l-akkwist legittimu tas-servitu'.*
>
> *B'ligi mbgħad,* ***servitu diskontnwa, apparenti jew le, tista' tigi kreata biss b'titolu, u ma tistax tigi kreata la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja****.* ***Bil-preskrizzjoni tista' tigi akwistata, eccezzjonalment, f'kaz ta' fond interkjuz****.*
> […]
> ***Lanqas jista' l-konvenut isostni l-pretiza servitu' billi jipproduci att fejn ġiet rikonoxxuta dik is-servitu', jekk f'dak l-att l-attur ma hax parti personalment jew permezz tal-awturi tiegħu ghax ir-rikonoxximent tal-ezistenza tas-servitu' irid isir minn sid il-fond serventi****.*
>
> [enfazi ta' din il-Qorti]

Jingħad li l-konvenuti għandhom aċċess idonju għall-blokka ta' appartamenti mibnija minn missierhom John Bajada u dan minn Triq il-Punici li, kif jirriżulta mill-varji dokumenti in atti hija fil-fatt it-triq li fuqha tiffronteġġa l-istess blokka.[116] Dan jixduh huma stess u jikkonfermah il-perit tal-konvenuti stess, il-Perit Emanuel Vella fix-xhieda mogħtija minnu f'dawn il-proċeduri.

[116] Ref.: *inter alia;* pjanti tal-blokka a fol 104 u 105. Ref. ukoll att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva għal John Bajada a fol 14 *et seq* – fejn il-fond li fih għandhom interess il-konvenuti ġie deskritt bħala *the apartment internally numbered three (3), situated at second floor level, forming part of an unnumbered block named Horizon Court, in Triq il-Punici*. Ref. ukoll il-kuntratt ta' akkwist tal-kjamati in kawża fejn l-appartament akkwistat minnhom ġie deskritt bl-istess mod li bih kien deskritt fid-denunzja ccitata.

B'dan li għalhekk ma jistax jingħad li l-blokka hija interkjuża u ma' tistax għalhekk tapplika xi tip ta' preskrizzjoni li f'każ ta' servitu' ta' passaġġ tapplika biss f'każ ta' fond interkjuż.

Huwa wkoll ċar li ebda servitu' ta' passaġġ ma' ġiet kreata bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja stante li l-artijiet tal-atturi u tal-konvenuti kienu separati b'mod ċar minn xulxin kif baqgħu u dan permezz tal-ħajt tas-sejjiegħ li tkellem fid-dettal dwaru x-xhud Eugenio Debono kif hawn aktar 'il fuq diġa' ikkunsidrat.

B'dan li allura s-servitu' pretiża mill-konvenuti setgħet biss isseħħ permezz ta' att li fih ikunu ħadu sehem personalment l-atturi jew awturi tagħhom. Prova ta' l-eżistenza ta' tali att ma' tressqitx.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Dwar it-talbiet atturi relattivi għad-danni stante eżerċizzju kontinwu ta' aċċess da parti tal-konvenuti minn fuq il-proprjeta' tagħhom, din il-Qorti tqies li kien għall-atturi li jressqu provi relattivi dwar dan liema provi huma nieqsa mill-atti u għalhekk, tali talbiet ser jiġu miċħuda.

L-indikazzjoni da parti ta' l-atturi fin-nota tal-osservazzjonijiet finali tagħhom ta', *inter alia*, spejjeż li għamlu mal-Awtorita' tal-Ippjanar u periti sabiex ottjenew il-permessi relattivi ta' żvilupp li kienu jirrekjedu fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma jikkwantifikawx bħala danni subiti mill-atturi b'riżultat tal-atteġġjament tal-konvenuti jew l-awturi tagħhom.

Fil-fehma ta' din il-Qorti kienu l-atturi li ddeċidew kif u meta kellhom japplikaw ma' l-Awtorita' tal-Ippjanar u xi jħallu barra mill-iżvilupp propost minnhom. Oltre minn hekk, it-talba għal danni jew kumpens kif mressqa mill-atturi hija biss dwar aċċess mill-konvenuti li din l-Qorti tifhem bħala xi tip ta' ħlas ta' "kera" talli l-atturi "ħallew" lill-konvenuti jaċċedu minn fuq proprjeta' tagħhom – *sic et sempliciter*. Provi f'dan is-sens ma' tressqux.

Decide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għar-ragunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konformement ma' dak hawn deċiż:

i. Tilqa' l-ewwel (1) talba attriċi u tiddikjara l-art in mertu li tinsab bejn il-binja konsistenti fi blokka ta' appartamenti li fiha għandhom xi appartamenti l-konvenuti flimkien ma' terzi u Triq il-Bizantini m'hijiex suġġetta għal ebda servitu' favur l-art jew il-proprjeta' tal-konvenuti;
ii. Tilqa' it-tieni (2) talba attriċi b'dan li tinibixxi definittivament lill-konvenuti milli b'xi mod jew manjiera jaċċedu minn fuq l-istess art;
iii. Tilqa' it-tielet (3) talba attriċi u tikkundanna lill-konvenuti jneħħu kull ma' sar fuq l-art tal-atturi sabiex ġie ffaċilitat l-aċċess tagħhom minn fuq l-istess;
iv. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rimanenti talbiet atturi.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tal-konvenuti għajr għal dawk rigwardanti l-kjamati in kawża li ssejjħu sabiex jipparteċipaw fil-kawża mill-atturi b'dan li l-istess iddikjaraw li huma qatt ma' ġew involuti fil-kwistjonijiet mal-atturi bl-atturi naqqsu li juruhom prova ta' titolu tagħhom sabiex huma jirregolaw ruħhom.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur