QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' Frar, 2025

Kawża Numru: 7

Rikors Guramentat Numru:- 992/2021 JVC

Bartholomeo sive Robert Calleja (Karta ta' l-Identita' Numru 165567M) ta' 84 , Triq il-Bazilika, Mosta

vs

Pierre Demajo (Karta ta' Identita' Numru 470567M) u Miriam Demajo (Karta ta' l-

Identita' Numru 129870M) ta' Spring Ville, Vjal il-Qalbiena Maltin, Mosta.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat ta' Bartholomeo sive Robert Calleja illi permezz tieghu talab kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti huwa propjetarju tal-fond numru 84 gia' 340, Triq il-Bazilka, gia' Triq il- Kbira, Mosta, f'liema fond hemm bieba li taghti ghal fuq il-bejt;

2. Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond numru 82, gia' 338, Triq il-Bazilka, gia' Triq il-Kbira, Mosta liema fond jinsab adgjacenti ghal dak ta' l-attur;

3. Illi dina l-imsemmija bieba tissakkar permezz ta' firroll minn naha ta' l-istess attur esponenti u tiftah ghal fuq il-bejt;

4. Illi dan l-ahhar il-konvenuti bl-aktar mod abbuziv u illegali qabdu u sakkru l-bieba ghal bejt li ghandu l-attur billi ghamlu katnazz minn naha ta' barra u sussegwentement poggew pellett ta' l-injam sospiza il-fuq mill-art tal-bejt sabiex taghlaq ghal kollox l-istess bieba li minnha kien jaccedi l-attur ghal fuq il-bejt tieghu;

5. Illi aktar minn hekk l-istess konvenuti, b'mod sistematiku bdew jokkupaw b'mod illegali u abbuziv l-istess bejt tal-attur u ghamluh taghhom u imblokkaw ghal kollox l-bieba ta' l-attur fuq imsemmi tant li poggew fuq l-istess bejt fost l-ohrajn tank ta' l-ilma, mejda u siggijiet;

6. Illi dan l-agir tal-konvenuti qed icahhad lill-attur milli ikompli jaccedi ghal bejt tieghu permezz tal-bieba imsemmija nkluz ukoll ghal fini ta' manutenzjoni ta' l-istess bejt u konsegwentement qed isofri danni fl-istess propjeta' tieghu kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

7. Illi ghalkemm gew interpellati il-konvenuti baqghu indempjenti;

8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-attur jitlob bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti jogghobha:-

1. Tiddikjara illi l-attur ghandu dritt jaccedi ghal bejt propjeta tieghu mill-bieba fuq imsemmija;

2. Tiddikjara illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda dritt illi jsakkru l-istess access u tali agir taghhom kien wiehed illegali u abbuziv;

3. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombraw mill-bejt de quo proprjeta' ta' l-attur u jaghmlu x-xogholijiet kollha rimedjali sabiex l-attur ikun jista' jerga' jiftah l-bieba u jaccedi ghal fuq il-bejt tieghu b'opera ta' perit nominandi jekk ikun il-kaz;

4. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel ix-xogholijiet kollha rimedjali b'opera ta' perit nominandi jekk ikun il-kaz u dana dejjem a spejjez tal-konvenuti;

5. Tiddikjara illi konsegwenza l-agir illegali u abbuziv da parti tal-konvenuti l-attur sofra danni fil-propjeta tieghu meta gie mcahhad milli jaghmel xoghol ta' manutenzjoni fuq il-bejt tieghu kif fuq imsemmi;

6. Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-attur b'opera ta' perit nominandi jekk ikun il-kaz;

7. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni.

B'riserva ta' kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-attur skond il-ligi inkluz imma mhux limitatament dik ta' danni.'

Rat ir-risposta tal-intimati Demajo li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u dan kif ser jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza

2. Illi fit-tieni lok Illi l-bejt de quo hija propjeta esklussiva tal-intimat u r-rikorrenti ma ghandu ebda parti mill-bejt li hi tieghu u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u bil-prezentazzjoni ta kuntratti'

3. Illi minn jallega irid jipprova u r-rikorrenti irid jipprova jekk ghandu xi titlu ghall-bejt;

4. Illiml-l-allegat access li r-rikorrenti qieghed ighid li ghandu bhala fatt qatt ma kellu access

5. Illi r-rikorrenti ma sofra ebda danni u ma hemm ebda danni sabiex jigi likwidati.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti li huwa ingunt in subizzjoni.'

Wettqet access fil-fondi tal-partijiet nhar it-22 ta' Novembru, 2022 u vverifikat b'ghajnejha it-tieqa/bieba u l-bejt in kwistjoni kif ukoll l-ambjenti ta' madwarhom kemm minn naha tal-proprjeta' tar-rikorrent kif ukoll minn naha tal-proprjeta' tal-intimati.

Rat illi fil-verbal datat 11 ta' April, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrent isostni li huwa sa minn dejjem kellu access permezz ta' bieba sabiex jaccedi ghal fuq il-bejt proprjeta' tieghu mill-fond bl-indirizz 84, Triq il-Bazilika, qabel Triq il-Kbira, Mosta. Izid li qatt ma kellu problemi sabiex jaccedi mill-istess bieba li kienet tinfetah u tinghalaq biss minn naha tal-fond tieghu. Isostni li recentement l-intimati Demajo qabdu u ghalqu din il-bieba minn naha tal-bejt b'dana li hu ma jistax aktar jaccedi fuq il-bejt proprjeta' tieghu sabiex jaghmel il-manutenzjoni

tal-istess. Izid li l-bieba giet imbarrata b'diversi oggetti u wkoll li l-intimati tefghu oggetti fuq il-parti tal-bejt li hija proprjeta' tieghu fosthom tank tal-ilma. Jitlob ghalhekk li din il-Qorti tiddikjara li huwa ghandu dritt jaccedi ghal fuq il-bejt proprjeta' tieghu mill-bieba msemmija, li l-intimati ma ghandhom l-ebda dritt li jsakkru tali access w'ghalhekk l-agir taghhom huwa wiehed illegali u abbusiv, li din il-Qorti tordna li jsiru x-xoghlijiet rimedjali neccessarji u wkoll li l-Qorti tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti konsegwenza li gie mcahhad milli jaghmel manutenzjoni tal-bejt in kwistjoni u tordna lill-intimati jhallsu l-istess.

Da parti taghhom l-intimati jichdu l-pretensjonijiet tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, jichdu li r-rikorrent huwa proprjetarju ta' xi parti tal-bejt anzi jsostnu li huwa proprjeta' esklussiva taghhom kif ser jirrizulta mill-kuntratti, li r-rikorrent la darba qed jallega jrid jipprova l-allegat titolu tieghu fuq il-bejt, li r-rikorrent qatt ma kellu access ghal fuq il-bejt kif qed isostni u li r-rikorrent ma sofra l-ebda danni.

Illi fil-kaz odjern ma hemmx dubju li l-azzjoni tentata mir-rikorrent hija wahda petitorja. Ir-rikorrent isostni li huwa proprjetarju tal-fond 84, Triq il-Bazilka, Mosta u dan mhux kontestat mill-intimati. Li hu kontestat mill-intimati huwa l-allegat jedd tar-rikorrent li jaccedi ghal fuq il-parti tal-bejt li jghid li huwa proprjeta' tieghu minn din il-bieba sabiex x jaghmel il-manutenzjoni tal-istess. Presentement dan il-bejt in kontestazzjoni jinsab fil-pussess uniku tal-intimati stante li sakkru l-access mill-bieba ghar-rikorrent. Ghandu jinghad li dan il-bejt iwassal ukoll ghall-bejt li jigi fuq l-ambjenti proprjeta' tal-intimati w'ghalhekk dik il-parti certament hija proprjeta' taghhom. Il-Qorti ser tghaddi f'dan l-istadju f'analizi tal-provi mressqa fl-atti sabiex tara jekk il-pretensjoni ta' proprjeta' da parti tar-rikorrent hiex gustifikata.

Mertu:

Rat illi r-rikorrent **Bartolomeo sive Robert Calleja xehed permezz ta' affidavit a fol. 15 et seq tal-process**. Fil-partijiet l-aktar rilevanti tal-istess huwa xehed kif isegwi:

'Illi jiena propjetarju tal-fond numru 84 gia' 340, Triq il-Bazilika, qabel Triq il-Kbira Mosta.

Dan il-post jiena kont akkwistajtu permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Jannar 2003 tan-Nutar Dr. Roberta Bisazza minghand Barry Hollomby. Kopja hawn mehmuza u markata Dok. A.

Din il-kawza jien ghamiltha dwar parti mill-bejt tad-dar tieghi li semmejt hawn fuq u il-bieb li minnu jiena kont nohrog ghall-istess bejt.

Nispjega illi l-konvenut ilu fil-post madwar sentejn, jiena qabel qatt ma kelli problemi kif ser nispjega hawnhekk.

Mela, nigi ghal bejt li semmejt. Fil-first floor tad-dar tieghi hemm kuritur u dan jaghti ghal kamra ohra u f'din il-kamra ghandi sellum li permezz tieghu nitla' ghal bieb li jaghti ghall-bejt tieghi. (Dok B).

Dan il-bieb kemm ilha ghandi d-dar dejjem hemm kien, ma ghamiltux jien. Dan il-bieb jissakkar permezz ta' cavetta minn gewwa jigifieri minghandi stess.

Jiena kont nitla' meta jkun hemm bzonn u kont anke niehu hsieb il-manutenzjoni tal-bejt u nhallbu qabel ma tigi ix-xitwa.

Gara illi fl-2020 il-konvenut Demajo qabad u sakkarli dan il-bieb minn barra jigifieri minn naha tal-bejt.

Jiena qabel dakinhar li sakkarli minn naha tal-bejt qatt ma kelli problemi, kemm nitla' mis-sellum niftah il-bieb bic-cavetta u nohrog ghal bejt tieghi kif diga' ghedt.

Demajo l-ewwel ghamilli katnazz billi invita u wahhal firroll jissakkar ukoll b'katnazz mal-hajt.

Ma kienx bizzejjed ghalih li sakkarli il-bieb, imma wara ghogbu isammar injama minn naha ghall-ohra.

Demajo kompla jzid - din id-darba sammar "pellett" tal-injam mal-hajt biex jimblokka u jghatti il-bieba ghal kollox.

Demajo baqa' baqa' sakemm mhux biss ghalaqli il-bieb imma ukoll mela il-bejt tieghi bl-affarijiet tieghu - it-tank ta' l-ilma u l-pompa ta' l-ilma li qabel kienu jinsabu fuq il-bejt tieghu hu nehhiehom u mexxxiehom ghal fuq il-bejt tieghi ezattament fuq dik il-parti li kont nohrog ghal fuqha mill-bieb li semmejt.

Tefa' ukoll affarijiet ohra kif ukoll xi mejda u siggijiet kif jidhru ahjar fir-ritratti…

Nipjega illi l-bieb li semmejt jiena kien jissakkar permezz ta' "lock" minn gewwa u xejn aktar- minn barra meta kont nohrog fuq il-bejt ma kellix mezz kif nista' nsakkru u nibga' fuq il-bejt.

Kien biss Demajo illi ghamel sokor minn naha ta' barra.

Fil-frattemp irrid nghid ukoll illi dan tefa' tank ta' l-ilma li qed jghabbi is-saqaf tal-propjeta tieghi u l-bejt tieghi - lanqas ma nista' inhalleb il-bejt kif inhuma l-affarijiet.

Konsegwenza ta' dan kollu qed jigri hsara fis-saqaf u perkolazzjoni ta' ilma.'

Rat il-kopja tal-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrent datat 14 ta' Jannar, 2003(fol. 17 et seq tal-process) li fil-parti rilevanti dwar id-deskrizzjoni tal-fond mixtri taqra kif isegwi:

'By virtue of this deed, the Vendors hereby sell assign and transfers unto the Purchaser who buys and acquires the house number three hundred and forty (340 Main Street, Mosta) (*llum 84)* free and unencumbered with all its rights and appurtenances.'

Rat il-kuntratt precedenti fuq l-istess proprjeta' a fol. 41 et seq tal-process datata 30 ta' Awwissu, 1991 u li bhala deskrizzjoni tal-fond jaqra ezatt l-istess bhal dak ikkwotat aktar il-fuq.

Rat il-kuntratt ta' akkwist tal-intimati Demajo datat 24 ta' Jannar, 2020 esebit a fol. 50 et seq tal-process u li fil-parti rilevanti dwar id-deskrizzjoni tal-fond akkwistat jaqra kif isegwi:

'The house partly underlying third party property together with its remaining airspace, including the interconnected garage, numbered three hundred and thirty-eight (339) at Main Street, Mosta, with all its rights and appurtenances and as subject to the passive easements of rain water and of two height level windows, otherwise free and unencumbered and with vacant possession.'

Rat il-kuntratt precedenti ghall-istess datat 9 ta' Gunju, 1992 esebit a fol. 45 et seq tal-process fejn id-deskrizzjoni tal-prorpjeta hija ezattament bhal dik ikkwotata fil-paragrafu precedent.

Rat ir-ritratti esebiti mir-rikorrent mal-affidavit tar-rikorrent. A fol. 22 tidher il-bieba in kwistjoni minn naha tal-proprjeta' tar-rikorrent u a fol. 23 u 23 tidher l-istess bieba minn naha tal-bejt, liema tieqa gia tidher li sarilha firroll minn barra sabiex tissakkar minn naha tal-intimati. A fol. 25 et seq jidhru il-palletts li tpoggew quddiem din il-bieba sabiex jaghlqu aktar din il-bieba minn naha tal-intimati b'dana li r-rikorrent ma jistax jaccedi.

Il-Qorti innotat fir-ritratti a fol. 27 u 28 tal-process li l-bejt aktar gholi tal-fond tar-rikorrent ghandu katusa tal-ilma li taghti ghal fuq il-parti tal-bejt in kontestazzjoni. B'referenza ghall-kuntratt tal-intimati l-Qorti tqis li ghalkemm fih jissemmew 'passive easements' tal-ilma tax-xita b'dana li l-Qorti tifhem li hemm aktar minn wiehed dan mhux neccessarjament qed jaghmel referenza ghal din il-katusa partikolari kif jipprova jaghti x'jifhem l-intimati fix-xhieda tieghu. Il-Qorti rat li fl-atti ma tressqux provi dwar fejn u jekk hemmx aktar katusi tal-ilma tax-xita li jaghtu ghal fuq il-bqija tal-proprjeta' tal-intimati. Il-Qorti ghalhekk tqis li din il-katusa waheda ghalhekk ma tistax titqies bhala xi prova konklussiva tal-pretensjoni tal-intimati li din il-parti tal-bejt hija proprjeta taghhom. Tista' se mai anki tigi nterpretata bil-kontra cioe' li la darba r-rikorrent ghandu l-katusa taghti ghal fuq dan il-bejt li allura din il-parti tal-bejt hija proprjeta' tieghu kif isostni.

Rat a fol. 29 et seq it-tank tal-ilma u oggetti ohra li tpoggew fuq dik il-parti tal-bejt mill-intimati, liema bejt ir-rikorrent isostni li huwa proprjeta' tieghu. Rat a fol. 34 et seq tal-process ir-ritratti tas-saqaf

u t-travu tal-istess bejt in kontestazzjoni din id-darba minn naha tas-sular ta' taht li tigi kamra fil-proprjeta' tar-rikorrent.

Rat l-ittra ufficcjali interpellatorja mibghuta mir-rikorrent lill-intimati datata 28 ta' Mejju, 2020 a ofl. 38 tal-process liema ittra tidher li giet debitament notifikata lilhom.

Rat **l-affidavit ta' Michael Angelo Ebejer a fol. 39 tal-process** li jixhed fil-qosor kif isegwi:

'Illi meta kont zghir, aktar minn hamsa u hamsin sena ilu, kont noqghod fid-dar mal-genituri tieghi li kienet tinsab 340, illum 84, fi Triq il-Kbira, illum Triq il-Bazilika, il-Mosta.

Illi minn dejjem niftakar li fuq fit-tieni sular tad-dar taghna kien hemm kamra zghira li kien fiha bieba zghira tal-injam. Din il-bieba kienet taghti ghal fuq il-bejt.

Dan il-bejt kien jinkludi il-bicca li fuqha Pierre Demajo ghamel tank tal-ilma.

Missieri kien johrog minn din il-bieba sabiex ihalleb il-bejt inkluz din il-bicca li fuqha Demajo illum pogga tank tal-ilma.

F'xi festi missieri kien johrogna biex niehdu bicca hobz u naraw in-nar minn fuq il-bejt.'

Rat ukoll **l-affidavit ta' Colin Micallef (fol. 40)** li kien il-persuna li tiehu hsieb il-proprjeta' tal-intimati qabel ma' din inbieghet lilhom u din il-Qorti tqis li x-xhieda tieghu ghandha tigi riportata kif isegwi:

‘Jiena ghamilt madwar tmien snin niehu hsieb din il-propjeta li kienet tapparjeni liz-ziju kif ghedt fuq.

Meta nghid jiena kont nehodlu hsieb din il-propjeta irrid nispjega illi z-ziju kien jikri dan il-post lil terzi u allura lili kien inkarigani sabiex niehu hsieb li il-post ikun fi stat tajjeb u anke nadif qabel ma jidhlu in-nies li jkunu ser jikruh, naghtihom ic-cavetta u naghmel dak kollu li jkun mehtieg mis-Sid dwar din il-propjeta' hlief ghal dak li jirrigwarda finanzi cioe' spejjez u kirjiet - dawn kien baga' jiehu hsieb direttament iz-ziju.

Effettivament nista' nghid illi l-post kien fidejja peress illi iz-ziju ghal dan iz-zmien li semmejt fuq rari kien ikun hawn Malta.

Jiena nista' nghid illi dejjem kelli relazzjoni tajba ma' l-attur Robert Calleja li ghandu il-proprjeta ezattament tmiss ma' dik taz-ziju tieghi.

Dwar il-bejt irrid nispjega illi jiena minn dejjem niftakar illi Robert Calleja kellu bieba taghti ghal fuq il-bejt. Qatt ma naf li kelli xi problemi dwarha mieghu. Din minn dejjem hemm kont nafha u ma saritx fiz-zmieni zgur.

Nikkonferma ukoll illi z-ziju tieghi ukoll ma kellu l-ebda oggezzjoni dwar din l-istess bieba peress illi ma qalli xejn dwarha qatt.

Din il-bieba kien jiftaha u jaghlaqha biss Robert Calleja minn naha tieghu u qatt ma kienet b'xi mod tissakkar jew imblukkata minn naha tal-bejt.

Iz-ziju kien biegh il-propjeta tieghu li semmejt fuq lil Demajo.

Inzid nghid illi Robert Calleja kien ukoll jiehu hsieb halleb il-bejt li kien johrog ghalih mill-bieba li semmejt u jigi fuq il-propjeta tieghu.'

Colin Micallef xehed in kontro-ezami a fol. 104 et seq tal-process. Jghid li ghamel tmin snin jiehu hsieb id-dar f'isem iz-ziju tieghu u mistoqsi x'jaf fuq it-tieqa jixhed:

'Jien qatt ma rajt jew dhalt fiha kif kienet dik it-tieqa. Igifieri dejjem kont nafha hemmhekk u z-ziu kien qalli igifieri kont saqsejtu ghax xix qeghda hemmhekk, qalli ghax il-girien biex jitilghu access ghal fuq il-bejt taghhom. '

Izid li meta kien imur fuq il-post huwa kien jinduna li l-ahhar qisu metru tal-bjut xi hadd kien jiehu hsiebha jizbogha bil-membrance fuqha, dik l-ahhar bicca ma kinitx issir minnu. Mistoqsi jekk kienx jintalab permess mir-rikorrent jghid li ma jafx.

Semghet ix-xhieda ta' Pierre Demajo l-intimat a fol. 63 et seq tal-process. F'din ix-xhieda huwa ma jichadx li kien hu li ghamel il-firroll, il-pallet u l-oggetti l-oggetti l-ohra fuq il-bejt in kwistjoni izda jinsisti li permezz tal-kuntratt ta' akkwist taghhom hu u martu fil-fatt akkwistaw ukoll din il-parti tal-bjet. Izid ukoll illi meta huwa staqsa lis-sid precedent x'kienet dik il-bieba fuq il-bejt li skont hu taghti ghal fuq il-bejt tal-intimat jixhed kif isegwi:

'Dr Joseph Zammit: Ta' min hi? Tieghek?
Xhud: Mhux tieghi. Jien meta xtrajtha, il-post -
Dr Joseph Zammit: Ehe -
Xhud: Ma kienx hemm miktub li kien hemm bieba -
Dr Joseph Zammit: Le le -
Qorti: Ha jghid -

Xhud: Igifieri hekk hemm kollox fil-kuntratt li ha jghid dik li xtrajt. Li xtrajt. Jiena meta xtrajt il-post, kien hemm kollox identifikat sa katusa tal-ilma li qed taghti ghal fuq il-bejt tieghi. U two high level window. Din il-bieba m'hemmx, ma kinetx qeghda hemm. Meta ghedt is-sid minn fejn xtrajt, kien Amerikan, qalli that is American. Qalli that was there because I'm always abroad and he comes in to maintain some of his room. That's all -
Dr Joseph Zammit: Issa -
Xhud: Hekk qieghed il-kaz. Kieku qas kont nixtriha.' (fol 65)

Jammetti li kien ikun ir-rikorrent li jiftah il-bieba ghal fuq il-bejt li jsejjahhlu tieghu. Jammetti wkoll li l-firroll ghamlu hu ghaliex skont hu ma jistax ikun li r-rikorrent jitla' fuq il-bejt x'hin irid hu. Ghamel il-firoll biex ir-rikorrent ma jitlax x'hin ifettillu hu. Jinsisti li l-bieba taghti ghal fuq il-bejt tieghu ghaliex il-bejt kollu tieghu. Jghid li z-zewg abitazzjonijiet ghandhom kmamar li jigu fuq jew taht xulxin. Jghid li meta mar jara d-dar biex jixtriha it-tieqa kienet hemm u ma kellix firroll ghaliex dak ghamlu hu. Izid li meta r-rikorrent sgassa l-bieba huwa qal li ma jistax ikun allura ghamel firroll akbar u ghamel pallet biex zgur ma jidholx. Jemfasizza:

'Bejt kollu tieghi u ghamilt dak li xtaqt li naghmel jien. . . . Mexxejt it-tank u l-parti fejn ridt jien. Tal-ilma.' (fol 74)

Jikkonferma li l-affarijiet fuq dik il-parti tal-bejt kollha hu ghamilhom.

L-intimat Pierre Demajo jixhed ulterjorment a fol. 117 et seq tal-process fejn fl-ewwel lok jesebixxi kopja ta' rapport *ex parte* tal-Perit Roderick Bonnici. Jghid li l-'high level windows' jinstabu tmien filati'il fuq w'ghalhekk jesebixxi ritratti sabiex juri dan. Jinsisti li l-bejt huwa taghhom w'ghalhekk kellu jaghmel xi haga sabiex

iwaqqaf lir-rikorrent milli jitla' fuq il-bejt. Dwar il-proprjeta' tal-bejt u l-bieba jixhed:

'Xhud: Il-bejt kollu jien meta rajt il-bejt, dan taf kif qieghed. Id-djar kollha tad-djar l-antiki, bicca 'l hemm bicca 'l hawn. Meta ahna ghamilna l-kuntratt, il-bejt kien jidher li kollu taghna. Hu kien jghidu ezatt fil-kuntratt, xi haga importanti bhal din, li ghandek bicca mill-bejt hija ta' xi hadd iehor. Jew ghandek hatch. Fil-fatt, kull m'hemm fuq il-kuntratt hija sa dettal tad-drain hemm. Li hemm katusa tad-drain ta' l-ilma. –

Dr Martin Fenech: Fil-kuntratt –

Xhud: Li tigi, ehe fil-kuntratt. Voldieri kollox kien hemm. Meta ghedt lin-Nutar u tlabtu jaghmel, igib, ghax forsi nesa, gabli l-kuntratti kollha tieghi u tieghu, mill-bidu nett, minn mindu bdiet. Everything. U qalli m'hemmx tracca li jghid, isma, hemm parti mill-bejt tieghu jew hemm dik il-hatch. Sinjal li dik saret xi darba wara, -'

Jinsisti li ghalkemm il-bieba tinfetah minn naha tar-rikorrent dan kellu jitlob permess lis-sid precedenti sabiex ikun jista'.

Semghet u rat ix-xhieda tal-intimata Miriam Demajo a fol. 72 et seq tal-process. B'zieda max-xhieda tal-intimat tghid:

'Xhud: Din il-bieba, li qeghda hemm, qatt ma setgha jghaddi minn go fiha jekk mhux bil-permess ta' sid id-dar li issa id-dar hija taghna. Dan kien ..., qalulna igifieri illi, meta xtrajna id-dar, ghax ahna saqsejna ovjament fuq dik il-bieba x'inhi, u qalulna, kif qal ir-ragel tieghi ezatt, illi dik il-bieba kien, biex peress illi ma kienx ikun qieghed hemm, ghax hu Amerikan, pero' dejjem bil-permess. U dan

il-permess, kien irid jitolbu lilu, lil sid id-dar, jew inkella lil min kien jiehu hsieb id-dar li kien jigi minnu. . . .

Xhud: Illi dan ukoll, igifieri, kien mieghu ahna meta xtrajna id-dar, u anke huwa wkoll Collin kien jaf illi dak bl-ebda mod qatt ma seta' jitla' fuq il-bejt taghna, ghax dak il-bejt huwa taghna, u mhux, skuzani, kif qed tindika inti, minghajr il-permess taghna. Dak seta' biss jitla' fuq il-bejt, minhabba illi peress li ma kienx ikun hemm l-owner il-hin kollu, huwa forsi xi daqxejn fitt il-bniedem, ihobb jara l-affarijiet sewwa, allura kien jitla' biex jara li ma jkollux id-dhul ta' ilma jew xi haga meta ma jkunx qieghed hemm l-Amerikan. Pero' dejjem bil-permess. U fuq il-bejt taghna’

Tghid li skont hi Colin Micallef qalilhom li r-rikorrent kien jaf li ma kienx jista’ jidhol minghajr il-permess. Tikkonferma izda li l-bieba kienet tinfetah minn naha tieghu, izda meta tinfetah tohrog lejn in-naha tal-bejt taghhom u li skont hi mhux suppost tinfetah hekk. Tinsisti li l-bieba la darba hija tal-aluminium mela mihiex originali ghaliex id-dar ghandha erba’ mitt sena mela l-bieba zgur mihiex originali. Tassumi li l-bieba qabel ma kinitx tinfetah lejn in-naha taghhom ghaliex gabu l-Perit.

L-intimata Miriam Demajo regghet xehdet nhar id-9 ta’ Frar, 2023 a fol. 110 et seq tal-proces. Tinsisti li meta xtraw u raw it-tieqa mil-ewwel riedu jafu x’kien il-ftehim fuq it-tieqa u kienu jafu li l-bejt kien kollu taghhom. Tghid li qalulhom li seta’ jitla’ dejjem bil-permess u dan qalulhom is-sid precedenti u taghmel referenza ghall-*e mail* tal-istess esebita fl-atti. Tghid ukoll li meta ghamlu l-lukkett r-rikorrent kien sfrundah Tghid li b’din it-tieqa hija ma thosshiex sigura f’darha. Dwar il-‘high level windows’ dawn skond hi jintlahqu b’sellum imma r-rikorrent xorta kien jittawwal fuqhom minnhom. Dwar il-kawza kriminali bejn il-partijiet tghid li ma tafx

jekk kienx hemm sentenza. Taqbel li fil-kuntratt ta' akkwist la tissemma l-bieba u lanqas jissemma bzonn ta' xi kunsens.

Illi din il-Qorti accediet fil-fondi tal-partijiet nhar it-22 ta' Novembru 2022 u vverifikat kif isegwi:

'Il-Qorti dahlet mir-residenza tal-intimati fejn telghet fug il-bejt in kontestazzioni u giet murija l-bieba min-naha tal-intimati u t-tank. Giet murija wkoll il-katnazz, il-firoll, injama u pellett li gew imwahhla mal-bieba tal-aluminium abjad b'rizultat li din ma tistax tinfetah minn naha tar-rikorrent.

Il-Qorti accediet ukoll fil-fond tar-rikorrent u giet murija il-bieba tal-aluminium minn din in-naha wkoll liema bieba tidher li tinghalaq u tinfetath minn naha tal-prorprjeta' tar-rikorrent u taghti access dirett ghal fuq il-bejt in kontestazzjoni. Rat ukoll il-boxroom tar-rikorrent li tigi wara l-kamra tal-banju tal-intimati li flimkien is-soqfa taghhom jiffurmaw il-bejt li fuqu tinfed il-bieba in kwistjoni u li fuqu hemm kontestazzjoni.'

Rat l-*e mail* ezebita mill-intimat a fol. 92 tal-process li tikkonsisti f'dak li qallu s-sid precedenti tal-fond proprjeta' tieghu dwar it-tieqa in kwistjoni wara li staqsieh jekk kienx hemm xi ftehim bil-miktub dwar l-istess u rrispondih kif isegwi:

'No. As we discussed the neighbour has no legal right to access the roof. He has been a good neighbour in that he painted your side of the party wall at his own expense. All that is necessary is to agree verbally to provide a padlock to the hatch door on your side but tell him he can request access if he has a legitimate reason to gain access at any time.'

Rat ir-rapport ex parte tal-Perit Roderick Bonnici esebit a fol. 93 et seq tal-process f'liema rapport hemm ukoll ritratti li jindikaw il-proprjeta tar-rikorrent u tal-intimati mil-faccata. Il-Qorti rat ukoll wara dan ir-rapport ir-ritratti esebiti li juru l-fondi minn gewwa inkluz iz-zewg 'high level windows' imsemmija fil-kuntratt tal-intimati u li vverifikat hi stess fuq il-post kif ukoll il-bejt in kontestazzjoni partikolarment ir-ritratt a fol 96. Fl-istess rapport il-Perit ex parte dwar it-tieqa in kwistjoni jsostni kif isegwi:

'As noted in the above-mentioned site inspection, a hatch is located at roof level where the tenant of the property 84, Triq il-Basilika, Mosta can easily access the roof area owned by the Demajos. The doorway consists is made up of an aluminium aperture while the stone lintel has been machined by means of more recent tools and machinery. Hence, I hereby certify that after taking into consideration the type of finish, workmanship as well as all other relevant factors in my opinion, the access doorway in question has been opened in a timeframe that is less than thirty years.'

Rat li l-**Perit Roderick Bonnici xehed in kontro-ezami a fol. 139 et seq tal-process.** Jghid li meta mar hu fuq il-post ma' dik li huwa jsejjah 'doorway' ma kien hemm xejn imwahhal izda kien hemm katnazz minn naha tal-intimati. Ma staqsiex min ghamel il-katnazz. Jixhed li meta ghamel il-'land registry plan' hadd ma waqqfu milli jaccedi fuq il-bejt in kwistjoni. Jesebixxi din il-pjanta a fol. 138 tal-process li turi skont hu liema partijiet mill-bejt huma 'ownership' tal-intimati. Skont din il-pjanta l-bejt immarkat bhala A, C u D huwa kollu di proprjeta' tal-intimati filwaqt li dik il-parti mmarkata B mihiex proprjeta' tal-intimati. Il-Qorti kkomparat din il-pjanta mar-ritratt tal-bejt a fol. 96 tal-process u tifhem li l-parti in kontestazzjoni bejn il-partijiet tigi dik il-parti mmarkata D u in parti taqa fuq ic-C. Rat ukoll li fuq domanda tal-Qorti l-Perit ikkonferma

li taht il-bejt in kontestazzjoni l-ambjenti huma proprjeta' tar-rikorrent.

Semghet u rat **ix-xhieda tan-Nutar James Grech li rrediga il-kuntratt t'akkwist tal-intimati a fol. 98 et seq tal-process** li kkonferma li hu ma marx fuq il-post u li bhala deskrizzjoni huwa nizzel ezatt id-deskrizzjoni li kien hemm fil-kuntratt precedent anki meta mistoqsi x'ried ifisser bil-kliem 'with its remaining airspace' jerga jinsisti li huwa rrepeta dak li kien hemm fil-kuntratt precedenti. Fil-fatt jixhed li:

'Jien ma nistax ninterpretaha ghax ma mortx fuq il-post igifieri.'

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi wara li l-Qorti gharblet id-dokumentazzjoni kollha esebita u l-provi kollha fl-atti tqis li ghandha tiddikjara mill-ewwel li ma taqbel xejn mal-versjoni tal-intimati li jinterpretaw il-kliem fil-kuntratt taghhom 'with its remaining airspace' (fol. 54) bhala li dawn ifissru li dawk il-bjut li jinsabu fuq proprjeta' ta' terzi allura huma wkoll proprjeta' taghhom, din l-interpetazzjoni ghandha mill-assurd ghaliex b'din l-interpetazzjoni anki bjut ta' terzi mhux fil-kawza jistghu jigu interpretati li huma proprjeta taghhom minghajr limitu.

Illi din il-Qorti rat li dik il-parti mill-bejt in kontestazzjoni tinsab suesposta ghal ambjenti li mhux kontestat li huma proprjeta' tar-rikorrent. La darba fil-kuntratt ta' akkwist tieghu r-rikorrent ma ghandu l-ebda eskluzjoni jew eccezzjoni ghall-principju legali tal-proprjeta' vertikali tieghu fuq l-ambjenti proprjeta' tieghu stess, dawk il-partijiet tal-bejt in kontestazzjoni li jigu fuq l-ambjenti proprjeta' tar-rikorrent huma wkoll bil-ligi proprjeta' tieghu.

Lanqas il-kuntratt tal-intimati ma jindika bl-ebda mod u se mai xi raguni ghalfejn l-intimati ghandhom ikunu proprjetarji ta' bjut li ma jigux fuq il-proprjeta' taghhom.

Il-Qorti tqis ghalhekk li l-parti tal-bejt in kontestazzjoni li tigi fuq il-kmamar proprjeta' tar-rikorrent indubbjament mihiex proprjeta' tal-intimati izda tar-rikorrent w'ghalhekk l-intimati ma ghandhom l-ebda jedd la fil-ligi w'lanqas kuntrattwalment milli jwaqqfu lir-rikorrent milli jaccedi fuq l-istess bejt jew b'xi mod jokkupaw tali bejt b'oggetti taghhom. In oltre jirrizulta li l-access ghal dan il-bejt prorpjeta' tal-istess rikorrent ilu jezistizmien twil, certament ghexieren ta' snin oltre hamsin (50) sena zgur u dan mill-bieba in kontestazzjoni. Dan huwa korroboat u ppruvat minn dak ezistenti fuq il-post, mix-xhieda tal-istess rikorrent kif ukoll ta' Michael Angelo Ebejer li jikkonferma dan ghal numru kbar ta' snin u mix-xhieda ta' Colin Micallef li sahansitra kien jiehu hsieb il-proprjeta' tal-intimati qabel ma din ghaddiet ghandhom b'dana li jaf certament aktar is-sitwazzjoni tal-proprjeta' mill-intimati. L-istess Colin Micallef jikkonferma li r-rikorrent ma kien jitlob l-ebda permess sabiex jitla' fuq il-bejt kif ukoll li parti minn dan il-bejt kien jigi mhalleb mir-rikorrent u mhux minnu.

Illi din il-Qorti tqis li jekk il-problema tal-intimati hija dik ta' privatezza facilment jistghu jissegregaw din il-parti tal-bejt mill-bqija tal-bejt li jigi fuq il-proprjeta' taghhom minghajr ma bl-ebda mod jillimitaw l-access tar-rikorrent mill-bieba in kwistjoni ghal fuq il-bejt proprjeta' tieghu.

Illi in oltre, huwa inkontestat fl-atti li din il-bieba minn dejjem kienet tinfetah biss minn naha tar-rikorrent. Ukoll ma johrog mill-ebda kuntratt li r-rikorrent irid jitlob xi permess mill-gara l-intimati sabiex johrog fuq il-bejt tieghu stess w'ghalhekk jirrizulta lil din il-

Qorti li l-intimati ma ghandhom l-ebda jedd fil-ligi li jwaqqfu lir-rikorrent milli johrog liberament u meta jrid fuq il-bejt proprjeta' tieghu.

Illi in vista ta' dak kollu suespost, l-Qorti tqis li l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba t-talbiet tar-rikorrent huma gustifikati u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

<u>Il-hames, is-sitt u s-seba talba tar-rikorrent dwar allegati danni sofferti:</u>

Il-Qorti rat li fl-atti r-rikorrent naqas milli jressaq l-icken prova dwar dawn l-allegati danni. In oltre, anki fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ma ghamel l-ebda accenn ghal dawn it-talbiet. Din il-Qorti in vista li dawn it-talbiet ma gewx debitament ippruvati ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Decizjoni:

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati limitatament sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz u tilqaghhom biss fir-rigward tad-danni pretizi mir-rikorrent;

2. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara li r-rikorrent ghandu dritt jaccedi ghal bejt propjeta tieghu mill-bieba imsemmija u ndikata fir-rikors guramentat;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimati ma ghandhom l-ebda dritt illi jsakkru l-istess access u li tali agir taghhom kien wiehed illegali u abbuziv;

4. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrent u tordna lill-intimati sabiex fi zmien xahar mid-data li din id-decizjoni ssir gudikat sabiex, a spejjez taghhom, jizgombraw mill-bejt de quo proprjeta' tar-rikorrent u jaghmlu x-xoghlijiet kollha rimedjali sabiex ir-rikorrent ikun jista' jerga' jiftah l-bieba u jaccedi ghal fuq il-bejt tieghu. F'dan l-istadju l-Qorti ma tqisx li sabiex tinehha pallet, katnazz, firoll, kwalunkwe sokor iehor li qed izomm din il-bieba milli tinfetah bla ostakli mir-rikorrent u oggetti minn fuq il-bejt in kwistjoni, li hemm bzonn xi nomina ta' perit b'zieda ta' spejjez izda tirriserva izda li jigi nominat f'kaz li jsir rikors li jiggustifika dan.

5. Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrent u fin-nuqqas tawtorizza lill-rikorrent sabiex jaghmel ix-xoghlijiet kollha rimedjali hu stess a spejjez tal-intimati, b'riserva ghan-nomina ta' Perit fuq talba permezz ta' rikors jekk ikun il-kaz. F'dak il-kaz l-ispejjez tal-Perit jithallsu mill-intimati;

6. Ghar-ragunijiet gia suesposti tichad il-hames, is-sitt, is-seba' u t-tmien talba tar-rikorrent stante li mhux debitament ippruvati;

Bl-ispejjez kollha, salv ghall-ispejjez tat-talbiet michuda kontra l-intimati.

Bir-riserva kif mitluba ghajr ghal dak li gia gie deciz permezz tal-kawza odjerna.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Frar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Frar, 2025