QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A., LL.D., MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Ġuramentat Numru 55/2023 SG

Grezzju sive Horace Falzon u Dorianne Falzon

Vs

Alfred Bugeja

Illum, 2 ta' Mejju 2025

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi ppreżentat fil-5 ta' Mejju 2023, li permezz tiegħu ppremettew illi:

(1) *L-atturi huma propjetarji ta' porzjon diviża ta' art imsejħa 'ta' Binġemma fil-limiti tan-Nadur, Għawdex tal-kejl ta' ċirka 339.5 metri kwadri u konfinanti punent, lvant u tramuntana ma' beni tas-soċjeta Binġemma Properties Limited jew suċċessuri fit-titolu tagħha;*

(2) *Illi din il-propjeta ġiet akkwistata mill-atturi bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joanne Cauchi tat-30 ta' Settembru 2010;*

(3) *Illi l-konvenut huwa propjetarju ta' porzjon diviża ta' art illi hija adjaċenti għal dik tal-atturi fuq imsemmija;*

(4) *Illi fil-proprjeta tal-konvenut hemm imħawwla numru ta' siġar illi ma jirrispettawx id-distanza minima kontemplata fl-Artikolu 437 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

(5) *Illi dawn l-istess siġar qegħdin għalhekk bi ksur tal-liġi, u dana kif ser jirriżulta dettaljatament fil-mori ta' din il-kawża;*

(6) *Illi l-atturi għandhom kull interess illi dawn l-istess siġar jinqalgħu u jiġu rilokati a spejjeż tal-konvenut b'tali mod illi dawn ma jibqgħux hekk imħawwla bi ksur tal-liġi;*

(7) *Illi minkejja illi ġie interpellat sabiex jagħmel dan permezz ta' ittra uffiċjali, il-konvenut baqa' inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

(8) *Illi l-attur Grezzju sive Horace Falzon jaf b'dawn il-fatti personalment.*

Għaldaqstant u in vista tal-premess, Talbu għaliex m'għandhiex il-Qorti:

1. *Tiddikjara, taqta' u tiddeċidi illi fil-propjeta' tal-konvenut u fuq imsemmija hemm imħawwla siġar f'distanza inqas minn dik preskritta bl-Artikolu 437 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Konsegwentament tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din il-Qorti għal dan l-iskop huwa jneħħi dawn l-istess siġar a spejjeż esklussivi tiegħu; u*

3. *Fin-nuqqas li l-konvenut jagħmel dan, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu x-xogħol neċessarju sabiex jitneħħew dan is-siġar huma stess, u dan a spejjeż esklussivi tal-konvenut;*

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 245/2023 kontra l-konvenut u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha ġie nġunt.

Rat ir-risposta tal-konvenut fejn eċċepixxa:

1. *Illi fl-04 ta' April 2023 huwa kien irċieva ittra uffiċjali numru 245/2023 mingħand Grezzju sive Horace Falzon, detentur tal-karta tal-identita numru 307670(M) resident "Ta' Falzon", Triq Tonin Mallia Vernon, Xewkija, Għawdex sabiex entru għaxart (10) ijiem min-notifika tal-ittra, huwa jaqla', jirriloka u jneħħi a spejjeż tiegħu is-siġar kollha illi tħawwlu reċentement fil-porzjon art tiegħu imsejħa "Ta Wied Binġemma", fil-limiti tan-Nadur, Għawdex liema siġar jikrsu d-dettami tal-Artikolu 437 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għaliex ma jirrispettawx id-distanza minima kkalkolata mill-qasma u prefissa mil-liġi. Din l-ittra uffiċjali qed tiġi hawn mehmuża u mmarkata bħala Dok "A".*

2. *Illi l-konvenut kien akkwista din il-biċċa art u sar propjetarju tagħha permezz ta' kuntratt ta' permute fl-atti tan-Nutar Maria Pisani LL.B. (Hons) ta' numru erbgħin ittra "C" (40C), Triq Taħt Putirjal, Victoria, Għawdex data għoxrin (20) ta' Jannar, tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023) mingħand il-konjuġi Aaron Vella Karta tal-Identita numru 0151383(M) u Marbeck Vella Karta tal-Identita numru 29477 (G) u t-*

tnejn resident Għajsielem, Għawdex, liema kuntratt qed jiġi hawn mehmuż u mmarkat bħala Dok "B";

3. *Illi l-imsemmija siġar kollha illi tħawwlu, kienu tħawwlu kollha mis-sidien preċedenti u mhux imħawwla reċentement kif qed jgħidu l-atturi, u għalhekk meta ġiet akkwistata l-imsemmija art mmobili mill-konvenut, kienet ġia imħawwla bis-siġar taż-żebbuġ bil-pożizzjoni oriġinali tagħhom;*

4. *Illi l-konvenut mill-ewwel ħa l-pariri neessarji mill-konsulent legali tiegħu u safrattant huwa dlonk qala', irriloka u neħħa a spejjeż tiegħu is-siġar kollha illi kienu ġia imħawwla mis-sidien preċedenti fil-porzjon art tiegħu imsejjħa "Ta' Wied Binġemma" fil-limiti tan-Nadur, Għawdex;*

5. *Illi sa fejn jaf il-konvenut, is-sidien predeċessuri tiegħu fit-titolu tal-art imsejjħa "Ta' Wied Binġemma" fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, l-konjuġi Aaron u Marbeck Vella, qatt ma rċevew xi ittra uffiċjali jew xi forma ta' intimazzjoni oħra rigwardanti dawnis-siġar imħawwla fil-porzjon art imsejjħa "Ta' Wied Binġemma" fil-limiti tan-Nadur, Għawdex mingħand l-atturi;*

6. *Illi l-konvenut iħoss illi din il-kawża magħmula mill-atturi fil-konfront tiegħu saret biss, ġialadarba inqalgħu dawnis-siġar b'mod immedjat, għal xi raġuni illi jafuha huma biss u anke sabiex issir vendikazzjoni lill-konvenut permezz tal-intavolar ta' din il-kawża fil-konfront tiegħu;*

7. *Illi konsegwentement l-eċċipjenti m'għandux għalhekk jiġi kkundannat iħallas l-ebda spejjeż legali u jekk hemm xi spejjeż, dawn għandhom jitħallsu kollha mill-atturi għax saru b'intenzjoni ħażina u arrieqa sabiex issir ħsara lill-konvenut u wkoll b'mala fede;*

8. *Illi l-konvenut jaf b'dawn il-fatti kollha personalment.*

Għaldaqstant, filwaqt illi l-konvenut jammetti illi s-siġar kienu tħawwlu preċedentament mis-sidien ta' qablu b'mod illi kienu jiksru l-Artikolu 437 tal-Kap 16 Liġijiet ta' Malta, huwa iżomm ferm il-kap tal-ispejjeż ta' din il-kawża u dan għaliex il-kawża saret wara illi s-siġar ġew radikati u rilokati minnu stress u fil-fatt, huwa irċieva r-rikors ġuramentat tal-atturi ferm ġimgħat wara illi dawn is-siġar ġew maqlugħa, radikati u rilokati.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi illi huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat li waqt is-seduta tas-16 ta' Novembru 2023, il-Qorti ġiet infurmata mill-konvenut li s-siġar kollha tneħħew, u li għalhekk il-mertu huwa eżawrit, iżda huwa qed iżomm ferm il-kap tal-ispejjeż u jixtieq jirriżerva li jressaq il-provi dwar l-istess kap tal-ispejjeż;

Rat illi waqt is-seduta tas-6 ta' Diċembru 2023, l-attur iddikjara li s-siġar kollha li kienu mertu ta' din il-kawża, illum tneħħew mill-konvenut, u għalhekk il-mertu llum huwa eżawrit;

Semgħet il-provi prodotti;

Rat id-dokumenti eżebiti;

Rat li din il-kawża ġiet differita għal sentenza dwar il-kap tal-ispejjeż;

Rat l-atti kollha ta' din il-kawża;

Ikkunsidrat:

Din il-Qorti tqis li mill-assjem tal-provi prodotti jirriżulta li din il-kawża saret peress li fl-għalqa tal-konvenut kien hemm numru ta' siġar li kienu qegħdin matul il-linja tal-qasma, jew viċin ħafna tagħha. Infatti, l-attur fl-affidavit tiegħu spjega li qabel ma ppreżenta din il-kawża, huwa kien ilu jitlob lill-konvenut biex jaqla' l-istess siġar, iżda dan baqa' inadempjenti nonostante l-ittra uffiċjali li kien bagħat fid-29 ta' Marzu 2023, liema ittra ġiet notifikata lill-konvneut fil-5 ta' April 2023 (fol 35 et seq). L-attur ikkonferma wkoll bil-ġurament li l-konvenut qala' xi wħud minn dawn is-sigar wara li nfetħet il-kawża, iżda ħalla waħda fil-post. L-attur ippreżenta wkoll Dok GF 1.11 li juri li fis-6 ta' Ottubru 2023 is-siġar kienu għadhom hemm preżenti, u GF 1.2 li juri li fis-6 ta' Novembru 2023 u 17 ta' Novembru 2023, is-siġar kienu tneħħew ħlief għal waħda.

Minn dan kollu, jemerġi ben evidenti li kieku l-konvenut ikkopera, ma kienx ikun hemm il-ħtieġa li l-atturi jippreżentaw din il-kawża odjerna.

Daparti tiegħu, il-konvenut argumenta li huwa ma għandux ibati l-ispejjeż ta' din il-kawża, peress li hu kien qala' s-siġar kollha mill-ewwel. Argumenta li kienu l-atturi li ċaqilqu l-qsami meta qalgħu s-siġar tal-bajtar tax-xewk li kienu jintużaw bħala qsami, u b'hekk is-siġar taż-żebbuġ ġew qrib għall-qasma wara li l-atturi allegatament ikkapparraw parti mill-għalqa tal-predeċessuri fit-titolu tal-konvenut. Argumenta wkoll li l-kawża saret b'pika u vendikazzjoni għaliex il-konjuġi Vella ma bigħux il-propjetà lill-atturi, iżda minflok bigħuha lill-konvenut.

Dwar l-allegazzjoni li s-siġar inqalgħu mill-ewwel mill-konvenut, il-konvenut straħ fuq ix-xhieda tiegħu li kienet kemxejn kontradittorja. Din il-Qorti qieset ix-xhieda mogħtija mill-konvenut li in subizzjoni kkonferma li kien hu li neħħa s-sigar, u li l-aħħar siġra li neħħa kien proprju bejn l-ewwel seduta miżmuma quddiem din il-Qorti, u s-seduta li fiha kien qed jixhed. Ikkonferma wkoll li s-siġar l-oħra kien neħħiehom wara li nfetħet din il-kawża odjerna. Għalkemm iktar tard f'dik l-istess xhieda tal-25 ta' Jannar 2024, u fix-xhieda tat-3 ta' Mejju

2024, huwa reġa' dawwar il-verżjoni u sostna li s-siġar kien qalagħhom malli rċieva l-ittra uffiċjali. Beda jsostni li l-aħħar siġar li kien neħħa, kienet siġra li kibret waħedha u malli raha, kien qabad u neħħieha. Apparti li r-ritratti fuq riferiti jindikaw b'mod ċar li s-siġar kienu għadhom hemmhekk fuq is-sit wara li nfetħet din il-kawża, din il-Qorti tagħmel referenza għal email li bagħat il-legali tal-konvenut (liema email intbagħtet mingħajr preġudizzju daparti tal-istess legali tal-konvenut — vide fol 39) li minnu jirriżulta li fid-data tat-18 ta' Mejju 2023 (u ċjoè jiem wara li kienet già nfetħet din il-kawza odjerna), il-konvenut kien qed jitlob żmien ulterjuri biex jaqla' s-siġar inkwistjoni, peress li dawn kienu għadhom fuq il-post. (In parentesi jiġi sottolinjat li din il-Qorti sejra ma tiħux konjizzjoni tar-risposta li bagħat il-legali tal-atturi lill-legali tal-konvenut, u li wkoll tinsab a fol 39 peress li din intbagħtet 'Mingħajr preġudizzju').

Minn dan kollu jirriżulta li kuntrarjament għal dak li qed isostni b'mod inveritier il-konvenut, is-sigar inqalgħu minnu wara l-preżentata ta' din il-kawża.

Il-konvenut argumenta wkoll li l-atturi ċaqilqu l-qsami b'tali mod illi s-siġar imħawla mill-predeċessur fit-titolu tal-konvenut ġew qrib tal-qsami l-ġodda. Madanakollu, il-mertu ta' din il-kawża jinsab eżawrit, u kien il-konvenut stess li għażel li jneħħi dawn is-siġar. Il-kwistjoni dwar jekk verament iċċaqilqux qsami ommeno tmur lil hinn mill-eżami li trid tagħmel din il-Qorti dwar il-kap tal-ispejjeż. Jingħadd iżda li mill-provi prodotti, l-istess konvenut ammetta li xtara l-art tiegħu bis-siġar fil-pożizzjoni li kienu, u ċjoè ferm qrib il-linja diviżorja. Huwa xtraha kif inhi bil-qsami kif kienu, u għalhekk li l-allegat ċaqliq fil-qasma seħħ qabel ma l-konvenut akkwista l-art mingħand il-konjuġi Vella. Għaldaqstant, meta huwa akkwista l-propjetà, żgur li kien konxju fejn hi l-qasma bejn il-propjetà akkwistata minnu u l-għalqa tal-atturi. U żgur illi kien konxju jekk is-siġar inkwistjoni kinux qrib iżżejjed tal-linja diviżorja. Inoltre, fl-email eżebit a fol 39, meta l-konvenut ġie interpellat jaqla' s-siġar, ma qajjimx il-kwistjoni taċ-ċaqliq tal-qsami bħala raġuni għalfejn is-siġar kienu jinsabu mħawla qrib il-qsami. Kif ammetta l-konvenut stess, qabad u qala' s-siġar għaliex kienu ferm viċin tal-linja diviżorja.

Fl-isfond ta' dan kollu, din il-Qorti hija sodisfatta illi l-atturi kellhom raġuni valida għalfejn interpellaw lill-konvenut jaqla' siġar illi kien hemm imħawla fil-propjetà tiegħu, u l-konvenut ammetta illi dawn

kienu jinsaqu qrib wisq tal-linja diviżorja, tant illi eventwalment dawn inqalgħu mill-istess konvenut.

DECIDE

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, din il-Qorti qed tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet stante li l-mertu jinsab illum eżawrit filwaqt li tiddeċiedi dwar il-kap tal-ispejjeż billi tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, inkluż tal-ittra uffiċjali numru 245/2023.

Moqrija.

(ft) Dr Simone Grech
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur