MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 288/1994/2

Mary armla minn Anthony Bezzina, Carmen mart John Houlton u Monica mart Herman Magro u l-istess John Houlton u Herman Magro bhala ko-partecipi fil-komunjoni tal-akkwisti mar-rsipettivi nisa taghhom.

vs

Kummissarju tal-Artijiet u Lawrence Vella u b'digriet tat-13 ta' Jannar 1995 giet kjamata in kawza mart il-konvenut Diane Vella u b'digriet tal-Qorti tad-19 ta' Frar 2003 gew nominati Dr. Vincent Galea u l-P.L. Liliana Buhagiar bhala deputati kuraturi biex jirrapprezentaw l-wirt tal-mejjet Lawrence Vella li miet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 2 ta' Marzu 1994 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif hekk

diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Anton Depasquale fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma proprjetarji ta’ parti mill-*boathouse* markata numru 2 Islets Promenade, Bugibba kif muri fuq l-annessa pjanta mmarkata Dokument “A”;

Illi dik il-*boathouse* proprjeta` taghhom kienet tgawdi servitu` ta’ passagg u ta’ uzu fuq l-art attigwa li tigi immedjatament quddiemha u dan minhabba l-posizzjoni tal-istess proprjeta`;

Illi l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet, ipproceda biex ibiegh u jitrasfererixxi din il-*boathouse* lil Lawrence Vella b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Vincent Miceli tad-9 ta’ Frar 1993 kopja ta’ liema hija hawn esebita u mmarkata Dokument “B”;

Illi dan il-kuntratt u dan it-trasferiment sar invjolazzjoni tad-drittijiet ta’ proprjeta` tal-atturi;

Illi ghalhekk Lawrence Vella qieghed jiddettjeni l-istess *boathouse* minghajr ebda titolu validu fil-Ligi u dan billi l-istess *boathouse* tappartjeni lill-atturi;

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara l-*boathouse* numru 2 Islets Promenade, Bugibba jew dik il-parti mill-istess *boathouse* li tirrizulta tul it-trattazzjoni tal-kawza bhala appartenenti u ta’ proprjeta` tal-atturi;

2. Tiddikjara li l-istess proprjeta` tal-atturi fuq imsemmija tgawdi dritt ta’ access minn fuq ir-rimanenti parti tal-*boathouse* appartenenti lill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jirrilaxxaw liberi u indisturbati f’idejn l-attur l-*boathouse* fuq imsemmija billi lilhom appartenenti u b’hekk tordna l-izgumbrament tal-

konvenuti mill-istess *boathouse* fuq imsemmija fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

Bl-ispejjez u b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-atturi ghad-danni kontra l-konvenuti.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 4 sa fol. 9 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Imhallef Anton Depasquale ghas-seduta tas-6 ta' Mejju 1994.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Lawrence Vella datata 15 ta' Marzu 1994 a fol. 13 tal-process fejn gie eccepit:-

(1) Preliminarjament illi l-gudizzju mhux integru *stante* li l-proprjeta` meritu tal-kontestazzjoni tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn l-eccipjenti u martu, mentri l-kawza odjerna giet istitwita esklussivament fil-konfront tieghu.

(2) Fil-meritu u bla pregudizzju ghal premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-fond meritu tal-kontestazzjoni hu di proprjeta` legittima tal-eccipjenti, provenjenti lilu b'titolu oneruz minghand il-konvenut l-iehor il-Kummissarju tal-Artijiet bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Vincent Miceli datata 9 ta' Frar 1993.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut Lawrence Vella a fol. 13 u 14 tal-process.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet Lawrence Vella datata 25 ta' Marzu 1994 a fol. 16 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Preliminarjament in-nullita` tac-citazzjoni fil-konfront tal-esponent *stante* li mhix preceduta b'att gudizzjarju *ai termini* tal-**artikolu 460 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta**.

2. Illi l-konvenut l-iehor Lawrence Vella gie interpellat mill-esponent biex jaddivjeni ghall-att rexxissarju opportun, izda baqa' inadempjenti.

3. Illi l-atturi ma ghandhom ebda dritt ta' access, kif jghidu huma, u l-*"encroachment permit"* li kellu Bezzina kien biss ghall-bini ta' *boathouse*.

4. Illi fir-realta` l-proprjeta` appartenenti lill-atturi hija inqas minn dik allegata minnhom.

Salvi eccezzjonijiet ulterjrui.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet a fol. 17 u 18 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Gianninu Caruana Demajo fejn fis-seduta tat-13 ta' Jannar 1995 fejn *in vista* tal-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju, Profs. Refalo talab li tissejjah fil-kawza mart il-konvenut Lawrence Vella. Il-Qorti laqghet it-talba. Dr. Aldo Vella ghall-istess imsejha fil-kawza ta ruhu b'notifikat u ghan-nom tal-kjamat fil-kawza tassocja ruhha fl-eccezzjonijiet ta' zewgha. *In vista* ta' dan Dr. Aldo Vella irrinunzja ghall-ewwel eccezzjoni. Il-kawza giet differita ghat-12 ta' Mejju 1995; u tat-12 ta' Mejju 1995 fejn il-Qorti hatret bhala Perit Tekniku lill-Arkitett Fredrick Doublet sabiex wara li jezamina l-pjanta li jipproducu l-partijiet u jaghmel access, ihejji pjanta biex liema parti mill-*boathouse* hija mibnija fuq art akwistata fl-1953 mill-awtur tal-atturi u liema parti hija mibnija fuq art tal-Gvern a dan a spejjez provizorjament attrici.

Rat ir-rikors tal-atturi Maria armla Bezzina, Monica mart Herman Magro u Carmen mart John Holden nisa mizzewgin bl-assistenza tar-rispettivi zwieghom datat 4 ta'

Frar 1995 a fol. 63 tal-process, fejn l-esponenti talbu lill-Qorti joghgobha tiffissa zmien lill-imsemmija eredi sabiex jiddikjaraw li jridu jissokataw il-kaz u fil-kaz li dawn jiddikjaraw li jridu jissoktaw l-kawza tordna li l-kawza tghaddi fil-persuna taghhom. Fil-kaz li l-immsemmija eredi jonqsu li jiddikjaraw li jridu jissoktaw il-kawza, l-esponenti talbu lill-Qorti joghgobha tahtar kuraturi sabiex jassumu l-atti tal-kawza minflok il-konvenut Lawrence Vella; u l-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Mhallef Noel Arrigo bid-digriet taghha tal-4 ta’ Frar 1998 ordnat illi jigi segwit dak indikat fl-**artikolu 807 tal-Kap 12** kif jidher a fol. 65 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna.

Rat ir-rikors ta’ Mary Bezzina et datat 14 ta’ Novembru 2001 a fol. 94 tal-process fejn l-atturi talbu l-hatra ta’ kuraturi sabiex jassumu l-atti tal-kawza minflok il-konvenut Lawrence Vella; u l-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Mhallef Giannino Caruana Demajo nnominat lill-Avukat Dr. Vincent Galea u lill-Prokuratur Legali Liliana Buhagiar bhala kuraturi ghall-finijiet kollha tal-ligi, u dan kif jidher bid-digriet moghti fid-19 ta’ Frar 2003.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Avukat Dottor Vincent Galea u l-Prokuratur Legli Liliana Buhagiar datata 26 ta’ Mejju 2003 a fol. 120ª fejn eccepew: -

1. Illi huma ma humiex edotti mill-fatti tal-kaz u ghalhekk jirriservaw minn issa d-dritt taghhom li jressqu dawk l-eccezzjonijiet opportuni fi stadju ulterjuri.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenutu kuraturi *nomine* a fol. 120b tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument esebit tal-kuraturi deputati.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Perit Tekniku Fredrick Doublet, biex xhieda kollha quddiemu prodotta u d-dokumenti prezentati.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Frederick Doublet mahluf *seduta stante* fis-seduta tas-7 ta’ Novembru 2006.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-30 ta’ Jannar 2007 meta ssejhet il-kawza ma heher hadd. Il-kawza giet diffeita *sine die*.

Rat ir-rikors ta’ Mary Bezzina et datata 5 ta’ Frar 2007 a fol. 218 tal-process fejn talbu lill-Qorti joghgobha tordna illi l-kawza fl-ismijiet fuq premssi terga’ titqieghed fuq il-lista tal-kawzi, biex l-istess tigi ttrattata u deciza skont il-ligi; u l-Qorti laqghet it-talba u rriappuntat din il-kawza ghas-smigh ghall-20 ta’ Marzu 2007.

Rat in-nota ta’ sottomissjoni ta’ Mary Bezzina et datata 7 ta’ Dicembru 2007 a fol. 228 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet datata 27 ta’ Dicembru 2007 a fol. 233 tal-process.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-kjamata in kawza Diane Lesley Vella datata 8 ta’ April 2008 a fol. 238 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tal-24 ta’ Gunju 2008 meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Jacqueline Borg ghall-attur prezenti u Dr. Mark Attard Montalto ghall-kjamat in kawza,

Dr. Samuel Gauci ghall-Kummissarju tal-Artijiet u Dr. Vincent Galea bhala kuratur. Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri prezenti, u ordnat lill-kjamat in kawza biex fi zmien tletin (30) jum minn dan il-verbal permezz ta' nota jindika d-dettalji ezatt tar-riferenza tal-wtur citat. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolo ghad-29 ta' Jannar 2009.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-digrieti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi f'din il-kawza l-atturi qeghdin isostnu li parti mill-*boathouse* bin-numru 2, Islets Promenade, Bugibba kif immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta (fol. 5 tal-process - riprodotta fil-pjanta mmarkata bhala Dok. "HM 031201A a fol. 176 tal-process) tappartjeni lilhom u li allura l-konvenut Lawrence Vella, bhala l-aventi kawza mill-Kummissarju tal-Artijiet, ghandu jizgombra minn dik il-parti tal-istess *boathouse* li l-istess konvenut Lawrence Vella akkwista minghand il-Kummissarju tal-Artijiet permezz tal-kuntratt tad-9 ta' Frar 1993 fl-atti tan-Nutar Dr. Vincent Miceli, peress li allura dan ifisser li l-istess Kummissarju bieghlu l-*boathouse* li almenu parti minnha kienet effettivament tappartjeni lill-atturi.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li Antonio Bezzina, missier l-attrici Monica Magro, kien akkwista l-art li fuq parti minnha nbniet il-proprjetà tal-atturi b'att tat-13 ta' Ottubru 1953 fl-atti tan-Nutar Dr George Cassar (Dok. "HH" - fol. 33 *et seq* tal-process). Jidher li l-proprjetà tal-atturi x'aktarx inbniet bejn is-snin 1956 u 1957 u dan peress li hekk hija datata r-ricevuta tax-xoghol marbut mas-servizz tad-dawl u ilma (fol. 48 tal-process) u l-permess ghall-bini u zvilupp

tal-proprjeta` tal-atturi huwa datat 15 ta’ Novembru 1957 (Dok. “EE” a fol. 45).

Illi jirrizulta wkoll li quddiem il-proprjetà tal-atturi, lejn in-naha tal-bahar, infethet triq mill-Gvern u li l-Gvern hareg *“encroachment permit”* datat 18 ta’ Marzu 1965 fejn awtorizza lil Anthony Bezzina sabiex jestendi l-proprjeta` tieghu *“on encroachment terms”* taht l-imsemmija triq gdida lejn il-bahar (ara l-permess datat 10 ta’ Marzu 1965 esebit a fol. 42 tal-process). Ghal dan l-*encroachment*, l-atturi kienu jhallsu mizata lill-Gvern u baqghu jaghmlu hekk sal-1991 peress li l-Gvern meta sar jaf li Anthony Bezzina (missier uhud mill-atturi) kien miet, ma baqax jaccetta hlasijiet.

Illi fid-9 ta’ Frar 1993, il-Kummissarju ta’ l-Artijiet biegh lill-konvenut Lawrence Vella il-*boathouse* mertu tal-kawza odjerna, liema mmobbli tigi biswit il-proprjeta ta’ l-atturi, taht it-triq imsemmija u li testendi lejn il-bahar, izda jirrizulta li parti mill-imsemmija *boathouse* tinsab sottoposta ghall-proprjeta ta’ l-atturi, u din hija skont l-atturi dik il-parti li fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok. “HM031201A” (a fol. 176 tal-process) tinsab bejn il-linja ndikata fuq l-istess pjanta bil-kliem “BUILDING LINE OVER” u l-linja mmarkata bil-kulur ahmar u blu u bin-numru (1).

Illi effettivament fil-mori tal-kawza irrizulta li m’hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti dwar il-fatt li l-parti fuq indikata sal-linja bil-kulur ahmar fuq il-pjanta a fol. 176 tal-process tappartjeni lill-atturi mentri dik il-parti delineata bil-kulur blu sal-faccata tal-istess *boathouse* kienet tappartjeni lill-Kummissarju tal-Artijiet (il-proprjetà appartenenti lill-Kummissarju tal-Artijiet giet imbaghad indikata bl-ahmar fuq il-pjanta a fol. 178 -Dok AM040322B – ara xhieda tal-attur Herman Magro a fol. 24 tal-process u x-xhieda tal-konvenut Albert Mamo, Kummissarju tal-Artijiet a fol. 147 u 148 tal-process). Izda minhabba diskrepanzi fil-pjanti esebiti mill-partijiet u mal-atti relattivi, kif sew indikat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu l-unika kontestazzjoni li tezisti f’dan ir-rigward bejn il-kontendenti hija dwar fejn ghandha tkun ezattament il-linja divizorja

bejn iz-zewg proprjetajiet in kwistjoni in kwantu proprju jirrizultaw xi differenzi fil-qisien fid-dokumenti u pjanti esebiti ghall-lokalizzazzjoni tal-istess linja divizorja.

Illi dan qed jinghad ghaliex jidher li huwa pacifiku bejn il-partjiet li l-kuntratt li bih Lawrence Vella xtara l-*boathouse* in kwistjoni datat 9 ta' Frar 1993 in atti Dottor Vincent Miceli (ezebit a fol. 6 *et seq* tal-process) kien zbaljat in kwantu l-Kummissarju ta' l-Artijiet jammetti li biegh l-istess *boathouse* bin-numru tnejn (2) inkluza dik il-parti appartenenti lill-atturi. Fil-fatt dan jirrizulta kemm mit-tieni eccezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet, kif ukoll mix-xhieda tal-istess Kummissarju tal-Artijiet li jixhed li hija biss il-parti l-hamra fuq il-pjanta Dok. "AM040322 B" a fol. 178 tal-process li kienet proprjeta` tal-Gvern u kif ukoll mill-fatt li l-Kummissarju ta' l-Artijiet kien sejjah lill-konvenut Lawrence Vella biex jersaq ghall-att korrettorju izda dan baqa' ma resaqx (ara Dok. "AM040322 C" a fol. 179 tal-process).

Illi tibqa' allura l-kwistjoni dwar (i) fejn ghandha tkun ezattament il-linja divizorja tal-proprjetajiet rispettivi u (ii) il-kwistjoni jekk l-atturi ghandhomx dritt ta' passagg mir-rimanenti parti tal-*boathouse* (dik il-parti li tinsab taht it-triq, li kienet tappartjeni lill-Kummissarju tal-Artijiet u li nbieghet lil Lawrence Vella).

Illi din il-Qorti ser tibda billi tanalizza l-ewwel kwistjoni dwar il-linja divizorja bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti. F'dan ir-rigward din il-Qorti tistrieh fuq il-konkluzjonijiet teknici li wasal ghalihom il-Perit Tekniku AIC Frederick C. Doublet li, wara li kkonstata li hemm diskrepanzi, inezattezzi u incertezzi fid-dokumenti prodotti miz-zewg nahat, ikkonkluda li l-linja tal-qasma bejn il-proprjetajiet ta' l-atturi u tal-Kummissarju ta' l-Artijiet ghandha tkun kif indikata bil-linja Y –Y fuq il-pjanta Dok. "FD5" u cioe' li tinqasam id-differenza bejn il-linji ta' dimarkazzjonijiet kif indikati rispettivament mill-partijiet u dan kif indikat fl-istess pjanta peritali a fol. 214 tal-process u l-paragrafu 11.14 tar-relazzjoni peritali datata 7 ta' Novembru 2006.

Illi fil-fatt fl-istess relazzjoni l-istess Perit Tekniku kkonkluda li bhala distanzi mil-linja tal-bini (*building line*) din il-linja Y – Y ghandha testendi minn 5.14 metri fuq il-wicc intern tal-hajt tax-xellug tal-*boathouse* bin-numru 3 sa 2.88 metri fuq il-wicc intern tal-hajt tal-lemin tal-*boathouse* bin-numru 1, kollox kif indikat fl-istess relazzjoni peritali u id-Dok. “FD5” (fol. 214). Dwar dan jidher li l-atturi jaqblu tant li b’rikors datat 5 ta’ Frar 2007 huma indikaw li kienu behshiebhom jinformaw lill-Qorti li kienu ser jistriehu fuq ir-rizultanzi tar-rapport peritali (fol. 218).

Illi t-tieni kwistjoni li tibqa’ biex tigi analizzata minn dina l-Qorti tirrigwarda l-jedd *o meno* ta’ l-atturi li jghaddu mill-parti li tigi taht it-triq li kienet tappartjeni lill-Kummissarju tal-Artijiet u li nbieghet lil Lawrence Vella bil-kuntratt tad-9 ta’ Frar 1993 in atti Nutar Dr Vincent Miceli.

Illi l-atturi jibbazaw it-talba taghhom fuq il-fatt li l-proprjetà taghhom li tigi fuq in-naha tat-triq m’ghandhiex hrug fuq triq pubblika peress li l-proprjetà tal-konvenut Vella taghlqilha l-access ghat-triq. B’dan l-isfond huma jsostnu li jiskatta l-**artikolu 447 tal-Kodici Civili** li jiddisponi li:-

“(1) Is-sid li l-fond tieghu m’ghandux hrug fuq it-triq pubblika, jista’ jgieghel lis-sidien tal-fondi ta’ ma’ genbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta’ kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija.

(2) Din il-moghdija ghandha ssir f’dik il-parti fejn tkun ta’ l-anqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghtija.”

Illi jigi rilevat li qabel ma gie rtirat l-*encroachment permit* mill-Gvern fl-1991, id-dhul ghall-*boathouse* ta’ l-atturi kien verament min-naha tal-proprjetà tal-konvenut. Dan kien proprju l-iskop tal-*encroachment permit* li kien jippermetti li l-atturi juzaw il-parti appartenenti lill-Gvern li tigi taht it-triq biex johorgu mill-fond taghhom.

Illi madankollu li kif xehed l-attur stess Herman Magro (a fol. 23) *“il-boathouse meritu tal-kawza hija mibnija fuq*

parti minn art akbar illi kien akkwista missier il-mara tieghi”. Illi l-attur xehed ukoll (fol. 24) li quddiem il-*boathouses* infethet triq u *“sabiex il-boathouse ma tigix maghluqa bit-triq, inghata permess sabiex il-boathouse tigi estiza sa taht it-triq ukoll”.* Hawnhekk issir riferenza wkoll ghall-pjanta a fol. 176 tal-process li turi li l-parti murija bl-ahmar fuq in-naha ta’ fuq tal-pjanta sa fejn hemm indikat it-tarag tappartjeni lill-atturi u tmiss ezattament mat-triq pubblika. Ghaldaqstant din il-Qorti ma tistax tapplika l-**artikolu 447 tal-Kodici Civili** kif mitlub mill-atturi meta l-atturi stess isostnu li quddiem il-*boathouses* infethet triq. L-iskop tal-**artikolu 447 tal-Kodici Civili** huwa li jaghti access meta l-fond m’ghandux hrug fuq triq pubblika u allura, meta t-triq tinfetah proprju biswit il-fond, zgur li wiehed ma jistax jargumenta li l-fond gie minghajr access ghat-triq anke jekk fizikament, fl-istat fiziku li jkun il-fond fil-mument tal-ftuh tat-triq ma jkunx hemm access ghaliha. Din l-Qorti ma taqbilx mat-tezi tal-atturi li jsostnu li kienet proprju t-triq li ghalqet il-*boathouses*. Zgur li ma jistax jinghad li l-parti li tigi biswit it-triq, fl-istess livell tat-triq, m’ghandhiex access ghat-triq u dan anke fid-dawl tal-prezunzjoni legali li salv ghal prova kuntrarja, is-sid huwa meqjus li huwa proprjetarju tal-art *usque ad coelum*. Dan il-principju jinsab ikkristallizzat wara kollox fl-**artikolu 323 tal-Kodici Civili** li jiddisponi li:

“Kull min ghandu l-proprjetà ta’ l-art, ghandu wkoll dik ta’ l-area ta’ fuqha, u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista’ jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is- Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta’ dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta’ ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta’ difiza.”

Illi f’dan ir-rigward din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza **“Victor u Giorgina konjugi Agius vs Kevin u Shirley konjugi Falzon”** (P.A. (JRM) - 10 ta’ Jannar 2008) fejn il-Qorti irribadiet dan il-principju tal-proprjetà *usque ad coelum* f’cirkustanzi meta wiehed mill-partijiet, li kien proprjetarju tal-fond terran, kien bena kamra fil-bitha

u li ghal fuqha ma kien ghad fadallu ebda access, u fejn il-proprjetarju tal-fond sovrastanti ittenta juza l-arja tal-kamra fil-bitha li ghal fuqha l-proprjetarju tal-fond terran ma kien ghad fadallu ebda access. Il-Qorti f'dak il-kaz, halliet inpregudikat il-principju li l-proprjetarju tal-fond terran u tal-bitha huwa prezunt li ghandu l-arja ta' fuqha u jibqa' hekk proprjetarju tal-imsemmija arja anke meta tinbena kamra fl-istess bitha li ghal fuqha m'hemmx access (f'dan is-sens ara wkoll **"Henry u Doris konjugi Muscat vs Alfred u Mary konjugi Grech"** (P.A. (JRM) - deciza fis-27 ta' Frar 2003); **"Emanuel Vella vs John Galea et"** - PA – deciza fid-9 ta' Ottubru 2003; u **Apap vs Galea** – Appell – deciza fl-24 ta' Marzu 1975 kif iccitata fis-sentenza precedenti).

Illi f'dan il-kaz, ma ngiebet l-ebda prova li xxejjen din il-prezunzjoni tal-*usque ad coelum*. Anzi, jinghad li mhux talli ma ngiebet ebda prova f'das-sens, talli l-attur Herman Magro stess xehed li l-*boathouse* in kwistjoni hija mibnija fuq parti biss mill-art li tappartjeni lilhom jew li kienet tappartjeni lil missier il-mara tieghu (fol. 23) u li allura iz-zona cirkostanti li tmiss mat-triq pubblika hija wkoll di proprjeta` ta' l-atturi. Il-fatt li l-atturi ma fethux access ghal-livell tat-triq ma jfissirx illi dan ma jistax jinholoq gjaladarba l-proprjeta` taghhom tmiss mat-triq. Ghalhekk, hija assolutament eskluza l-applikazzjoni tal-**artikolu 447 tal-Kodici Civili** kif mitlub minnhom.

Illi kif tajjeb issottometta l-Kummissarju tal-Artijiet fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, dan kollu irid jinghad ukoll fil-perspettiva tad-dottrina u tal-gurisprudenza nostrana rigwardanti l-bzonn li l-interkjuzura *semmai* trid tirrizulta *"minn cirkustanzi li jkunu ndipendenti mill-volonta' ta' min qed jirreklama dak id-dritt; proprjetarju ma jistax hu stess johloq sitwazzjoni fejn ikollu bzonn access minn fuq l-art tal-vicin u mbaghad jinsisti li l-vicin jikkoncedilu dak id-dritt."* (Ara **"Degiorgio vs Zammit Tabona** – Prim'Awla - deciza fil-15 ta' Ottubru 1982 kif iccitata fis-sentenza **"The Modern Matches Manufacturing Company Limited vs Carmelo u Catherine konjugi Micallef"** – Prim'Awla deciza fil-31 ta' Mejju 2004).

Illi mill-atti fil-process ma jidhirx li l-atturi ghandhom xi impediment jew ostaklu biex huma jifthu jew ikollhom access ghall-parti li tigi ‘l fuq mit-triq u li allura tigi ezattament taghti ghal fuq it-triq. Il-fatt li huma stess bnew b’mod li fil-prezent ma ghandhomx access ghat-triq imur kontra l-insenjament tal-gurisprudenza ccitata hawn fuq in kwantu n-nuqqas ta’ access ghat-triq jirrizulta mill-agir taghhom stess li bnew b’dak il-mod u fl-istess hin ma jfissirx li huma ma jistghux jirrangaw is-sitwazzjoni taghhom biex ikunu jistghu ikollhom l-access ghat-triq li jixtiequ. F’dan ir-rigward din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **“Kaptan Giuseppe Leonardini et vs Joseph Xuereb et”** (Appell - deciza fis-6 ta’ Frar 1950) fejn jinghad illi:-

“…mhux lecitu li wiehed jikkunsidra [il-proprjetà] a se’ separata mill-kumplament biex jikkonkludi li ma ghandhiex uxxita fuq it-triq. Jekk bil-kostruzzjoni tad-dar il-passagg [...] sar skomodu, dana ma jfissirx li l-fond sar interkluz. Il-fatt tal-kostruzzjoni tad-dar huwa fatt li jiddependi mill-volontà tas-sid tal-istess art, u d-dottrina hija unanima fl-insenjament li meta l-fond isir interkluz bil-fatt tas-sid ta’ l-istess fond, dana ma ghandux dritt jitlob il-passagg necessarju lil vicini.”

Illi din is-sentenza taghmel riferenza ampja ghall-guristi noti bhal **Demolombe** u **Pacifici Mazzoni** fejn dan tal-ahhar jghid:-

“In ogni caso lo stato di chiusura del fondo non deve essere la conseguenza di un fatto compiuto o consentito dal proprietario; perciocche’ allora non si verificherebbe punto la condizione della necessità assoluta o relativa del passaggio; occore che esso sia l’effetto di un avvenimento indipendente dalla volontà di lui” (Istituzioni Vol III, p. 257)

Illi din il-Qorti lanqas ma taqbel mad-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi li *“l-boathouse proprjetà taghhom kienet tgawdi servitu’ ta’ passagg u ta’ uzu fuq l-art attigwa li tigi immedjatament quddiemha u dan minhabba l-pozizzjoni tal-istess proprjetà”* u dan minhabba li rrizulta car mill-provi li huma dejjem ghaddew minn fuq l-art tal-

gvern peress li kellhom *encroachment permit* li minnu nnifsu kien jaghmilha cara li l-istess permess seta' jigi irtirat fi kwalunkwe zmien (ara fol. 42) u allura l-atturi kienu jghaddu minn hemm fuq mera tolleranza u kif tajjeb issottometta l-Kummissarju tal-Artijiet il-mera tolleranza ma taghtix dritt ta' servitu (f'dan is-sens, ara s-sentenza **"John Grech vs Richard Grech" –** Qorti tal-Kummerc – deciza fis-6 ta' Novembru 1951 li tirreferi wkoll ghas-sentenza **"Agius vs Gauci"** - Prim'Awla - deciza fl-10 ta' Jannar 1923 fejn jinghad li *"...chi ha tollerato il transito nel suo fondo puo' farlo cessare quando vuole, chiudendo l'accesso".*

Illi ghalhekk din il-Qorti tichad it-tieni talba attrici, u tilqa' l-ewwel u it-tielet talba attrici biss in kwantu l-istess jirreferu ghal dik l-parti ta' l-art indikata fir-relazzjoni peritali bejn il-linja "Y – Y" indikata fuq Dok. "FD5" u d-distanzi msemmija fil-paragrafu 11.14 tar-rapport peritali citat iktar il-fuq f'din is-sentenza u wkoll indikat fuq l-istess pjanta a fol. 214 tal-process.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet peress li l-istess giet irtirata fis-seduta tat-13 ta' Jannar 1995 (fol 21 tal-process), u fil-waqt li tilqa' it-tielet eccezzjoni u biss *in parte* r-raba' eccezzjoni u mill-bqija tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tieghu in kwantu nkonsistenti ma' dak hawn deciz u filwaqt ukoll li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut l-iehor Lawrence Vella li rrinunzja ghaliha *in vista* tal-kjamata in kawza ta' martu Diane Lesley Vella, li assocjat ruhha fl-eccezzjonijiet ta' zewgha, u mill-bqija tichad l-eccezzjoni l-ohra tal-konvenut Lawrence Vella u ta' martu kjamata in kawza in kwantu nkonsistenti ma' dak hawn deciz, u **filwaqt li tichad it-tieni talba attrici, tilqa' l-ewwel talba u t-tielet talba attrici fis-sens biss hawn deciz** b'dan illi:-

(1) Tiddikjara li dik il-parti tal-*boathouse* bin-numru 2 Islets Promenade, Bugibba li tinsab immarkata fuq il-pjanta Dok. "FD5" a fol 214 tal-process sal-linja Y –Y fuq l-istess pjanta FD5, u d-distanzi msemmija fil-paragrafu 11.14 tar-rapport peritali citat iktar 'il fuq f'din is-sentenza u wkoll indikat fuq l-istess pjanta a fol. 214 tal-process tappartjeni u hija proprjetà tal-atturi u dan skont il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku AIC Frederick Doublet li din il-Qorti qed taddotta *ai fini* ta' din it-talba.

(2) Tichad it-tieni talba attrici in kwantu mhijiex legalment sostenibbli kif fuq spjegat.

(3) Tilqa' t-tielet talba attrici b'dan li tikkundanna lill-konvenuti kuraturi deputati li jirrapprezentaw il-wirt tal-mejjet Lawrence Vella u lill-kjamata fil-kawza Diane Vella solidalment bejniethom sabiex a spejjez taghhom jaghmlu ix-xoghljiet kollha necessarji taht id-direzzjoni tal-Perit Tekniku Frederick Doublet li qed jigi hawn nominat a spejjez tal-konvenuti (nkluz il-Kummissarju tal-Artijiet) u kjamata fil-kawza sabiex jirrilaxxaw favur l-atturi dik il-parti tal-*boathouse* appartenenti lill-atturi kif indikat f'din is-sentenza u fir-relazzjoni peritali u wkoll fl-ewwel talba attrici u b'mod li l-istess konvenut u kjamat fil-kawza hawn indikati jigu zgumbrati minn din l-istess parti tal-*boathouse* li ma hijiex proprjeta` taghhom, u dan kollu fi zmien qasir u perentorju ta' mija u sittin (160) gurnata mid-data ta' din is-sentenza, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-istess Perit Tekniku Frederick Doublet, li qed jigi hawn nominat a spejjez tal-istess konvenuti (nkluz il-Kummissarju tal-Artijiet) u kjamati fil-kawza, jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji a spejjez tal-kuraturi deputati li jirrapprezentaw il-wirt tal-mejjet Lawrence Vella u l-kjamata fil-kawza solidalment bejniethom sabiex l-istess konvenut u kjamat fil-kawza jigu effettivament zgumbrati mill-istess parti tal-*boathouse* fuq imsemmija b'mod li din effettivament tigi f'idejn l-atturi.

Illi l-ispejjez tat-tieni talba attrici ghandhom jigu ssopportati mill-atturi, fil-waqt li l-ispejjez taz-zewg talbiet l-ohra ghandhom jigu ssopportati mill-konvenut Vella, l-kjamata

fil-kawza u l-konvenut il-Kummissarju tal-Artijiet solidalment bejniethom, u dan salv kull dritt tal-kuraturi deputati li jirrapprezentaw il-wirt tal-mejjet konvenut Lawrence Vella u tal-kjamata fil-kawza li jipprocedu kontra l-Kummissarju tal-Artijiet ghal kull azzjoni lilhom spettanti skont il-ligi *in vista* ta' dak hawn deciz, b'dan ukoll li l-kuraturi deputati ghandhom jithallsu skont il-ligi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------