MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 1181/2011

Saviour sive Salvu Zahra, Alexander u Lorraine konjugi Borg

vs

Charles Cassar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Saviour sive Salvu Zahra li permezz tieghu wara li ppremetta illi:

Ir-rikorrenti huma ko-propjetarji tal-garaxx bl-arja relattiva numru tnejn u hamsin (52) gieli kkwotat bhala erbgha u hamsin (54) fi Triq l-Imtarfa, Mtarfa, kif indikat fl-anness dokument markata Dok. SZ1;

Adjacenti ma’ dan il-fond jinsab sitwat il-fond tlieta u hamsin (53) Triq l-Imtarfa, Imtarfa li huwa propjetà tal-intimat Charles Cassar;

Xi snin ilu l-intimat kien zviluppa din il-propjetà tieghu u maghha zied garaxx fuq in-naha ta’ wara;

Dan l-ahhar l-esponenti nduna illi meta sar dan l-izvilupp l-intimat bena parti minn dan il-garaxx immedjatament wara l-propjetà tar-rikorrenti b’mod illi huwa bena aktar milli suppost u qabez il-linja medjana ta’ bejn iz-zewg fondi. Dan kif indikat fi pjanta annessa u markata Dok. SZ2;

Inoltre minflok huwa fetah bieb ghal garaxx fuq it-triq li tinsab sitwata immedjatament wara dan il-garaxx b’mod li tmiss mieghu huwa fetah bieb li jaghti ghal fuq in-naha tal-propjetà tar-rikorrenti;

Permezz ta’ dan l-izvilupp u l-fetha fil-bieb huwa qieghed mhux biss jostakola l-uzu komplet lir-rikorrenti tal-propjetà taghhom

talli qieghed jirristringilhom kwalunkwe zvilupp shih ta' din il-propjetà taghhom;

Meta l-esponenti pprova diversi drabi jitlob lill-intimat jirregolarizza l-pozizzjoni huwa baqa' inadempjenti u qal lill-esponenti illi jekk irid xi haga kellu jiftahlu kawza;

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talab lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-intimat bena tali zvilupp mhux kif suppost peress illi ma nzammx mal-linja medjana estiza kif kien fid-dmir illi jaghmel;

2. Tordna lill-initmat sabiex inehhi dik l-istruttura u kwalunkwe zvilupp iehor u/jew bieb ossija fetha ta' garaxx li huwa mibni lil hinn mill-linja medjana estiza ta' bejn iz-zewg fondi tal-partijiet u dana fi zmien qasir u perentorju u taht dawk il-kundizzjonijiet li jidhrilha l-Qorti inkluz izda mhux limitatament li jsir taht is-sorveljanza ta' perit tekniku;

3. F'kaz illi l-intimat jonqos illi jaghmel dak ordnat fi zmien koncess lilu, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega skond il-kaz a spejjez ta' l-istess intimat.

Bl-ispejjez konta l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta 'Charles Cassar li in forza taghha eccepixxa illi:

Fl-ewwel lok, u in linea preliminari, jigi eccepit illi dina l-Onorabbli Qorti mhix kompetenti sabiex tisma' l-proceduri odjerni, u dan stante illi l-eccipjenti qieghed jipprevalixxi ruhu mill-beneficcju tal-*privilegium fori* lilu moghti ai termini ta' l-Artikoli 741(c) u 767 *et seq*. tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proceduri Civili, stante illi huwa residenti Ghawdex;

Minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom jew kwalunkwe dritt iehor li jallegaw li ghandhom, fuq il-proprjetà li tigi fuq wara tal-fond taghhom bin-numru 52 jew 54, Triq l-Imtarfa, Mtarfa, li fuqha tinsab ibbazata l-azzjoni odjerna taghhom, u fin-nuqqas, l-eccipjenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi din hija azzjoni petitorja u fin-nuqqas ta' prova dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq l-art retrospetta ghall-proprjetà taghhom, din l-azzjoni ma tistax tirnexxi;

Ir-rikorrenti ma ghandhom l-ebda interess guridiku illi jintavolaw din l-azzjoni u ghalhekk fi kwalunkwe kaz, l-eccipjenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

Ulterjorment u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi eccepit illi l-kuncett ta' bini oltre l-linja medjana bejn iz-zewg proprjetajiet in kwistjoni, ma hijiex applikabbli fil-kaz de quo stante illi l-porzjoni ta' art retrospetta ghaz-zewg fondi di proprjetà rispettiva tal-kontendenti, hija kompletament separata u distinta mill-plots li fuqhom jinsabu sitwati l-istess

fondi 52 jew 54, Triq l-Imtarfa, Mtarfa (di proprjetà tar-rikorrenti), u 53, Triq l-Imtarfa, Mtarfa (di proprjetà ta' l-eccipjenti), u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Konsegwentement u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti ma ghandu l-ebda dmir, kif allegat mir-rikorrenti, illi jzomm mal-linja medjana estiza bejn iz-zewg fondi rispettivi tal-kontendenti, fil-bini tal-garaxx tieghu b'estensjoni mal-fond di proprjetà tieghu;

Dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma huwiex minnu illi l-eccipjenti qieghed jostakola l-uzu komplet tar-rikorrenti tal-proprjetà taghhom u/jew jirrestringilhom l-izvilupp shih ta' din il-proprjetà taghhom u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

It-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ghalhekk jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet xhieda viva voce.

Rat id-dokumenti esibiti.

Semghet lid-difensuri jittrattaw.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni.

Ikkunsidrat illi l-kawza ojerna tirrigwarda bini fuq proprjetà adjacenti ghal dik tar-rikorrenti. L-intimat jilqa' l-ewwelnett billi jeccepixxi l-"*privilegium fori".* Isostni li jmissu tharrek fil-Qorti f'Ghawdex ghaliex huwa residenti f'dik il-gzira.

L-Artikolu 741(c) jipprovdi illi l-eccezzjoni tal-inkompetenza:

> *"meta hu moghti lill-konvenut il-beneficcju li jigi msejjah quddiem qorti partikolari."*

L-initmat ressaq bhala prova in sostenn ta dak li jsostni, kopji tar-registru elettorali li juru li huwa ilu registrat fuq residenza f'Ghawdex ghal diversi snin. Jghid illi ilu jghix Ghawdex minn meta giet nieqsa l-mara tieghu u cioe' 6 snin ilu. Jghid ukoll li ghandu lanca tas-sajd registrata Ghawdex u jahdem bhala full time fisherman. Ta' dan kollu ma gab ebda prova dokumentarja. Ir-rikorrenti, minn naha tieghu, jsostni illi Zahra jghix l-Imtarfa, Malta. Jarah spiss filghodu kmieni (5.30am) ghand il-hanut tal-kafe' r-Rabat, Malta. Jixhed hekk:

"Jiena nsegwih biex nara fejn imur. Jiena nsegwih biex nara jekk hux tassew qed joqghod hemmhekk."

Fid-dawl tal-kuntrast taz-zewg verzjonijiet, il-Qorti tirreferi ghal dak li rriteniet il-Qorti fil-kawza Giordmaina Medici et vs Rizzo

et (28 ta’ April 2004) fejn, filwaqt li ghamlet referenza ghal diversi sentenzi precedenti kellha dan xi tghid:

“In tema legali jigi osservat li huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f’kaz ta’ zewg verzjonijiet diametrikalment opposti u li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghal principju li onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat. Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fic-citazzjoni. Mill-banda l-ohra pero’, il-grad ta’ prova rikjest fil-kamp civili, b’differenza minn kawzi kriminali fejn il-ligi tesigi li l-prova tal-htija ghandha tirrizulta minghajr dubju rajonevoli, fil-kamp civili huwa bizzejjed li jkun hemm certezza morali f’ mohh il-gudikant. Din c-certezza morali rikjesta f’kawzi civili hija l-effett tal-bilanc tal-probabilitajiet. Mera possibilita’ mhux sufficjenti biex tirradika r-responsabilita’ civili.”

Applikat dan il-principju ghall-kaz in ezami, il-Qorti tenfasizza li kien jinkombi fuq l-intimat li jipprova r-residenza tieghu f’Ghawdex. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, registrazzjoni tal-karta ta’ Identità fuq residenza f’Ghawdex m’hijiex bizzejjed biex tipprova residenza. Huwa ben not li indirizz fuq karta tal-identità jinbidel b’semplici dikjarazzjoni li tista’ ma tkun sorretta b’ebda prova fattwali. Issir ghal ragunijiet varji, fosthom ghazla ta’ post ta’ votazzjoni, beneficcju ta’ noll fuq it-trasport bejn il-gzejjer ecc. Gieli ssir ukoll ghal ragunijiet xejn lodevoli (il-Qorti m’hijiex qed tghid li dan huwa l-kaz). Jibqa’ dejjem il-fatt illi, galadarba ma jezisti ebda kontroll ufficcjali, indirizz wahdu ma jistax jittiehed bhala prova konvincenti. Kien ikun mod iehor kieku li ngabu lill-Qorti, dokumenti ohra bhal kontijiet ghas-servizzi, dawl, ilma u telekomunikazzjoni. (Ara f’dan il-kuntest Zammit vs Zammit - Qorti tal-Appell 16 ta’ Mejju 2011).

Inoltre, din il-Qorti ssibha difficli temmen kif it-tifla tal-intimat thalliet tghix wahedha f'Malta sitt snin ilu meta kellha biss sbatax-il sena. Ukoll, lanqas tifhem il-Qorti kif full-time fisherman minn Ghawdex ikun spiss qed jiehu l-kafé fil-5.30 ta' filghodu fir-Rabat, Malta.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni ta' Charles Cassar.

L-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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