

**QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI**

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum it-Tlieta, 26 ta' April 2016

Rikors Ġuramentat Numru: 36/2007 PC

Brian Mizzi

vs

**Mary Anne Aquilina flimkien ma'
wlieda Doreen Aquilina u Renance Vella**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-attur, li permezz tiegħu, wara li ppremetta:

1. Illi permezz ta' kuntratt tal-ħmistax (15) ta' Lulju elf disa' mija u wiehed u disgħin (1991) atti tan-Nutar Michael Refalo, l-attur xtara u akkwista fond numru erbgħa (4) u illum bl-isem "Razzett Orchidea", fi Triq il-Kanun, Għasri, Għawdex, b'art annessa miegħu, inkluż passagġ fuq ir-riħ tal-punent tiegħu;
2. Illi l-konvenuti huma proprjetari tal-fond kontigwu għall-passagġ proprjeta' tar-rikorrenti mir-riħ tal-punent;
3. Ili rcentement, il-konvenuti bdew jagħmlu xogħol ta' thaffir u żvilupp fil-proprjeta' tagħhom;
4. Illi kif se jiġi ppruvat iktar fid-dettal fil-kors tal-kawża, l-bini magħmul mill-konvenuti, taht diversi aspetti ma hux konformi mal-Liġi u sar bi pregudizzju għall-jeddijiet tal-attur;

5. Illi huma ffurmaw apertura ossia bieb li mill-proprjeta' tagħhom jagħti għal fuq il-passaġġ proprjeta' ta' l-attur mingħajr il-kunsens ta' l-attur u mingħajr xi titolu ieħor li jiġġustifika tali jedd;
6. Illi inoltre huma qalġhu l-hajt diviżorju eżistenti bejn il-proprejta' tagħhom u l-passaġġ imsemmi mingħajr il-kunsens ta' l-attur u bnew hajt ieħor minflok b'mod u manjiera li m'għamluxfil-linja diviżorja ta' bejn il-propjetatjiet iżda, bnewh kwazi nterament fil-proprjeta' ta' l-attur bil-konsegwenza li ggwadanjaw spazju fil-proprjeta' tagħhom u użurpaw parti mill-proprjeta' ta' l-attur;
7. Illi inoltre l-konvenuti ffurmaw struttura tal-konkos fil-passaġġ imsemmi proprjeta' ta' l-attur, u dan mingħajr il-kunsens ta' l-attur;
8. Illi inoltre fil-kors tax-xogħol ta' skavazzjoni fil-proprjeta' tagħhom, il-konvenuti ikkaġunaw hsara fil-proprjeta' ta' l-attur, inkluż billi faqġhu u eliminaw kompletament bir li kien hemm eżistenti fil-proprjeta' tiegħu;
9. Illi inoltre issa l-konvenuti qed jippretendu li l-proprjeta' tagħhom għandha dritt ta' passaġġ minn fuq il-passaġġ ta' l-attur;
10. Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti ta' l-attur, il-konvenuti naqsu li jirregolarizzaw l-bini minnhom kostruwit u milli jieqfu mill-pretensjonijiet tagħhom.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-passaġġ li jmiss mill-Lvant mal-proprjeta' tal-konvenuti huwa proprjeta' assoluta ta' l-attur Brian Mizzi;
2. Tiddikjara li dan il-passaġġ huwa hieles u liberu minn kwalunkwe servitu' ta' passaġġ jew servitu' ta' aperturi a favur tal-proprjeta' tal-konvenuti fi Triq il-Kanun, Għasri, Għawdex;
3. Konsegwentement tinibixxi lill-konvenuti milli jeżerçitaw aċċess għall-proprjeta' tagħhom mill-passaġġ in kwistjoni kif ukoll milli jifthu bibien, twieqi u aperturi ohra kwalsiasi li jagħtu għall-istess passaġġ;
4. Tiddikjara wkoll li l-fetha li thalliet tagħti mill-proprjeta' tal-konvenuti għal fuq dik ta' l-attru saret abbużivament u bi ksur tal-jeddijiet ta' l-attur;

5. Tiddikjara wkol li l-ħajt diviżorju li nbena mill-konvenuti ma nbeniex fil-linja korretta u dan bil-konsegwenza li ġiet użurpata parti mill-proprjeta' ta' l-attur;
6. Tiddikjara wkoll li l-istruttura tal-konkors mibnija mill-konvenuti fil-passaġġ tuzurpa l-proprjeta' tal-attur;
7. Konsegwentement ukoll tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lillhom ffissat minn din l-Onorabbli Qorti u a spejjeż tagħhom huma jirrettifikaw il-bini magħmul minnhom u dan billi (i) iħottu l-part tal-ħajt diviżorju li nbena minnhom f'pożizzjoni żbaljata u minflok jibnuh fil-punt korrett; u (ii) ineħhu l-istruttura tal-konkos li ġiet mibnija mill-konvenut fil-passaġġ proprjeta' ta' l-attur; u (iii) jgħalqu u jimblukkaw b'mod permanenti l-aperturi li ffurmaw u jaghtu għal fuq il-passaġġ in kwistjoni;
8. Tordna wkoll li jekk iż-żmien prefiss jgħaddi inutilment, l-attur jiġi awtorizzat jagħmel l-istess xogħolijiet hu a spejjeż ta' l-istess konvenuti u taht id-direzzjoni ta' perit arkitett li jiġi nominat għall-istess fini;
9. Tiddikjara li waqt ix-xogħolijiet magħmula mill-konvenuti fil-proprjeta' tagħhom, ikkawżaw ħsara fil-proprjeta' ta' l-attur u danni lill-istess attur;
10. Tillikwida l-istess danni sofferti mill-attur;
11. Tikkundana lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma hekk likwidata minn din il-Qorti;
12. Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 16/2007 fl-ismijiet u bl-ingunzjoni tal-konvneuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġu mharrka.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi x-xogħolijiet kollha ntrapriżi mill-eċċipjenti fil-proprjeta' tagħhom sitwata fi Triq il-Kanun Għasri ġew hekk magħmula fir-rispett pjen tad-drittijiet kollha pertinenti lill-eċċipjenti skont il-liġi;
2. Illi kwalsiasi drittijiet proprjetarji li jista' jkollu l-attur fuq il-fond tiegħu (u li hu f'din l-istanza jrid japprova li għandu fil-grad rikjest mill-Liġi in materia ta' *actio rei vindicatoria*) għandhom jiġu eżercitati fir-rispett tad-drittijiet pertinenti lill-eċċipjenti;

3. Illi jsegwi li ma għandux ikun hemm ebda kundanna fil-konfront ta' l-eċċipjenti kif mitlub fis-seba u tmien talba attriċi;
4. Ilil jsegwi wkoll illi l-eċċipjenti ma kienu responsabbli għal ebda danni allegatament sofferti mill-atturi u m'hemmx għalhekk lok ta' ebda likwidazzjoni u kundanna relattiva kif mitluba mill-atturi;
5. Illi t-talba għal hlas tal-ispejjeż tal-mandat ta' inibizzjoni hija mproponibbli fuq bażi ta' *res judicata* peress illi dawn l-ispejjeż għew difinittivament akkollati lill-attur fid-Digriet tas-16 ta' Marzu 2007 mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' Ottubru 2011 li bih l-A.I.C. Valerio Schembri gie nominat bħala perit tekniku f'din il-kawża sabiex, kif talab l-attur: "*abbazi tal-pjanti annessi ma' l-akkwist tiegħu u tal-predecessuri fit-titolu tiegħu, kif ukoll dokumenti ohra, jistabilixxi jekk il-passagg in kwistjoni huwiex inkluz fil-proprjeta' ta' l-esponenti, kif ukoll jekk saritx l-uzurpazzjoni li l-attur qed jikkontendi li saret tal-proprjeta' tiegħu.*"¹

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Frar 2012 fejn, fuq talba tal-perit tekniku, innominat lis-*surveyor* Eddie Mercieca sabiex jassistieh fl-inkarigu tiegħu.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, ippresentata fl-20 ta' Marzu 2014 u minnu maħlufa fis-16 ta' April 2014.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Frar 2016 fejn halliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Nota ta' sottomissjonijiet tal-attur.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluzi d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur għamel diversi talbiet, u ċioe':

- (i) ir-rivendika ta' strixxa art f'passaġġ li jallega li hu proprjeta' tiegħu u li jsostni li għet uzurpata mill-konvenuti meta reġġgħu bnew haġt divizorju li jifred għalqa tagħhom minn dan il-passaġġ;

¹ Ara rikors tal-attur tas-26.05.2011, a fol. 286 tal-process

- (ii) it-tneħħija ta' pedamenti tal-konkos li saru mill-istess konvenuti meta kienu qed jirrikostruwixxu l-istess ħajt ġewwa dan il-passaġġ;
- (iii) dikjarazzjoni li l-proprjeta' tal-konvenuti ma tgawdi ebda dritt ta' aċċess minn fuq dan il-passaġġ, u konsegwentement l-egħluq ta' fetha li ħallew fil-istess ħajt il-konvenuti meta bnew dan il-ħajt mill-ġdid; u
- (iv) kumpens għat-tkissir ta' bir li kellu l-bokka tiegħu f'dan il-passaġġ, u li seħħ fil-kors tat-thammil tal-pedamenti għal dan il-ħajt.

Il-konvenuti kkontestaw dawn it-talbiet billi ċaħdu li għamlu xi xogħolijiet li bihom effettwaw xi drittijiet jew għamlu xi ħsara fil-proprjeta' tal-attur, li kellu jipprova t-titolu tiegħu fuq l-istess art fejn saru dawn ix-xogħolijiet.

L-ewwel haġa li trid tiġi għalhekk stabilita hija jekk hux minnu li l-passaġġ in kwistjoni jappartjeni lill-attur. Irrizulta li l-attur xtara l-proprjeta' tiegħu fil-inħawi tal-Għasri, Ghawdex, permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Michael Refalo tal-15 ta' Lulju 1991, fejn din giet deskritta bħala: *"the tenement in Għasri, Gozo, Cannon Street, marked number four (4) with land annexed thereto measuring about two thousand four hundred and fifty eight square metres 2458 m2), and the whole bounded on the south by the street, north and east by property of the Augustinian Fathers or their successors in title free and unencumbered with all its rights and appurtenances, with vacant possession and better shown on a plan attached to a deed in my records of the fourteenth (14th day) of August one thousand nine hundred and eighty seven (1987)."*² Il-pjanta annessa mal-kuntratt li għaliha saret referenza f'dan il-kuntratt,³ giet eżaminata mill-perit tekniku nominat minn din il-Qorti, li kkonkluda fir-relazzjoni tiegħu li:

*"Abbazi tad-dokumenti in atti, il-passaġġ mertu tal-kawza huwa nkluz fil-proprjeta' li akkwista l-attur permezz tal-kuntratt datat 15 ta' Lulju 1991 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo."*⁴

Il-predeċessuri fit-titolu tal-attur, Fausto Amiconi,⁵ u qablu l-avukat Dottor Victor Bajada u Joseph Cassar,⁶ kienu wkoll inkludew dan il-passaġġ fil-proprjeta' akkwistata minnhom, u għalhekk fi kwalunkwe

² Ara kopja tal-kuntratt, esebita bħala Dok.A a fol.6 -7 tal-process

³ Ara kopja tagħha a fol.30 tal-process

⁴ A fol.346 tal-process

⁵ Ara kopja tal-kuntratt tal-15.09.1987, Dok.PS a fol.26 -27 tal-process

⁶ Ara kopja tal-kuntratt tagħhom tal-14.08.1987, Dok.BM231101 a fol. 359 – 360, u pjanti annessi a fol.361,362

kaz tapplika hawnhekk il-preskrizzjoni akkwizittiva deċennali, ibbażata fuq titolu tajjeb u l-*buona fede*, a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kap.16.

Da parti tagħhom, il-konvenuti jikkontendu li għandhom dritt ta' aċċess minn fuq dan il-passaġġ biex jidhlu fl-għalqa li tiġi wara d-dar tagħhom fin-naħa l-oħra tal-istess passaġġ. Jgħidu li għalkemm id-dar tagħhom tmiss mat-triq, u għalhekk strettament ma hemmx interkjużura, xorta waħda m'għandhomx aċċess minnha għal din l-għalqa, u dan minhabba diżlivell ta' tlettax il-filata bejn id-dar u l-għalqa.⁷ Jsostnu li kien għalhekk li, meta ġew biex jerggħu jibnu l-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tagħhom u dan il-passaġġ, hallew il-fetha li minnha qed jilmonta l-attur, u li din saret fejn qabel kien hemm selħa fil-ħajt tas-sejjeħ l-antik.⁸ Imma l-konvenuti ma kienu kapaċi jressqu ebda xhieda biex jikkorroboraw din il-verżjoni tagħhom.

Minn naħa l-oħra il-provi prodotti jindikaw proprju l-kuntrarju, u ċioe' li la kien hemm xi dritt ta' passaġġ akkwistat bil-preskrizzjoni trentennali, u wisq inqas xi fetha mill-għalqa tal-konvenuti għal fuq dan il-passaġġ:

1. **Joseph Mintoff** li għandu raba' retrostanti dik tal-konvenuti, u jutilizza dan il-passaġġ biex jaċċeddi għaliegħ, ikkonferma li hu biss jgħaddi minn hemm, u qatt ma ra la l-konvenuti u lanqas liz-zija tagħhom li kienet toqgħod fil-fond illum tal-konvenuti jitelgħu għall-għalqa tagħhom minn dan il-passaġġ;⁹
2. **John Mercieca** li wkoll jaħdem ir-raba fi snin alternativi ma' Mintoff, jgħid li m'hemm hadd iżjed li għandu dritt jagħddi mill-passaġġ biex jidhol għar-raba tiegħu fl-inħawi.¹⁰
3. **Paul Scicluna**, *general manager* tal-kumpaniji tal-attur f'Għawdex, u li kien inkarigat mix-xogħolijet ta' ristrutturazzjoni tad-dar tal-attur, tul is-snin li dawn damu għaddejnin, qatt ma nserta l-ħadd tiela' mill-passaġġ, ħlief lil Joseph Mintoff;¹¹
4. L-istess qal l-attur **Brian Mizzi** li laħaq lil Carmela Camilleri, z-zija tal-konvenuti, għadha toqgħod fil-post fuq in-naħa l-oħra tal-passaġġ. Ġieli waqaf ikellimha u din qatt ma semmietlu ebda pretensjoni dwar il-passaġġ;¹²

⁷ Ara affidavit ta' Maryanne Aquiliana a fol.249 - 251, u ta' Renance Vella a fol. 252 - 254

⁸ Preċiżament fejn hu mmarkat bl-ittra "C" fuq il-pjanta "DC3 a fol.90 tal-proċess u ritratti Dokti.PS 13 u 14 a fol.40. (Il-fetha hija delineata bl-aħmar fuq dawn ir-ritratti).

⁹ Ara affidavit tiegħu a fol. 51 - 52

¹⁰ Ara affidavit a fol. 55 - 56

¹¹ Ara affidavit tiegħu a fol.20 – 25 tal-proċess

¹² Ara affidavit tiegħu a fol.17 – 19 tal-proċess

5. **Brian Grima**, *handyman* mal-attur kien jiffrekwenta l-fond tal-attur sakemm kienu għaddejnin ix-xogħolijiet. Lil Carmela Camilleri kien jaraha, imma din qatt ma dahlet fil-passaġġ;¹³
6. **Giovanni Attard**, bennej li ħadem fil-post tal-attur, u anke għamel rikostruzzjoni ta' parti mill-ħajt diviżorju li jifred il-passaġġ mill-għalqa tal-konvenuti, ma jiftakar l-ebda selħa fil-ħajt tas-sejjeħ li kien hemm qabel ma l-konvenuti biddlu b'wieħed tal-kantun;¹⁴
7. Ir-ritratti esebiti li juru kif kien il-passaġġ qabel mal-konvenuti biddlu l-ħajt diviżorju, ma jindikaw ebda selħa f'dan il-ħajt;¹⁵
8. Il-perit **David Cassar** mill-Awtorita' ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar, ikkonferma li meta l-konvenuti applikaw biex jagħmlu alterazzjonijiet fil-fond tagħhom, ma ndikaw ebda fetħa fil-ħajt diviżorju li riedu jirrikostruwixxu bejn l-art tagħhom u l-passaġġ.¹⁶

Fir-rigward imbagħad tal-allegazzjoni li saret uzurpazzjoni tal-art tal-attur meta l-konvenuti reġgħu bnew il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta' tagħhom mill-passaġġ, il-perit tekniku kkonkluda illi:

"Mill-provi in atti u s-surveys li saru in situ, jirrizulta car u manifest illi l-uzurpazzjoni li l-attur qed jikkontendi li saret fil-passaġġ mertu tal-kawza tezisti in kwantu minn A sa B fuq Dok.VS 0103 (a fol. 350) għal dak li jirrigwarda l-ħajt diviżorju." ¹⁷

Din il-parti tal-ħajt għandha għalhekk titregġa' lura għal fejn kien il-ħajt originali.

Il-perit tekniku konferma wkoll li l-istrutturi tal-konkos li għamlu l-konvenuti fil-kors tar-rikostruzzjoni tal-ħajt diviżorju, jinvadu l-passaġġ in kwistjoni.¹⁸

Jibqa' biss il-ħsara kkaġunata f'bir li hemm fil-passaġġ. Ma hux ikkontestat li tassew kien hemm bir li għandu l-bokka tiegħu f'dan il-passaġġ, u li dan gie danneġġjat waqt ix-xogħolijiet li kienu qed isiru fil-ħajt diviżorju.¹⁹ Dan gie wkoll konfermat mill-A.I.C. Emanuel Vella, li kien responsabbli mix-xogħolijiet tal-konvenuti, meta qal:

¹³ Ara affidavit a fol. 47 - 48

¹⁴ Ara affidavit tiegħu a fol.49 -50

¹⁵ Ara ritratti Dokti PS 2 u PS 3 a fol.32, Dok.PS 7 a fol. 34 a ,Dok.GG 1 a fol.146 (il-konvenuti jgħidu li l-selħa kienet fejn immarkat bl-ittra "X" fuq dan ir-ritratt

¹⁶ Ara xhieda tiegħu a fol.76 -78, u a fol. 108 -112; ara wkoll il-pjanta a fol.90, fejn hu mmarkat bl-ittra "C"

¹⁷ Ara rapport peritali a fol. 346

¹⁸ Ibid.; ara wkoll ritratt Dok.PS 15 a fol.41

¹⁹ Ara affidavit tal-attur a fol.18

“Il-bir bilfors spicca ghax kien sar it-tahmil u l-iskavar gie go l-bir li huwa taht il-passagg.”²⁰

Ma saritx stima ta’ din il-ħsara, u l-Qorti qeghdha għalhekk tiffissa *arbitrio boni viri* s-somma ta’ ħames mitt euro (€500) bhala kumpens għal din il-ħsara.

Għaldaqstant tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet attriċi u:

1. Tiddikjara li l-passaġġ li jmiss mil-lvant mal-proprejta’ tal-konvenuti huwa proprjeta’ assoluta tal-attur Brian Mizzi;
2. Tiddikjara li dan il-passaġġ huwa ħieles u liberu minn kwalunkwe servitu’ ta’ passaġġ jew servitu’ ta’ aperturi a favur tal-proprejta’ tal-konvenuti fi Triq Kanun, Ghasri, Ghawdex;
3. Konsegwentement tinibixxi lill-konvenuti milli jeżercitaw aċċess għall-proprejta’ tagħhom mill-passaġġ in kwistjoni, kif ukoll milli jifthu bibien, twieqi u aperturi oħra kwalsiasi li jagħtu għall-istess passaġġ;
4. Tiddikjara li l-fetha li thalliet tagħti mill-proprejta’ tal-konvenuti għal fuq dik tal-attur saret abbużivament u bi ksur tal-jeddijiet tal-attur;
5. Tiddikjara li l-ħajt diviżorju li nbena mill-konvenuti ma nbeniex fil-linja korretta, u dan bil-konsegwenza li giet uzurpata parti mill-proprejta’ tal-attur;
6. Tiddikjara wkoll li l-istruttura tal-konkos mibnija mill-konvenuti fil-passaġġ tużurpa l-proprejta’ tal-attur;
7. Konsegwentement ukoll tikkundanna lill-konvenuti sabiex żmien erba’ xhur mil-lum u a spejjeż tagħhom, jirrettifikaw il-bini magħmul minnhom u dan billi (i) iħottu l-parti tal-ħajt diviżorju li nbena minnhom f’posizzjoni żbaljata u minflok jibnuh fil-punt korrett, u dan kif indikat mill-perit tekniku l-A.I.C. Valerio Schembri fir-relazzjoni tiegħu f’din il-kawża, u (ii) inehħu l-istruttura tal-konkos li giet mibnija minhom fil-passaġġ proprjeta’ tal-attur, u (iii) jagħlqu u jimblukkaw b’mod permanenti l-apertura li ffurmaw fl-isets ħajt diviżorju u li tagħti għal fuq il-passaġġ in kwistjoni;

²⁰ Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 134

8. Tordna wkoll li jekk iż-żmien prefiss jgħaddi inutilment, l-attur huwa awtorizzat jagħmel l-istess xogħolijiet hu u a spejjeż tal-konvenuti, taht id-direzzjoni tal-A.I.C. Valerio Schembri li qed jerga' jigi nominat għal dan il-fini;
9. Tiddikjara li waqt ix-xogħolijiet magħmula mill-konvenuti, saret ħsara fil-proprjeta' tal-attur u danni lill-istess attur, u dana billi inkiser bir li għandu l-bokka tiegħu fil-passaġġ imsemmi;
10. Tillikwida d-danni kkaġunati fis-somma ta' hames mitt euro (€500);
11. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti, imma mhux dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 16/2007, billi dawn ġia ġew allokatu lill-attur.²¹

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Registratur

26.04.2016 – Ċitz36.2007 – Mizzi Brian vs Aquilina Mary Anne et
2403

²¹ Ara kopja tad-digriet ta' din il-Qorti (diversament ippresjeduta) tal-15.03.2007 fl-atti ta' dan il-Mandat, Dok.PS 18 a fol. 44 - 46