QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 28 ta' Gunju 2018

Kawza Numru : 17
Rikors Guramentat Numru : 434/2016/LSO

1) Raymond Cutajar [K.I. 142761(M)]; u
2) Maria Theresa Cutajar [K.I. 487662(M)]

vs

1) Michael Buttigieg [K.I. 237349(M)]; u
2) Anna Buttigieg [K.I. 610047(M)]

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Raymond [K.I. 142761(M)] u Maria Theresa [K.I. 487662(M)] konjugi Cutajar datat 31 ta' Mejju 2016 fejn bil-gurament Raymond Cutajar ikkonferma : -

DIKJARAZZJONI

L-attur Raymond Cutajar [K.I. 142761 (M)] jikkonferma bil-gurament is-segwenti fatti li jafhom personalment:

1. Illi l-Atturi huma ko-proprjetarji in kwantu ghal kwart (1/4) indiviz tal-ghalqa fil-kuntrada "Ta' Ghar-Ram" *sive* "Ta' Qasruna" fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta liema ghalqa tinsab registrata fir-Registru tal-Artijiet bic-certifikat tat-titolu numru wiehed tnejn wiehed hamsa zero tnejn zero tnejn tlieta (121502023).

2. Illi l-Konvenuti konjugi Buttigieg huma proprjetarji tan-nofs (1/2) indiviz tal-fuq imsemmija ghalqa.

3. Illi recentement u precizament fit-18 ta' Mejju 2016, l-attur waqt li kien ghaddej minn hdejn l-imsemmija ghalqa, kif jaghmel regolarment, induna li kienet twahlet *gate/*xatba li kienet maghluqa bil-katnazz u katina - liema *gate*/xatba tidher fl-anness ritratt li qed jigi mmarkat bhala Dok. 'A' - bir-rizultat li huwa ma setax jidhol fl-ghalqa imsemmija.

4. Illi ghalhekk l-Attur immedjatament cempel lill-Konvenut Micahel Buttigieg u staqsieh jekk kienx jaf li kienet saret l-

imsemmija *gate/*xatba. Il-Konvenut wiegeb li kien jaf u anzi kkonferma li kien ghamilha hu stess il-gimgha ta' qabel.

5. Illi din il-*gate*/xatba saret minghajr il-kunsens jew approvazzjoni daparti ta' l-Atturi u l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll.

6. Illi ghalkemm il-Konvenuti gew avzati li dan l-agir taghhom kien wiehed illegali u gew ukoll mitluba sabiex jirripristinaw is-sitwazzjoni fl-istat ta' kif kienet qabel tali agir illegali taghhom u dana billi jikkonsenjaw kopja tac-cwievet tal-istess *gate/*xatba lill-Atturi, il-Konvenuti baqghu xorta wahda inadempjenti.

<u>RAGUNI TAT-TALBA</u>

Illi l-Atturi huma ko-proprjetarji in kwantu ghal kwart (1/4) indiviz tal-ghalqa fil-kuntrada "Ta' Ghar-Ram" *sive* "Ta' Qasruna" fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta;

Illi recentement il-Konvenuti, b'mod abbuziv, klandestin u illegali qabdu u wahlu *gate/*xatba li hija maghluqa b'katnazz u ghalqu l-access tal-atturi, biex b'hekk l-atturi gew imcahdin minn tali access u ma jistghux jaccedu aktar ghall-ghalqa inkwistjoni;

Illi dan kollu sar minghajr il-kunsens ta' l-Atturi u dan l-agir tal-Konvenuti jammonta ghal spoll ricenti u priveleggjat;

Illi l-Konvenuti baqghu ma konsenjawx lill-atturi b'kopja tac-cwievet tal-imsemmija *gate/*xatba;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

<u>TALBIET</u>

Illi jghidu ghalhekk il-Konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara illi l-agir tal-Konvenuti kif fuq spjegat jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-Atturi.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jergghu jqieghdu kollox fl-istat pristinu tieghu, b'mod illi l-Atturi jinghataw access ghall-ghalqa fuq deskritta u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti u fin-nuqqas l-Atturi jkunu awtorizzati sa minn issa li jaghmlu dak kollu necessarju skont kif tordna din l-Onorabbli Qorti sabiex jerga' jkollhom access ghall-ghalqa *de quo* u dan a spejjez ta' l-istess konvenuti, *previa occorrendo* taht is-sorveljanza ta' perit nominand.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa stess huma ingunti in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-12 ta’ Lulju 2016.

Rat ir-risposta guramentata ta' Michael Buttigieg u Anna Buttigieg datata 27 ta’ Gunju 2016 (fol 11) fejn bir-rispett u bil-

gurament tieghu Michael Buttigieg (237349M) iddikjara li jaf personalment:

1. Preliminarjament, l-eccepjenti Anna Buttigieg mhix legittima kuntradittrici ghat-talbiet tal-atturi billi ma ghamlet xejn fl-art in kwistjoni.

2. Fil-mertu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

3. F'kull kaz, ma jirrikorrux l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll tentata mill-atturi.

4. Minghajr pregudizzju, u kuntrarjament ghal dak pretiz mill-atturi, dak li ghamel l-eccepjent Michael Buttigieg fil-kwalita' tieghu ta' komproprjetarju tal-art in kwistjoni sar fl-interess tal-komproprjetarji kollha tal-istess art, inkluz l-atturi u komproprjetarji ohra li mhumiex fil-kawza, u skont l-ordnijiet moghtija mill-awtoritajiet kompetenti. L-ghalqa in kwistjoni hija proprjeta' tal-kontendenti flimkien ma' hu l-attur Silvio Cutajar u martu Carmen Cutajar.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 10 ta' April 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti mid-difensuri taghhom. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet: ta' Dr Carlo Vigna u Dr Pawlu Lia, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Gunju 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din is-sentenza hija limitata ghall-kap tal-ispejjez mitluba billi l-ispoll gie spurgat fil-mori ta' dan il-kaz kif dikjarat. Il-mertu tal-kaz huwa ghalhekk ezawrit.

Illi permezz ta' din l-azzjoni r-rikorrenti sostnew li l-intimati kkomettew spoll billi wahhlu *gate* ossia xatba bil-katnazz u katina fl-art mizmuma f'komproprjeta` mill-partijiet, biex b'hekk vjolentement u klandestinament zvestew lir-rikorrenti mill-access *stante* li ma nghatatilhomx cavetta tal-katnazz in kwistjoni.

Din il-kawza giet rizolta fuq dak li jolqot il-mertu kif dikjarat fil-verbal datat 10 ta' Ottubru 2017. Illi f'dik is-seduta, id-difensuri ddikjaraw li ghalkemm tnehha l-katnazz ma waslux ghal ftehim (fol 44).

Illi huwa minnu li l-gurisprudenza taghna dejjem interpretat l-**artikolu 223 tal-Kap 12** b'mod flessibbli (Ara **Costantino Muscat pro et noe et vs Nazzareno sive Reno Muscat et**, Appell Civili deciz fl-1 ta' Ottubru 2004; **Raymond Borg et vs Hal Mann Limited** – PA (Sede Inf.) 20 ta' Ottubru 2003; u **Sandro Vassallo vs Direttur tar-Registru Pubbliku et**, Appell Civili - 28 ta' Frar 2014).

Il-Qorti ghandha diskrezzjoni li tittempera l-ispejjez li jbati t-tellief, jew sahansitra tinkombi l-kap tal-ispejjez fuq l-attur fejn kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawza, jew meta jindahlu kwistjonijiet difficli tal-ligi jew ghal xi raguni tajba ohra (art.223 (3) Kap 12).

Fil-kaz odjern certament ma jezistux ragunijiet ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tordna lill-intimati biex ibatu l-ispejjez ta' din il-kawza. Ma jirrizultax li l-intimati gew interpellati b'ittra legali. Izda, jirrizulta mill-istess xhieda ta' l-intimat Michael Buttigeg, li kien gie mwissi, fi kliemu mhedded, li r-rikorrenti ser jipprocedu kontrih, b'kawza ta' spoll, jekk kemm-il darba jibqa' ma jghaddilhomx cavetta tal-katnazz tal-kancell. Fil-fatt, Michael Buttigieg ikkonferma li kellu katnazz b'cavetta wahda, u kien qal lir-rikorrent li ma kellux cavetta ohra, izda fetah il-katnazz u halla x-xatba *b'fil di ferru* u b'katina mqabbda biex ma jaccedux in-nies. Jigi osservat ukoll li fil-paragrafu sitta ta' l-affidavit tieghu Michael Buttigieg sostna li l-katnazz in kwistjoni fethu wara li gie prezentat il-kaz odjern, filwaqt li in kontro-ezami huwa xehed li kien fetah il-katnazz qabel. Jigi dedott, li jekk verament il-katnazz kien miftuh precedentement ghall-prezentata ta' dan il-kaz, ma kienx ikun hemm lok ghall-kaz li jigi istitwit, u l-mertu kien ikun ezawrit qabel l-10 ta' Ottubru 2017. Hawnhekk, din il-Qorti taqbel, li l-kaz ta' l-ispoll ma jirrigwardax il-hajt jew il-kancell, izda t-tqeghid tal-katnazz, u l-fatt li l-intmati bhala komproprjetarji ma nghatawx cavetta ta' dan il-katnazz.

Ghalhekk, b'referenza ghal dak sottomess fit-trattazzjoni, rigward il-mandat tacitu, kif l-intimat agixxa bhala mandatarju

tan-naha l-ohra, dan mhuwiex il-pern tal-kwistjoni odjerna. Mhuwiex ikkontestat, li rrizulta anke mix-xhieda ta' l-ufficjal tal-MEPA li kien hemm il-htiega li l-art in kwistjoni kellha tigi segregata, biex ma tkunx ta' periklu u ma jkunx jista' jintrema aktar hmieg. Madankollu, il-mertu tal-kawza odjerna titratta kwistjoni ta' spoll, kwindi li l-katnazz li tqieghed mal-kancell ma kellux qed jostakola l-access tar-rikorrenti. Ghaldaqstant, kellu jigi miftuh il-katnazz jew ir-rikorrenti kellhom jinghataw kopja tac-cavetta.

Issa fil-kaz in ezami, gie miftuh il-katnazz, minghajr ma nghatat cavetta ta' dan il-katnazz lir-rikorrenti.

In vista tas-suespst, referibbilment ghall-ispejjez, ikkonsidrat, li ladarba l-intimat kien imwissi verbalment qabel gie intavolat dan il-kaz, kien hemm l-opportunita` u z-zmien sabiex l-intimati jikkonsidraw il-pozizzjoni u setghu jirreintegraw lir-rikorrenti bl-access tal-ftuh tal-katnazz li kien twahhal max-xatba, u b'hekk setghu jigu evitati spejjez inutili.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tordna li l-ispejjez jigu sopportati mill-intimati.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet li jincidu fuq il-mertu tal-kawza, billi r-rikorrenti gew reintegrati fil-pussess

taghhom fil-mori ta' dan il-kaz, tordna li l-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-intimati.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
28 ta' Gunju 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
28 ta' Gunju 2018