QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 01 ta' Lulju, 2020

Rikors Guramentat Nru: 493/2006 AF

Joseph Schembri

vs

Josephine Azzopardi u zewgha Michael Azzopardi ghal kull interess li jista' jkollu

u fil-verbal tal-20 ta' Frar 2018, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat is-sejha fil-kawza ta' "Cassar Fuel Services Limited"

u b'digriet tat-23 ta' April 2018, il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fl-okkju li jrid jaqra "Cassar Fuel Service Station Limited"

u b'digriet tad-29 ta' Jannar 2019, il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju fl-isem Cassar Fuel Service Station Limited minflok Josephine u Michael Azzopardi

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Joseph Schembri, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond “La Pergola”, Triq tal-Barrani, Hal Tarxien, mibni dan il-fond fuq tlett sulari u cioè basement ta’ garages u workshops, l-ewwel sular showroom u ufficini u fit-tieni sular dar ta’ abitazzjoni, liema ambjenti kienu gew mibnija fuq sit li r-rikorrenti kien akkwista permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar tat-30 ta’ Ottubru 1987, Dok. JS1 hawn anness, u liema sit kellu kejl ta’ cirka 900 metri kwadri u minn naha tat-tramuntana kien imiss ma’ Triq tal-Barrani già Triq Bir id-Deheb.

Fuq in-naha tal-entratura tas-showroom proprjetà tar-rikorrenti u cioè bejn din l-entratura u Triq tal-Barrani hemm bicca mill-imsemmija art akkwistata mir-rikorrenti li fiha, l-aventi kawza tal-intimati, kien qieghed, wara li skava l-istess art, tank tad-diesel li jservi bhala reservior tad-diesel ghal pompa tal-petrol u diesel li dana kellu adjacenti ghall-proprjetà tar-rikorrenti.

Dan ir-reservior kien u ghadu mqieghed fuq art proprjetà tar-rikorrenti b’mera toleranza u ghar-raguni unika, illi l-aventi kawza tar-rikorrenti, li kienu proprjetarji tal-pompa tal-petrol imsemmija qabel ma din giet trasferita lill-intimati permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri tal-14 ta’ Jannar 2004, Dok. JS2 hawn anness, kienu parentela mar-rikorrenti u dment li l-pompa kienet proprjetà u gestita minnhom, u r-rikorrenti kien ghad ma hariglux l-permess tal-MEPA li ghalih ser isir riferiment izjed ‘il quddiem, l-esponenti kien accetta li t-tank in kwistjoni jibqa’ fejn hu. Gara però li meta l-pompa giet mibjugha lill-intimati u anki nhareg permess ta’ zvilupp fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, inqalghet il-htiega li t-tank jinqala’ minn fejn hu u jitqieghed band’ohra; però minkejja li r-rikorrenti talab diversi drabi lill-intimati biex inehhu r-reservior u diesel ta’ go fih kif ukoll li jnehhu kull komunikazzjoni li mill-istess taghti ghal pompi fil-pompa tal-petrol, dawn jirrifjutaw kif ghadhom li jottemperaw rwiehhom.

Ir-rikorrenti kien, circa tlett snin ilu talab permess minghand il-MEPA sabiex ikun jista' jaghmel alterazzjoni fis-showroom tieghu sabiex mill-istess ikollu access ghal fuq l-art tieghu li tigi bejn is-showroom u Triq tal-Barrani; dan il-permess issa nhareg u jgib id-data 16 ta' Marzu 2006 u kopja tal-istess qed jigi hawn anness u mmarkat Dokument JS3.

Minhabba l-ezistenza illegali tad-tank tad-diesel l-esponenti ma jistax iwettaq dak mahsub fl-imsemmi permess, kemm ghaliex ma tistax issir kostruzzjoni fuq l-imsemmi tank kif ukoll minhabba l-periklu ghal haddiema li gew imqabbda jaghmlu l-kostruzzjoni nvoluta fil-permess tal-bini msemmi.

Ir-rikorrenti qed isofri danni ta' kuljum minhabba l-inabilità da parti tieghu li jaghmel dawk ix-xogholijiet fuq proprjetà tieghu skond il-permess tal-bini mahrug lilu ghal liema danni, minn issa qed izomm l-intimati jew min minnhom unikament responsabbli.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom m'ghandhom l-ebda dritt izommu, fil-proprjetà tar-rikorrenti, t-tank tad-diesel in kwistjoni u l-komunikazzjoni li minnu jaghtu ghall-istess pompa proprjetà taghhom kif fuq inghad.

2. Konsegwentement tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, inehhu kemm it-tank kif ukoll kull komunikazzjoni li minnu jaghti ghal pompa tal-intimati u jergghu jqieghdu l-art li fuqha tqieghed it-tank, fl-istat pristinu li kienet qabel ma tpogga fiha t-tank in kwistjoni u dan jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' periti nominandi.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jaghmel hu a spejjez tal-intimati jew min minnhom u taht id-direzzjoni tal-istess perit nominat kif fuq intqal, dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex it-tank tad-diesel u l-komunikazzjoni ta' mieghu jitnehhew minn fejn qeghdin, kif ukoll li jergghu

jirrintegraw is-sit fl-istat li kien qabel ma sar it-tank in kwistjoni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tad-9 ta' Mejju 2006 kontra l-intimati jew min minnhom minn issa ngunti ghas-subizzjoni, bl-ispejjez u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati jew min minnhom inkluza kawza ghad-danni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati konjuġi Azzopardi li permezz tagħha eċċepew illi:

L-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond St. Rita Service Station Ltd, Triq tal-Barrani, Tarxien li hija proprjetà li tinsab ezattament kontigwa mal-fond tar-rikorrenti.

Kif gustament premess ghandu jirrizulta ampjament illi l-aventi kawza tal-esponenti kienu diversi snin qabel installaw tank tad-diesel.

Kuntrarjament ghal dak dikjarat mir-rikorrenti dan it-tank tqieghed certament mhux b'tolleranza minnu, kif jinstab jittenta jghid ghaliex dan it-tank jinstab verament f'parti mill-art li r-rikorrent kien akkwista skond il-kuntratt tieghu tat-30 ta' Ottubru 1987, izda l-imsemmija art giet sussegwentement mehuda mid-Dipartiment tal-Artijiet kif kienet ittiehdet art tal-aventi kawza tar-rikorrenti.

Kif jirrizulta ampjament minn dokument ufficcjali hawn esibit u mmarkat **JA1** jidher ampjament illi s-sit fejn jinstab dan it-tank jinstab f'dik il-porzjon illi l-Lands Department ddestina bhala 'proposed service road' tant illi l-uzu tal-istess porzjon huwa kopert permess ta' encroachment bin-numru 4971, DRG number 70/68 Land 1214/67. Dan l-encroachment ilu stabbilit ghal oltre tmienja u tletin (38) sena u dejjem thallas mill-aventi kawza mis-sena 1968 u sussegwentement mir-rikorrenti sal-gurnata tal-lum.

Jirrizulta ampjament mid-dokument **JA1** u **JA2** li huwa kopja tal-permess favur ir-rikorrenti tal-encroachment permess illi l-art fejn jinstab it-tank hija art li ma tista' qatt tigi zviluppata ghaliex id-Dipartiment tal-Artijiet ddestina bhala Service Road kif fil-fatt ilha tezisti ghal diversi snin.

Permezz ta' talbiet varji r-rikorrent ttenta jitlob hlas tal-fatt illi t-tank jinstab quddiem il-proprjetà tieghu jew parti minn dik l-art li huwa kien akkwista izda illi d-Dipartiment tal-Artijiet ddestina bhala service road. Ser jirrizulta ampjament illi l-intenzjoni wara dan ir-rikors hija illi r-rikorrent jithallas ingustament ghall-kera minnu pretisa kif jidher carament f'korrispondenza hawn esibita u mmarkata **JA3**.

Jinghad illi dan it-tank qieghed izomm l-izvilupp tar-rikorrent. Dan certament huwa skorrett kif sejjer certament jigi apprezzat waqt it-trattazzjoni tal-kawza ghaliex fid-dokument stess minnu esebit mmarkat **JS3** l-izvilupp huwa sempliciment sanzjonar ta' sinjal kummercjali fis-sit tieghi u alterazzjonijiet gewwa showroom. It-tank li jinstab fis-service road taht l-art ma jinferixxi xejn ghal dan l-izvilupp li ma huwa zvilupp xejn izda biss sanctioning.

Kif ser jirrizulta wkoll ir-rikorrent ghandu nuqqas ta' interess guridiku illi jivvanta drittijiet fuq art illi d-Dipartiment tal-Artijiet ddestina bhala service road tant illi l-aventi kawza u l-esponenti ilhom ihallsu encroachment sabiex juzaw tali service road.

Id-dokument JA1 certament juri illi l-art fejn jinstab t-tank mhijiex tar-rikorrent izda destinata bhala service road mid-Dipartiment tal-Artijiet.

It-tank ilu in situ ghal diversi snin.

Ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ghandha certament tirrespingi t-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu u kwindi m'ghandux jigi deciz u dikjarat illi l-istess tank ghandu jitnehha. Konsegwentement m'ghandhomx jigu kkundannati l-esponenti jnehhu l-istess.

Ir-rikorrent ma huwa qed ibati ebda dannu kif allegat u l-esponenti tinstab minn issa tirriserva kull azzjoni tad-danni f'kaz illi r-rikorrent jnaqqas jew jillimita l-uzu legittimu tat-tank li huwa bzonnjuz ghal ezercizzju tal-kummerc tal-pompa tal-petrol u diesel taghha.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi permezz ta' digriet tat-22 ta' Frar 2011, il-Qorti diversament presjeduta ħatret lill-Perit Robert Musumeci u lill-Avukat Dottor Anna Mallia bħala periti ġudizzjarji.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma quddiem il-periti ġudizzjarji.

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali.

Rat l-ewwel relazzjoni u r-relazzjoni riveduta tal-perit tekniku.

Semgħet lill-periti ġudizzjarji jixhdu in eskussjoni.

Rat illi permezz ta' digriet tad-29 ta' Jannar 2019, il-Qorti ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem is-soċjetà Cassar Fuel Service Station Limited minflok l-intimati konjuġi Azzopardi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi l-kawża tirrigwarda tank tal-*fuel*, mirdum taħt l-art, li jservi l-pompa tal-petrol (*service station*) li llum tappartjeni lill-intimata.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attur huwa sid ta' proprjetà li tiżbokka fuq Triq tal-Barrani, Ħal-Tarxien, li huwa akkwista permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, tat-30 ta' Ottubru 1987. Din il-proprjetà tikkonsisti f'garaxxijiet fil-livell sottoterran, *showroom* u uffiċini fl-ewwel sular u residenza fit-tieni sular u tinkludi wkoll biċċa art quddiem il-binja li hija skemata sabiex issir *service road*. Tmiss ma' din

il-proprjetà hemm pompa tal-petrol (*service station*) li llum il-ġurnata tappartjeni lis-soċjetà intimata. L-intimata akkwistat din il-pompa mingħand is-soċjetà St. Rita Service Station Limited permezz ta' kuntratt pubbliku tat-22 ta' April 2013, fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin. Is-soċjetà St. Rita Service Station Limited, ġestita mill-intimati oriġinali Josephine u Michael Azzopardi, kienet akkwistat din il-proprjetà permezz ta' kuntratt pubbliku tal-14 ta' Jannar 2004, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, mingħand Philip u Rita Gatt, il-ġenituri tal-eks mara tal-attur.

Mhux kontestat illi taħt il-wiċċ tal-art ta' quddiem il-binja tal-attur, Philip Gatt kien qiegħed tank tad-diesel sabiex jissuplixxi waħda mill-pompi. Lanqas ma huwa kontestat illi din l-art fejn hemm mirdum it-tank l-attur kien xtraha flimkien mal-kumplament tal-art li sussegwentement inbniet kif intqal. L-attur jinsisti li dan it-tank sar b'mera tolleranza u li hu kien ippermetta li jsir minħabba li dak iż-żmien sid il-pompa kien missier il-mara tiegħu. Madanakollu, il-konjuġi Azzopardi, u allura llum is-soċjetà intimata, jeċċepixxu li din l-art m'għadhiex tal-attur iżda saret tal-Gvern tant illi għal snin twal kien u għadu jitħallas *encroachment fee* fuqha lill-Gvern.

L-attur jgħid illi minħabba dan it-tank huwa ma jistax jiżviluppa l-art tiegħu u konsegwentement, qiegħed isofri danni. Wara li aċċeda fuq il-post u eżamina l-kuntratti u dokumenti oħra fl-atti, il-perit tekniku wasal għall-konklużjoni li dan it-tank verament jinsab taħt l-art tal-attur, liema art ma tagħmilx parti mill-art li l-konjuġi Azzopardi kienu jħallsu *encroachment fee* fuqha. Irid jingħad ukoll li l-fatt illi l-art hija destinata sabiex issir *service road* ma jfissirx illi hija tal-Gvern. Ladarba l-art hija tal-attur, u t-tank sar b'mera tolleranza, huwa għandu kull dritt li jitlob li dan jitneħħa.

Għal kull buon fini u fid-dawl tal-konklużjoni tal-perit legali, din il-Qorti ser iżżid tgħid illi anke li kieku rriżulta li l-Gvern qiegħed jivvanta xi drittijiet ta' proprjetà fuq din l-art, dan mhuwiex biżżejjed sabiex ixejjen il-kuntratti esibiti mill-attur, u speċjalment mhux abbażi tas-sempliċi fatt li l-*file* tal-Gvern infetaħ fis-sittinijiet.

Mill-atti ma jirriżultax illi l-attur għandu xi permess sabiex jiżviluppa din l-art. Fuq kollox, kif ikkonstata l-perit tekniku, din l-art hija skedata sabiex issir *service road* u allura l-possibiltà li l-attur ikun jista' jiżviluppaha hija waħda remota ħafna. Il-perit tekniku kkonstata wkoll li hemm ċertu periklu relatat mal-fatt illi kwalunkwe xogħlijiet fuq il-proprjetà tal-attur ser isiru viċin ta' ħażna tad-diesel, imma fil-realtà, kif diġà ntqal, l-ebda żvilupp ma jista' jsir fuq l-art in kwistjoni ghaliex għalkemm proprjetà tal-attur, hija proġettata sabiex issir triq.

Finalment, mill-atti jirriżulta li fix-xhieda tiegħu l-attur għamel ħafna enfasi wkoll fuq numru ta' pajpijiet (*breathers*) li jgħid jagħtu għal fuq it-tieqa tal-kċina tiegħu kif ukoll li waħda mill-pompi tas-*service station* qiegħda fuq l-art tiegħu. Madanakollu, minn ħarsa lejn ir-rikors promotur jidher ċar li l-attur talab biss sabiex jitneħħa t-tank tad-diesel, u allura li kieku l-Qorti kellha tiddeċiedi wkoll fuq dawn il-pajpijiet u l-pompa, tkun qiegħda tiddeċiedi *extra petita*. Fi kwalunkwe każ, filwaqt illi l-perit tekniku kkonstata li dawn il-pajpijiet u l-pompa qegħdin hemm, huwa ma wasal għall-ebda konklużjoni dwarhom. Mir-ritratti esibiti ċertament ma jirriżultax li huwa minnu dak li jgħid l-attur, u ċioè li m'għandux aċċess għas-*showroom* minħabba l-pompa, għaliex bl-ebda mod ma tidher li din qiegħda tostakola l-entratura tal-imsemmija *showroom*. Il-Qorti tqis għalhekk illi l-allegazzjonijiet tal-attur f'dan ir-rigward xorta waħda ma ġewx ipprovati.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata,

1. Tilqa' l-ewwel talba;

2. Tilqa' t-tieni talba kif dedotta u tilqa' t-tielet talba billi tordna li x-xogħlijiet ghandhom isiru fi żmien sittin (60) jum mid-data tas-sentenza taħt id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Robert Musumeci li qiegħed jinħatar minn issa għal dan l-iskop. Fin-nuqqas, il-Qorti qiegħda minn issa tawtorizza lill-attur jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji hu, a spejjeż tal-intimata, taħt id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Musumeci.

L-ispejjeż tal-kawża a karigu tas-soċjetà intimata.

IMHALLEF

DEP/REG