



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL**

Seduta tas-26 ta' Lulju, 2007

Citazzjoni Numru. 6/1995/1

Tarcisio u Grace konjugi Rapa

Vs

Winston Montanaro Gauci

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni prezentata fil-11 ta' Jannar 1995 li permezz taghha l-atturi ppremettew:-

L-atturi huma proprjetarji tal-fond fi Triq Marina, Marsalforn, limiti tax-Xaghra, Ghawdex u li jikkonsisti f'restaurant u parapett u li jikkonfina min-naha tal-lvant ma' parti ohra minn parapett li jinsab fil-fond numru 25, Triq Marina, Marsalforn, limiti ta' Xaghra, Ghawdex u proprjeta' tal-konvenut Winston Montanaro Gauci u li gew divizi bejn il-kontendenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Henri Vassallo tat-28 ta' Marzu 1991, skond

pjanta annessa mal-istess kuntratt, taht dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulate u skond id-dettalji murija fl-istess pjanta.

Meta l-atturi gew biex jirrangaw il-parti tal-parapett li tinsab fil-parti ta' quddiem tal-bini taghom u jaqtugha mill-kumpliment tal-parapett, il-konvenut kien ipprezenta mandat ta' inibizzjoni kontra taghom (mandat numru 13/93 fl-ismijiet Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa), liema mandat gie degretat fis-16 ta' Frar 1993 u sussegwentement segwit b'citazzjoni fl-istess ismijiet.

Fil-mori tal-kawza intlehqet transazzjoni permezz ta' verbal tad-19 ta' Ottubru 1993.

Sussegwentement, il-konvenut *ad insaputa* u minghajr il-kunsens tal-atturi, ghamel xogholijiet fuq il-parapett b'mod li qasam il-parapett li jigi quddiem il-fond tieghu minn dak quddiem il-fond tal-atturi b'tali mod li ma jirrispekjax il-ftehim inkorporat fl-atti tan-nutar Dr. Henri Vassallo tat-28 ta' Marzu 1991 kif ukoll kontra kull ftehim milhuq permezz ta' verbal ta' transazzjoni fuq imsemmi.

L-atturi jridu jpoggu kollox fl-istat li kien qabel ma sar ix-xoghol mill-konvenut.

Talbu ghalhekk l-atturi sabiex din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex:-

1. L-atturi jigu mantenuti fil-pussess tal-parapett avanpost il-fond taghom numru 24, Triq Marina, Marsalforn.
2. Jigi fi zmien qasir u perentorju ordnat inehhi dawk ix-xogholijiet li huwa ghamel u li huma bi vjolazzjoni tal-kuntratt li sar bejn il-kontendenti in atti nutar Henri Vassallo tat-28 ta' Marzu 1991 kif ukoll tal-ftehim ta' transazzjoni li sar fl-att tac-citazzjoni numru 33/93 fl-ismijiet Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa tad-19 ta' Ottubru 1993.
3. Fin-nuqqas jigu l-istess atturi awtorizzati sabiex inehhu dawk ix-xogholijiet maghmula mill-istess konvenut

u jergghu ipoggu kollox fl-istat pristin tieghu kollox a spejjez tal-istess konvenut.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fis-6 ta' Frar 1995, il-konvenut eccepixxa:-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan peress illi x-xogholijiet kollha maghmula mill-konvenut la saru bi ksur tal-pattijiet miftiehma bejn il-partijiet fit-28 ta' Marzu 1991 u wisq inqas dawk miftehma fit-transazzjoni tad-19 ta' Ottubru 1993.

2. Illi s-sens tat-transazzjoni kien biss li ma jitnehhix il-bini ezistenti fil- u taht il-parapett in vista tal-fatt li l-konvenut (attur f'dik il-kawza) kien qieghed jitlob it-tnehhija ta' xogholijiet maghmula mill-attur; izda b'ebda mod ma gie prospettat li ma jsir ebda zvilupp iehor fil-parapett. Infatti l-istess transazzjoni tipprovdi ghall-eghluq tat-tieqa miftuha ghal gol-parapett tal-konvenut kemm il-darba dan jigi zviluppat mill-istess konvenut.

3. Illi kien proprju l-atturi li dejjem insistew b'xogholijiet sabiex jiddisturba stat ta' fatt li kien ilu pacifiku ghal diversi snin. Kien proprju ghal din ir-raguni li gew istitwiti l-proceduri gudizzjarji mill-konvenut imsemmija fic-citazzjoni.

4. Illi li kieku wiehed kellu jammetti t-talbiet attrici allura jkollu jasal fl-assurdita' li jordna li l-parapett ghandu jitqieghed mill-gdid fl-istat li fih kien fid-data tat-transazzjoni jigifieri fl-art maqlugha u bit-tharbit li kienu jezistu allura.

5. Illi bl-istess argument ukoll il-konvenut ghandu l-jedd jaghlaq l-access indipendenti li llum ghandu ghal parti mill-parapett appartenenti lilu u minflok jacedi minn fuq il-parapett tal-attur kif kienet il-pozizzjoni fid-data tal-ftehim citat mill-attur.

6. Ix-xogholijiet kollha maghmula mill-konvenut saru interament skond il-ligi u fl-ambitu tal-pattijiet vinkolanti bejn il-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluzi dawk tal-kawza fl-ismijiet inverse (Citaz. Numru 81/1994).

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-konvenut fil-11 ta' Gunju 2007.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Marzu 2007, f'liema seduta l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkundsidrat:-

1. L-azzjoni li ntavolaw l-atturi tidher li hi dik maghrufa bhala l-*actio manutenionis*. Fil-fatt permezz ta' l-ewwel talba tac-citazzjoni, l-atturi qeghdin jitolbu sabiex jigu "*mantenuti fil-pussess tal-parapett avanpost l-fond taghhom numru 24, Triq Marina, Marsalforn*"¹. Hu principju generali illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri. Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhalled P. Sciberras) fil-kawza fl-ismijiet **Domenica Mamo et vs Antonia Galea et** tat-18 ta' Frar 2004 fejn gew elenkati u spjegati l-elementi ta' din l-azzjoni. L-Artikolu 534 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' haga immobbli, jew ta' universalita' ta' hwejjeg mobbli, jigi mmolestat f'dak il-pussess, jista' fi zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ha b'idejh dak il-pussess minghand il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi, jew ma jkunx kiseb minghandu dak il-pussess b'titolu prekarju".

Fil-kawza fl-ismijiet **I-Markiz Joseph Philip Testaferrata Bonici et vs Silvio Agius** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili² fil-5 ta' Ottubru 1994, gie ssottolinejat li din it-tip ta' azzjoni u l-azzjoni ta' spoll:-

"...huma ta' natura possessorja w huma immirati biex l-atturi jigu reintegrati fil-pussess li huma jehtiegilhom jipprovaw li kellhom fil-mument meta gie allegat li sofrew l-ispossessament meta gara' l-agir li ghalih qed

¹ Fol. 2.

² Onor. Imhalled Joseph Said Pullicino.

joggezzjonaw. Iridu jipprovaw illi gew turbati fil-pussess li kellhom”.

2. Mill-provi rrizulta li originarjament il-parapett frotteggjanti l-fond numru 24 (proprjeta' ta' l-atturi) u l-fond numru 25 (proprjeta' tal-konvenuti) kien wiehed. F'xi zmien dan il-parapett inqasam u ttella' hajt divizorju mill-konvenut. Skond kuntratt pubbliku datat 28 ta' Marzu 1991 fl-atti tan-nutar Dr. Henri Vassallo³ jinghad:-

*“The appearer Tarcisio Rapa is relinquishing and renouncing to any claims or rights whatsoever of use, **possession** or ownership of the part of the parapet marked in blue and also marked wit the letter **B** on the attached plan, measuring approximately twelve point seven, five, three square metres (12.753sqm) equivalent to one hundred and thirty-seven point one, three square feet, bounded on the North by Marina Street, on the East by property of Winston Monatanro Gauci and on the South by property of Tarcisio Rapa”.*

Permezz ta' dan il-kuntratt il-partijiet irregolaw b'mod dettaljat ta' kif kellu jinqasam il-parapett f'zewg partijiet, wiehed li jmur mal-fond proprjeta' ta' l-atturi u l-iehor ma' dak tal-konvenut. In forza ta' dan il-ftehim l-atturi espressament irrinunzjaw ghall-pussess ta' dik il-parti tal-parapett li fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt hija markata bl-ittra B. Il-ftehim stess jikkontempla li kellu jinbena dan il-hajt divizorju.

3. Waqt l-access li sar fl-20 ta' April 2007, l-atturi spjegaw li l-ilment taghhom hu li:-

“(a) ic-cint qatt ma kellu jsir mill-konvenut ghaliex ma kienux prezenti l-atturi meta nbena.

*(b) il-mod li nbena dan ic-cint, **il-konvenut approprija ghall-fond numru 25 parti mill-parapett u li skond il-***

³ Fol. 26-31.

***ftehim kellu jkun parti mill-fond taghom numru 24.
Dan circa wisa' ta' zewg pulzieri tul dan ic-cint.***⁴

Min-naha tieghu l-konvenut xehed li minn dak pattwit permezz tal-kuntratt fuq imsemmi hemm is-segweni differenzi:-

*“(i) l-gholi tal-hajt huwa 18 il-pulzier ghola mil-gholi imsemmi fil-kuntratt; u (ii) id-dawra tal-hajt divizorju tidhol xi tlett pulzieri l-gewwa fuq il-parti tal-parapett tieghi. Kelli nidhol bil-hajt fil-proprjeta' tieghi ghax altrimenti dan il-hajt divizorju kien jibqa' diehel fil-bieb tal-atturi”*⁵.

Fir-rigward tal-ewwel differenza, il-Qorti m'hijiex tal-fehma li din qeghda b'xi mod tolqot hazin il-jeddijiet tal-atturi u/jew li din id-differenza fl-oghli tikkostitwixxi xi molestja tal-parti tal-parapett li l-atturi kellhom u ghad ghandhom il-pussess tieghu. Fir-rigward tat-tieni differenza, filwaqt li dak li ddikjara l-konvent seta' jigi kkonstat mill-Qorti fl-access li sar fl-20 ta' April 2007, din ikun ifisser li ma tnaqqasx mill-ispazju tal-parapett tal-atturi izda li nghatat iktar art (ghalkemm minima) lill-atturi.

4. Mill-provi li tressqu, il-Qorti m'hijiex sodisfatta li l-atturi rnexxielhom jaghtu prova tal-elementi rikjesti f'din it-tip ta' kawza, igifieri:-

- (a) il-pussess ta' haga immobbli jew ta' universalita` ta' hwejjeg mobbli;
- (b) l-atti li jikkostitwixxu l-molestja ghal dan il-pussess;
- (c) il-proponiment ta' l-azzjoni fi zmien sena mill-molestja;

L-oneru tal-prova huwa fuq l-atturi u ghalhekk kellhom l-obbligu li jressqu provi li fir-realta' juru li meta l-konvenut bena l-hajt divizorju appropria ghalih innifsu xi parti mill-ispazju tal-parapett li skond il-kuntratt tat-28 ta' Marzu 1991 kellu jkun u li fil-fatt kien fil-pussess esklussiv tal-

⁴ Fol. 139.

⁵ Fol. 92.

atturi⁶. Il-Qorti m'hijiex sodisfatta li l-atturi rnextielhom jaghtu prova sodisfacenti tal-elementi kostituttivi ta' l-azzjoni li kienu jippermettu li l-Qorti tilqa' t-talbiet taghhom, inkluz tfixkil fit-tgawdija ta' dik il-parti tal-parapett li l-pussess taghha nghatat lill-atturi in forza tal-kuntratt imsemmi; *“il-gudikant fil-kamp civili ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal ghandu jfittex u mhux fuq semplici possibilitajiet; imma dik ic-certezza morali hija bizzjejed bhala li hija bazata fuq il-preponderanza tal-probabilitajiet”* (**Eucharistico Zammit vs Eustrachio Petrocchino** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Frar, 1952).

5. Fir-rigward tat-transazzjoni li saret fil-kawza fl-ismijiet **Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa** (citaz. Numru 33/93), jigi rilevat li dik il-kawza kienet giet prezentata fit-23 ta' Frar 1993 u kienet tittratta xoghol ta' skavazzjoni li l-attur allega li ghamel il-konvenut inkluz fil-parti sottostanti ghal dik li giet assenjata lill-konvenut permezz tal-kuntratt pubbliku tat-28 ta' Marzu 1991 fl-atti tan-nutar Dr. Henri Vassallo. F'dawk il-proceduri l-attur (illum konvenut) talab lill-Qorti sabiex:-

“1. Tiddikjara li l-konvenut kiser il-jeddijiet tal-attur bix-xogholijiet maghmula minnu fil-parapett imsemmi u dan billi naqas li jzomm id-distanza ghall-iskavazzjoni iffissata bil-ligi, naqas li jibni l-hajt fuq il-linja miftehma bejn il-partijiet, u fetah tieqa ghal gol-proprijeta' tal-attur bi ksur tal-istess pattijiet.

⁶ Fil-kawza **Avv. Louis Bianchi noe vs George Spiteri** (Qorti tal-Appell – Sede Inferjuri presjeduta mill-Onor. Imhalled P. Sciberras⁹ deciza fl-14 ta' Lujlju 2004:- *“ragonevolment l-actori inumbit probatio tapplika fiz-zewg kazijiet u timponi b'oneru li l-attur jimpenja ruhu li jgib il-provi biex jissostanzja l-bazi tal-allegazzjonijiet u tat-talbiet tieghu u mhux jistenna li din issir bl-inizjattiva tal-gudikant. L-istess kwalifika tad-deduzzjoni probatorja bhala oggett ta' oneru jaghti wiehed x'jifhem illi l-inadempiment tal-prova titraduci ruhha fi zvantagg ghall-parti li fuqha din l-istess prova hi gravata. Irraguni ghal din is-sitwazzjoni hi r-rizultat tal-osservazzjoni ovvja d-dizimpenn tal-piz tal-prova ghall-fatt allegat fi stat ta' incertezza. Li jfisser allura, b'konsegwenza, illi l-gudizzju tal-Qorti ma jistax hlief jikkonsidra l-fatt li baqa' incert in kwantu mhux provat”*.

2. *Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex a spejjes tieghu inehhi l-istess xogholijiet u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffixsat minn din il-qorti.*

3. *Tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenut huwa jaghmel l-istess xogholijiet a spejjes tal-konvenut.*

4. *Tillikwida d-danni sofferti mill-attur minhabba f'dan in-nuqqas da part ital-konvenut.*

5. *Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur l-ammont hekk likwidat”.*

Permezz ta' verbal li sar fid-19 ta' Ottubru 1993⁷ il-partijiet ittransigew il-vertenza ta' bejniethom. Fil-fatt dakinhar stess il-kawza giet ceduta. Fil-verbal jinghad li:- *“l-attur jobbliga ruhu li jcedi l-kawza pendent kontra l-konvenut fi zmien gimgha minn meta jiehu l-fond numru 24 (suppost taqra 25) fil-pussess tieghu u jaccetta li l-parapett u x-xogholijiet maghmula fis-sotto swol jibqghu kif ezistenti l-lum”.* Il-Qorti hi tal-fehma li dan il-kliem ma jfissirx li permezz ta' dik it-transazzjoni il-partijiet ftehemu jew kellhom l-intenzjoni li l-parapett ma kienx iktar ser jinqasam fi tnejn, cjoé' skond kif gie pattwit fil-kuntratt pubbliku tat-28 ta' Marzu 1991 fl-atti tan-nutar Dr. Henri Vassallo. Tant hu hekk li fil-kawza odjerna l-ilment ta' l-atturi huwa dwar il-mod kif il-parapett inqasam. Fil-fatt, fis-seduta tal-14 ta' Novembru 1996 l-attur xehed:- ***“jiena m'inhix nilmenta mill-fatt illi jezisti dan il-hajt.*** Qed nilmenta biss mill-mod kif inhuwa mibni u fuq il-posizzjoni tieghu. *Ghalhekk jiena f'din ic-citazzjoni qed nitlob illi dan il-hajt jitnehha u jerga' jigi kollox fil-posizzjoni kif kien qabel. Imbaghad, nergghu nkunu prezenti jiena u l-konvenut u ntellghu dan il-hajt mill-gdid fuq il-linja medja kif suppost”⁸.*

⁷ Fol. 20-21 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet **Winston Monataro Gauci vs Tarcisio Rapa** (cit. nru:- 33/93) ceduta fid-19 ta' Ottubru 1993.

⁸ Fol. 21.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut tichad it-talbiet tal-atturi.

Spejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----