QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Ottubru 2020

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 557/2016 JVC

Mary Scerri, Walter Bugeja u Carmelo sive Charles Bugeja

vs

Joseph u Helen mizzewgin Cremona

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Mary Scerri et ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-garage 23, 'Tony', Triq Parades, San Pawl il-Bahar u l-gnien anness b'kejl ta' erba' mija u tnejn u hamsin metri kwadri (452m^2), liema gnien jinsab

bordurat bil-kulur ikhal fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok A. Illi dan il-gnien huwa accessibbli kemm mill-imsemmi garaxx u kif ukoll minn sqaq li jisbokka fuq Triq San Gorg, San Pawl il-Bahar, liema sqaq huwa indikat bil-kulur roza fuq il-pjanta hawn annessa;

2. Illi l-konvenuti xtraw l-fond 'Marjac', Triq San Gorg, San Pawl il-Bahar, indikat bil-kulur kannella fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok A, fis-sena 2011 liema fond jikkonfina minn wara mal-imsemmi gnien u, ftit wara l-imsemmi akkwist, l-istess konvenuti abbuzivament, vjolentement u minghajr ebda titolu validu fil-ligi fethu bieb fil-hajt li jiddividi dan il-gnien mill-fond tal-istess konvenuti u okkupaw l-porzjoni ta' art tal-kejl ta' circa mija u sebgha u sittin metru kwadru (167m^2) indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok A, kif ukoll ghalqu apertura li hemm bejn il-porzjon ta' art markata bil-kulur isfar u l-bqija tal-art bordurat bil-kulur ikhal ezattament fil-parti indikata bil-kulur orango fuq l-istess pjanta Dok A.

3. Illi apparti, il-konvenuti qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi parti mill-gnien fuq imsemmi kif fuq inghad, in vista ta' din l-okkupazzjoni abuziva, l-atturi huma wkoll intitolati ghal danni in via ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali.

4. Illi minkejja diversi interpellanzi sabiex il-konvenuti jizgombraw mill-porzjoni tal-gnien proprjeta` tal-atturi indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta 'Dok A' u biex jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni sofferti mill-atturi kif fuq spjegat dana anke permezz tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Lulju 2013 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u markata bhala Dok B, il-

konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti Tilqa' it-talbiet tal-atturi, li qeghdin hawn jitolbu li din l-Qorti JoghgobHa:

I. Tiddikjara li l-porzjoni ta' art tal-kejl ta' circa mija u sebgha u sittin metru kwadru ($167m^2$) indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u markata Dok A, formanti parti mill-gnien bordurat bil-kulur ikhal fuq l-istess pjanta kollox komplessivament maghruf bin-numru ufficjali 23, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, hija proprjeta` tal-atturi;

II. Tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi l-porzjoni ta' art tal-kejl ta' circa mija u sebgha u sittin metru kwadru ($167m^2$) indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u markata Dok A, formanti parti mill-gnien bordurat bil-kulur ikhal fuq l-istess pjanta u il-garaxx kollox komplessivament maghruf bin-numru ufficjali 23, Triq Parades, San Pawl il-Bahar;

III. Tordna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn Din il-Qorti ghal dan il-ghan, jizgombraw mill-porzjoni ta' art tal-kejl ta' circa mija u sebgha u sittin metru kwadru ($167m^2$) indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u markata Dok A, formanti parti mill-gnien bordurat bil-kulur ikhal fuq l-istess pjanta u il-garaxx kollox komplessivament maghruf bin-numru ufficjali 23, Triq Parades, San Pawl il-Bahar u jhalluha libera u battala favur l-atturi kif ukoll sabiex fl-istess zmien jaghlqu bil-gebel l-apertura li fethu

bejn il-fond ‘Marjac’, Triq San Gorg, San Pawl il-Bahar u l-istess porzjon ta’ art u jifthu l-apertura li hi indikata bil-kulur orango bejn il-porzjon ta’ art markata bil-kulur isfar mill-bqija tal-art bordurata bil-kulur ikhal Dok A formanti parti mill-fond 23, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, taht is-sorveljanza tal-Perit Arkitett li jigi nominat ghal dan il-ghan;

IV. Tawtorizza lill-atturi sabiex ai fini tat-tielet talba, f’kaz li t-terminu prefiss fuq it-talba precedenti jghaddi inutilment, sabiex jaghmlu a spejjez tal-konvenuti dawk ix-xogholijiet kollha necessarji, fost ohrajn izda mhux biss jaghlqu huma bil-gebel l-apertura li fethu l-konvenuti bejn il-fond ‘Marjac’, Triq San Gorg, San Pawl il-Bahar u l-istess porzjoni ta’ art tal-kejl ta’ circa mija u sebgha u sittin metru kwadru (167m^2) indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u markata Dok A, fuq riferita formanti parti mill-gnien bordurat bil-kulur ikhal fuq l-istess pjanta u l-garaxx kollox komplessivament maghruf bin-numru ufficjali 23, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, u di piu` jiehdu lura l-pussess tal-propjeta` mertu ta’ din il-kawza taht is-sorveljanza tal-imsemmi Perit Arkitett nominat ghal dan il-ghan u ai fini tal-istess talba u jekk ikun hemm bzonn, billi jottjenu l-hrug tal-Mandat ta’ Zgumbrament opportun kontra l-istess konvenuti;

V. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi minhabba l-okkupazzjoni illegali u abbuziva taghhom tal-porzjoni ta’ art formanti parti mill-gnien bordurat bil-kulur ikhal fuq l-istess pjanta u il-garaxx kollox komplessivament maghruf bin-numru ufficjali 23, Triq Parades, San Pawl il-Bahar;

VI. Tillikwida id-danni sofferti mill-atturi, okkorrendi bl-opera ta’ periti nominandi;

VII. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata in linea ta' danni ghar-ragunijiet premessi;

VIII. Tikkundanna ukoll lill-konvenuti jhallsu dawk l-ispejjez li jinkorru l-atturi fl-eventwalita` li jkollom jaghmlu x-xogholijiet huma skont ir-raba` talba, wara li dawn ikunu certifikati mill-Perit Arkitett mahtur minn Din l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Lulju 2013 u bir-rizerva ghall-kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti li huma ngunti minn issa sabiex jidhru ghas-subizzjoni'.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Joseph Cremona et li eccepew kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok r-rikorrenti ghadu jghid taht liema artiklu tal-Ligi qieghed jipproponi din il-kawza halli l-esponenti jkun jista' jirregola ruhu ahjar;

2. Illi fit-tieni lok u dan minghajr prergudizzju ghas-suespost it-talba hija preskritta ai termini tal-Ligi stante li l-esponenti ilu jokkupa din l-art mis-sena 2011;

3. Illi fit-tielet lok huwa r-rikorrenti li ghandu jipprova li ghandu t-titlu tal-art inkwistjoni meta mir-ricerki jidher ampjament illi r-rikorrenti mhumiex is-sidien tal-art mertu tal-kawza'.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ulterjuri ta' Joseph Cremona et a fol. 109 tal-process li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti qieghed jeccepixxi illi t-talba odjerna hija preskritta ai termini tal-Ligi jigifieri artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet tta' Malta'

Rat l-affidavits, xiehda, relazzjonijiet tal-Periti, kuntratti, certifikati tal-mewt, testmenti, okkorrenzi, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi permezz ta' digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-25 ta' Ottubru, 2016 il-Qorti ordnat lir-rikorrenti sabiex b'nota fi zmien gimgha u bin-notifika tal-kontro-parti, jiddikjaraw fuq liema artikoli tal-ligi qed jibbazaw it-talbiet;

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata fl-1 ta' Novembru, 2016 fejn permezz taghha ddikjaraw fuq liema artikoli tal-ligi hija bbazata l-kawza odjerna;

Rat illi fil-verbal tas-27 ta' April, 2017 fuq talba tal-atturi l-Qorti qieset li ghandu jigi nominat perit sabiex jaccedi fuq il-post, iqabbel il-pjanti u d-dokumenti esebiti mill-partijiet u jikkonstata l-konfigurazzjoni tal-art in kwistjoni mqabbel ma' dawn il-pjanti u dokumenti. Madanakollu qieset li ghandhom ikomplu jisimghu x-xhieda kollha rilevanti ghad-disposizzjoni tieghu;

Rat illi bid-digriet tat-13 ta' Gunju, 2017 wara talba tal-atturi, laqghet it-talba u nnominat lil Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar l-aspetti teknici u tat-talbiet u l-eccezzjonijiet u rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar li gie pprezentat nhar il-15 ta' Ottubru, 2019 u mahluf nhar it-28 ta' Novembru, 2019 a fol. 222 *et seq* tal-process;

Rat illi fis-seduta tal-4 ta' Frar, 2020 il-Qorti awtorizzat lill-partijiet jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Gunju, 2020 il-kawza giet differit ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna l-atturi Mary Scerri et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-garage bin-numru 23, bl-isem ta' 'Tony', fi Triq Parales, San Pawl il-Bahar u l-gnien anness mieghu tal-kejl ta' erba' mija u tnejn u hamsin metri kwadri (452m^2), liema gnien huwa accessibli kemm mill-istess garaxx u kif ukoll minn sqaq li jizbokka fuq Triq San Gorg, San Pawl il-Bahar. L-atturi jsostnu li l-konvenuti abbuzivament, vjolentement u minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi fethu bieb fil-hajt li jaghlaq dan il-gnien minn mal-proprjeta' tal-konvenuti biex akkwistaw access u okkupaw porzjoni mill-gnien tal-kejl ta' cirka mija u seba' u sittin metri kwadri (167m^2). L-atturi jsostnu wkoll li l-konvenuti ghalqu apertura li kienet taghti access minn porzjoni ohra tal-gnien proprjeta' taghhom u li l-kovenuti okkupaw dik il-parti tal-gnien li giet segregat mill-bqija. L-atturi ghalhekk talbu *inter alia* li jigi dikjarat li l-porzjoni art ta' cirka mija u seba' u sittin metri kwadri (167m^2) hija proprjeta' taghhom u li l-konvenuti abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi qed jokkupaw din il-porzjon art u li konsegwentement jigu zgumbrati minn din il-porzjon art. L-atturi resqu wkoll talba ghal likwidazzjoni u hlas tad-danni

minnhom sofferta konsegwenza tal-okkupazzjoni illegali u abbuziva tal-konvenuti tal-porzjon art.

Illi min-naha taghhom il-konvenuti laqghu ghal din il-kawza billi fl-ewwel lok eccepew li l-atturi ghandhom jindikaw taht liema artikolu tal-Ligi qed jipproponu l-kawza. Fit-tieni lok eccepew li t-talba hija wahda preskritta ai termini tal-Ligi stante li l-esponenti ilu jokkupa l-art mis-sena 2011 u fit-tielet lok eccepew li l-atturi ghandhom jippruvaw li ghandhom it-titolu tal-art in kwistjoni stante li skont l-intimati mir-ricerki jidher ampjament li l-atturi mhumiex is-sidien. Fi stadju ulterjuri tal-kawza permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri l-konvenuti eccepew ulterjorment li t-talba attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

<u>L-Ewwel Eccezzjoni:</u>

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni taghhom, il-konvenuti eccepew li l-atturi Mary Scerri et ghandhom jindikaw taht liema artikolu tal-Ligi l-kawza qieghda tigi proposta sabiex huma jkunu jistghu jirregolaw ruhhom ahjar. L-atturi permezz ta' nota ntavolata nhar l-1 ta' Novembru, 2016 a fol. 105 tal-process iddikjaraw fuq liema artikoli tal-Ligi qeghdin isejjsu t-talbiet taghhom kif isegwi:

> 'Fl-ewwel lok din hija Azzjoni Petitoria, moghtija lil kull sid ta' proprjeta' taht il-ligi biex jittitula, jipprotegi u jirrevendika tali proprjeta' li tkun giet approprjata indebitament minn terzi li ma ghandhom ebda titolu ghalih minghajr il-kunsens tas-sid, naxxenti mill-artikoli 320, 322 u 323 et sequitur tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' tat-Tieni Ktieb, l-Ewwel Taqima, Titolu II, tal-istess Kodici;

1. Fit-Tieni lok, din hija ukoll Azzjoni ghad-danni ai termini tal-Artikoli 1031 et sequitur u kif ukoll l-artikolu 1028A tal-Kodici Civili, Kaptiolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' Tat-Tieni Ktieb, it-Tieni Taqsima, Titolu IV, Sub-Titolu II, tal-istess Kodici, maghrufa wkoll bhala azzjoni ghad-danni ghall-okkupazzjoni abuziva u/jew illegali ta' proprjeta' haddiehor.'

Jirrizulta wkoll li konsegwenti ghal din in-nota, fil-5 ta' Dicembru, 2016 l-konvenuti ntavolaw nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri (a fol. 109 tal-process) b'dan li l-Qorti tqis li din l-ewwel eccezzjoni bhala li llum hija sorvolata.

<u>Preskrizzjoni - It-tieni eccezzjoni u l-ewwel eccezzjoni tan-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri:</u>

Illi permezz ta' dawn iz-zewg eccezzjonijiet il-konvenuti eccepew il-preskrizzjoni tat-talba attrici. Jigi nnutat izda li fit-tieni l-konvenuti ma ndikawx l-artikolu tal-Ligi li a bazi tieghu qeghdin jeccepixxu l-preskrizzjoni. Fl-eccezzjoni ntavolata ulterjoment izda ndikaw l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) bhala dak l-artikolu tal-ligi li a bazi tieghu t-talba hija preskritta.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **John Ellul -vs- Maria Parnis et** deciza nhar il-31 ta' Jannar, 2019 trattasi n-nuqqas ta' ndikazzjoni tal-artikolu tal-ligi f'eccezzjoni ta' preskrizzjoni ntqal mill-Qorti ta' l-Appell illi:

'L-ewwel nett, din il-Qorti trid tosserva u tghid mill-ewwel li hi ma taqbilx mal-osservazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti li

hu biss *ferm desiderabbli* li parti li tissolleva eccezzjoni tal-preskrizzjoni tindika l-artikolu tal-ligi invokat. Huwa, anzi, imperattiv li eccezzjoni tal-preskrizzjoni tkun akkumpanjata bl-artikolu rilevanti tal-preskrizzjoni, u jekk dan ikun zbaljat jew sahansitra nieqes ghall-kollox, l-eccezzjoni relattiva ghandha tigi michuda.

L-ewwel Qorti osservat li taqbel ma' dan il-principju, izda xorta wahda ezaminat il-preskrizzjoni sollevata fil-kuntest tal-Artikolu 845(1) tal-Kodici Civili, peress li qalet li huwa *wisq car* li l-konvenut kien qed jibbaza ruhu fuq dan l-artikolu.

Din il-Qorti tqies li kienet tkun ahjar illi kieku l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni, pero`, darba li l-ewwel Qorti trattat u ddecidiet dik l-eccezzjoni, u dan hu l-meritu principali tal-appell, tqies li ghandha hi wkoll tezamina din il-materja.'

Jinsorgi ghalhekk fid-dawl ta' dan l-insenjament illi din il-Qorti ma ghandhiex alternattiva ghajr li tichad it-tieni eccezzjoni stante li ma giex indikat l-artikolu tal-ligi li fuqu giet imsejsa l-istess eccezzjoni ta' preskrizzjoni.

Illi fir-rigward l-eccezzjoni ntavolata ulterjorment hu provdut fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) illi:

> 'L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.'

Illi minn qari ta' dan l-artikolu wiehed facilment jinnota li din il-preskrizzjoni titratta talbiet ghall-hlas ta' hsarat kawzati mhux

ikkagunati b'reat. Fil-kaz odjern it-talbiet huma di principju relatati ma' ripresa ta' porzjon art tal-kejl ta' cirka mija u seba' u sittin metri kwadri (167m^2) u zgumbrament mill-istess art liema talbiet zgur ma jaqghux taht dan l-artikolu tal-ligi u ghalhekk f'dan ir-rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghandha tigi michuda. Illi jiqbghu izda t-talbiet relatati mad-danni li l-atturi jispecifikaw li huma danni allegatament sofferti mill-atturi rizultat tal-okkupazzjoni illegali u abbuziva da parti tal-intimati. Evidentement it-talbiet atturi ma ghandhom x'jaqsmu xejn ma' allegati hsarat li huma trattati mill-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant f'dan ir-rigward il-Qorti taqbel ukoll mas-sottomissjonijiet tal-atturi li l-artikolu kkwotat ma japplikax ghall-kaz odjern u ser tghaddi sabiex tichad ukoll l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-intimati f'dan ir-rigward.

<u>Kunsiderazzjonijiet Legali u Fattwali ulterjuri:</u>

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'*actio rei vindicatoria* u cioe' azzjoni ta' indoli petitorja li tinvolvi ezami dwar it-titolu ta' proprjeta'. In mertu, id-decizjoni moghtija ricentement fis-27 ta' Marzu, 2020 mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Emanuel Cauchi -vs- George Grech et** inghad illi:

> '9. Fl-ewwel lok din il-Qorti thoss li għandu raġun il-konvenut ghandu ragun jilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta iriteniet li ladarba huwa fl-eċċezzjonijiet tiegħu ivvanta titolu fuq l-art inkwistjoni, allura sta għalih (il-konvenut) fl-ewwel lok li jipprova t-titolu tiegħu. Il-ġurisprudenza nostrana adirittura tgħallem il-kontra ta' dak li rriteniet l-ewwel Qorti. Huwa dejjem l-attur li fl-ewwel lok irid jipprova t-titolu tiegħu, kemm jekk il-konvenut possessur ikun iddefenda ruħu bil-pussess, u kemm jekk

ikun invoka t-titolu fuq l-art mertu tal-azzjoni. Din il-qorti fil-fatt tagħmel riferenza għas-segwenti insenjament tal-qrati tagħna:

- L-attur f'kawża rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu ta' proprjeta` fuq il-ħaġa rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, imur favur il-konvenut possessur.[1]

- Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tiegħu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il-kawża......Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-possessur.[2]

- Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju.[3]

- Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titolu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalita` xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod la t-titolu, la bil-preskrizzjoni u lanqas mod ieħor li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jikombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi

[1] **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et** (Q. App. 1 ta' Lulju 2005)

[2] **Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi** (Prim' Awla, 5 ta' Ottubru 1995)

[3] **Cassar noe v. Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm.- 7 ta' Ottubru 1980)

jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u ċert.[4]

- Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l-qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titolu tiegħu.[5]

10. L-ewwel Qorti naqset għal kollox milli teżamina t-titolu vantat mill-attur. Hija eżaminat it-titolu vantat mill-konvenut, dehrilha li dan ma ġiex pruvat u għalhekk awtomatikament u konsegwentement ikkonkludiet li l- attur ipprova t-titolu tiegħu! Dan huwa skorrett għall-aħħar u għalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa ampjament fondat.'

Illi ghalhekk hija regola ben saldata li l-Qorti hija fid-dover li tibda billi tezamina t-titolu vantat mill-attur, fil-kaz odjern, mill-atturi Mary Scerri et. fuq il-porzjon ta' art tal-kejl ta' cirka mija seba' u sittin metri kwadri (167m^2) liema art giet indikata bil-kulur isfar fuq pjanta mmarkata bhala Dok A a fol. 6 tal-process.

Illi din il-Qorti tosserva li l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jaghmlu referenza biss ghar-rapport tal-Perit Carmel Cacopardo, u bhal qishom jaghmlu ta' bir-ruhhom li provi ohra ma jezistux fil-process. Ghall-kuntraju l-atturi resqu numru konsiderevoli ta' kuntratti li jaghtu l-gherq tat-titolu taghhom fuq l-porzjon art mertu tal-kawza odjerna kif isegwi:

1. Kuntratt datat 8 ta' Lulju, 1952 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (ara kuntratt a fol. 43 *et seq* tal-process) li permezz tieghu certi Nazzareno Muscat, George Sant u Giuseppe Zarb hadu b'titolu ta'

[4] **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger** (Q. App. 5 ta' Ottubru 2001)

[5] **Norbert Agius v. Anthony Vella et** (Q. App. 25 ta' April 2008)

enfitewsi perpetwa art kbira li minnha allegatament kienet tifforma parti l-porzjon art mertu tal-kawza odjerna. Bhala deskrizzjoni tal-art inghatat is-segwenti:

> '…il-bicca art imsejha "Tal-Mahsel u il-Mielah" f'San Pawl il-Bahar ta' kejl superficjali ta' tlieta u tletin tomna jew xi haga inqas u tmiss mit-tramuntana ma Parades Street, mill-punent ma beni tal-Katidral tal-Rabat minn nofsinhar in parti ma beni tas-sorijiet (Monastero) ta' San Benedetto u in parti ma beni ta' l-Avukat Bezzina u mil-lvant ma l-istess Benedittini jew irjieh verjuri u liema art tidher ahjar mil-pjanta hawn annessa ghal konservazzjoni u registrazzjoni markata Dokument "B".'.

2. Kuntratt datat 15 ta' Settembru, 1952 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (ara kuntratt a fol. 86 *et seq* tal-process) fejn permezz tieghu Nazzareno Muscat, Georgio Sant u Giuseppe Zarb taw u kkoncedew taht titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa lill-Giuseppe Stellini mill-15 ta' Settembru, 1952 is-segwenti art:

> '…porzjoni mil-bicca art imsejha "Tal-Mahsel" f'San Pawl il-Bahar ta' kejl ta' tletin qasba kwadra u tmiss mit-tramuntana ma beni ta' Giovanni Fenech, minn nofsinhar ma cens ghand il-koncedent Giuseppe Zarb u mil-punent ma Parish Street jew irjieh verjuri u kollox jidher ahjar inkluzi it-triq mil-pjanta annessa mal-kuntratt Dokument "A" ghal konservazzjoni u registrazzjoni.'

3. Kuntratt datat 15 ta' Frar, 1954 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (ara kuntratt a fol. 62 *et seq* tal-process) fejn permezz tieghu Antonio Camilleri biegh u assenja lill-Antonio Micallef is-segwenti porzjonijiet ta' art:

'… (a)porzjoni mil-bicca art imsejha "Tal-Mahsel" f'San Pawl il-Bahar ta' kejl ta' tnejn u hamsin qasba kwadra u tmiss minn nofsinhar ma proprieta tal-werrieta tal-Avukat Georgio Bezina, mil-punent ma Parish Street u mit-tramuntana ma cens moghti lill-Giuseppe Stellini jew irieh verjuri suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta ghaxar liri u tmien xelin u kundizzjonijiet ohra stipulati fil-kuntratti ta' enfitewsi originali u subenfitewsi u minn pisijiet ohra libera u franka u (b) tliet porzjonijiet mil-bicca art imsejha "Il-Mielah" f'San Pawl il-Bahar ta kejl l-ewwel porzjoni ta hamsa u sebghin qasba kwadra b'hames qasab faccata fuq Paredes Street u tmiss mit-tramuntana ma Paredes Street, mil-punent ma beni ta Francesco Delicata u minn nofsinhar ma bicca art ohra li deskritta wara dina stess jew irjieh verjuri; it-tieni porzjoni ta kejl ta seba u tletin u nofs qasba kwadri b'qasbtejn u nofs faccata fuq Paredes Street u tmiss mit-tramuntana ma Paredes Street u mil-lvant u nofsinhar ma bcejjec ohra mill-istess raba jew irjieh verjuri u it-tielet porzjoni ta kejl ta hamsa u sebghin qasba kwadri b'hamsa qasab faccata fuq Paredes Street u tmiss mit-tramuntana ma Paredes Street u minn nofsinhar u punent mal-bcejjec ohra tal-istess bicca art jew irieh verjuri suggetti ghac-cens perpetwu ta kull sena ta' sebgha u tletin lira u ghaxar xelini u kundizzjonijiet ohra indikati fil-attijiet ta enfitewsi originali u subenfitewsi u minn pisijiet ohra liberi u franki.'

Illi bhala provenjenza tal-art da parte ta' Antonio Camilleri gie ndikat li dawn akkwisthom bil-mod segwenti:

'…l-art fuq deskritta taht l-ittra "a" hada in subenfitewsi perpetwa mil-poter ta Giuseppe Zarb in forza ta kuntratt

ippublikat minni Nutar stess fil-hmistax ta Settembru elf disa mija tnejn u hamsin u l-artijiet fuq deskritti taht l-ittra "b" hadhom in subenfitewsi perpetwa mil-poter ta Nazareno Miscat, George Sant u Giuseppe Zarb fis-sebgha u ghoxrin ta' Settembru elf disa mija tnejn u hamsin;'.

4. Kuntratt datat 10 ta' Dicembru, 1966 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (ara kuntratt a fol. 65 *et seq* tal-process) fejn permezz tieghu John Micallef a nom ta' missieru Antonio Micallef (li akkwista bil-kuntratt precedenti ndikat fil-paragrafu bin-numru 3) biegh, assenja u ttrasferixxa lill-Joseph Zahra li kien qieghed jidher a nom ta' Anthony Cauchi s-segwenti beni:

> '…il-garage sottopost ghal-bini iehor bla numru jismu "Tony" f'Paredes Street, San Pawl il-Bahar b'giardina warajh u imiss mit-tramuntana mal-fuq imsemmija triq, mill-lvant ma gid ta Ruggier Camilleri u minn nofsinhar ma gid ta Joseph Catania u Amabile Maistre jew irieh ohra verjuri, suggett ghal rata tieghu ta cens perpetwu ta' tmintax il-xelin u seba soldi u nofs (18/7 ½) fis-sena pagabili kull sena b'lura fit-tmienja ta Lulju lil-Kunvent tal-Patrijiet Domenicani tar-Rabat Malta u minn pizijiet ohra liberi u franchi.'

5. Kuntratt datat 10 ta' Jannar, 1967 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (ara kuntratt a fol. 74 *et seq* tal-process) fejn permezz tieghu il-Wisq Reverendo Padre ex-provincjal u Lector Padre Giuseppe Maria Gauci li deher fuq l-att bhala Prokuratur tal-Kunvent tal-Patrijiet Domenikani tar-Rabat, Malta rrikonoxxa lill-Anthony Cauchi bhala subenfitewta gdid fis-segwenti beni:

> '…tal-garage sottopost ghal bini iehor bla numru u jismu "Tony" f'Paredes Street, San Pawl il-Bahar, b'gardina wara l-

istess garage, u imiss mit-tramuntana mal fuq imsemmija triq, mil lvant ma gid ta Ruggiero Camilleri u minn nofsinhar ma gid ta Joseph Catania u Amabile Maistre jew irjiet ohra verjuri, suggett ghar-rata tieghu ta cens perpetwu ta' tmintax il-xelin seba soldi u sitt habbiet (18/7 ½) fis-sena versu u a favur il-fuq imsemmi Kunvent tal-Patrijiet Domenicani tar-Rabat, Malta; fl-istess hin Carmelo Borg f'isem il-kostitwent tieghu Anthony Cauchi qieghed jirrikonoxxi bhala Padrun Dirett tal-beni fuq imsemmi u kif suggett ghac-cens perpetwu fuq specifikat lill-Padre Gauci nomine u versu lejh jipprometti u jobbliga ruhhu li josserva il-pattijiet u il kundizzjonijiet kollha stipulati fl-att originati tal-enfitewsi u specjalment …'.

6. Kuntratt datat 8 ta' Lulju, 1984 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius (ara kuntratt a fol. 77 *et seq* tal-process) fejn permezz tieghu Anthony Cauchi biegh, assenja u ttrasferixxa a favur Joseph Bugeja (missier l-atturi) is-segwenti beni:

'l-garage sottopost ghal beni ta' terzi u ta kejl ta' tlieta punt tlieta hamsa metri (3.35m) bi sitta punt seba metri (6.7m) bi giardina retroposta, bla numru jismu 'Tony' fi Parades Street, San Pawl il-Bahar u jmiss mit-tramuntana mal-istess Triq, lvant gid ta Ruggiero Camilleri u mill-nofsinhar ma beni ta' Joseph Catania jew irieh verjuri kollox suggett ghar rata tieghu ta cens annwu u perpetwu ta' tnejn u disghin centessimi u hames millessimi (92c5) u dana bil-prezz ta' tlett telef Lira (Lm3,000) li jithallas fuq dana l-att u tithalla ricevuta.'

Illi jirrizulta li Joseph Bugeja kien missier l-atturi li miet fis-16 ta' April, 1988 (ara certifikat tal-mewt a fol. 79 tal-process). Martu

Adelina Bugeja mietet ferm warajh u cioe' fis-26 ta' Awwissu, 2001 (ara certifikat tal-mewt a fol. 80 tal-process) u rregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' zewg testmenti wiehed *unica charta* ma' zewgha datat 21 ta' Awwissu, 1987 (ara testment a fol. 134 *et seq* tal-process) u iehor maghmul wahidha datat 9 ta' Settembru, 1997 (ara testment a fol. 82 *et seq* tal-process). Fl-ahhar testment tad-9 ta' Settembru, 1997 jirrizulta li hija halliet lit-tliet uliedha l-atturi Mary, Walter u Carmelo fi kwoti ugwali bejniethom '*…l-intier tal-gnien u tal-garage li jismu "Tony Garage" f'Parades Street, San Pawl il-Bahar.*'

Illi l-atturi sabiex ikomplu jsahhu l-gherq tat-titolu taghhom ressqu wkoll is-segwenti dokumenti:

7. Dikjarazzjoni *causa mortis* ta' missierhom Joseph Bugeja datata 7 ta' Ottubru, 1988 (a fol. 126 *et seq* tal-process) minn fejn jirrizulta li l-garage flimkien mal-gnien gie ddikjarat bhala formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti. Id-deskrizzjoni moghtija tal-immobbli kienet is-segwenti:

> ''Tony' Parades Str. St Pauls Bay (Garage with garden) 3,500
> Gr. Rent 95cents'.

8. Dikjarazzjoni *causa mortis* ta' ommhom Adelina Bugeja datata 24 ta' Jannar, 2002 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin (a fol. 137 *et seq* tal-process) minn fejn jirrizulta li l-atturi ddikjaraw il-fond mertu tal-kawza odjerna bhala s-segwenti:

> 'Il-valur ta' nofs indiviz (1/2) ta' "Tony Garage" bil-giardina annessa mieghu, numru tlieta u ghoxrin (23) Parades Street, San Pawl il-Bahar, huwa ta' tlettax il-elf lira (LM13,000); u'

9. Ricevuti tal-hlas tac-cens fuq il-fond 'Tony', 23, Triq Parades, San Pawl il-Bahar tas-snin 08/07/1992 sa 07/07/1993 (li giet korretta bl-uzu tal-pinna u mmarkata sena 2002) (a fol. 85 tal-process), ghas-snin 8/07/88 sa 7/7/92 (a fol. 86 tal-process) u ghas-sena 2001 (a fol. 87 tal-process).

Illi din il-Qorti wara li fliet bir-reqqa l-kuntratti u d-dokumenti elenkati fil-paragrafi precedenti u ghalkemm qieset ukoll l-argument tal-intimati li jsostnu li giardina normalment ma tkunx tad-daqs bhal ma hi fil-kaz odjern, tqis li f'cirkustanzi bhal dawk tal-kaz odjern fejn l-art in kwistjoni kienet tifforma parti minn porzjon ta' art ferm u ferm akbar kif fil-fatt indikat fil-kuntratti suesposti ta' madwar tlieta u tletin tomna, ssib li huwa verosomili hafna allura li porzjon art ta' madwar nofs tomna (kif jiddeskriviha n-Nutar tal-intimati) tigi deskritta bhala giardina meta komparata mal-bqija tal-art li kienet tifforma parti minnha. Il-Qorti ghalhekk tqis li anki mill-kuntratti esebiti hija tqis li tressqet id-debita prova li l-art mertu tal-kawza odjerna tal-kejl ta' cirka mija u seba' u sittin metri kwadri (167m^2) hija proprjeta' tal-atturi meta wiehed ukoll jiehu in konsiderazzjoni l-fatt li fi zmien tal-kuntratti msemmija ma kienx normali li jigu annessi pjanti mal-kuntratti.

Dan premess izda barra provi dokumentarji, l-atturi resqu wkoll diversi xhieda li lkoll ikkonfermaw li l-ghalqa mertu tal-kawza odjerna sa minn dejjem kienet ikkunsidrata bhala proprjeta' esklussiva tal-atturi:

(i) A fol. 32 xehed Willie Fenech permezz ta' affidavit fejn stqarr li huwa jaf il-familja ta' Marisa Scerri cioe' l-atturi. Isostni li huwa kien jiffrekwenta l-gnien mertu tal-kawza odjerna gja minn qabel

ma gie akkwistat min-nannu ta' Marisa u cioe' missier l-atturi fil-kawza u xehed kif isegwi:

> 'Il-gnien ghandu dhul mill-garaxx u kif ukoll minn sqaq dejjaq pubbliku fis-sens li jghaddu nies ohra. Meta konna nnaddfu l-gnien konna nohorgu l-materjal mill-isqaq. Kien hemm biss dawn iz-zewg accessi. Ma kienx hemm access minghand terzi.
>
> Il-gnien imdawwar b'boundary wall id-dawra kollha u mbaghad hemm xi btiehi. Mal-isqaq hemm hajt tal-brikks ta' xi sitt filati u mal-gnien iz-zghir hemm il-bitha mad-dawra kollha. Nghid li l-gnien kien maqsum b'hajt fejn kien hemm fetha qiesgha ta' xi disa' piedi, u l-hajt kien gholi xi hames filati. Minn din il-fetha konna nghaddu bil-mohriet ghall-gnien iz-zghir. F'dan il-gnien iz-zghir ma niftakarx bibien jifthu fih. Dan il-gnien kont nahdmu qabel xtrah in-nannu ta' Marisa.'

Illi fil-21 ta' Dicembru, 2001 il-Perit Carmel Cocopardo kien intalab jaghmel deskrizzjoni u valutazzjoni ai fini tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Adelina Bugeja (omm l-atturi) fejn bhala wahda minn dawn il-proprjetajiet kien hemm il-garage u l-gnien mertu tal-kawza odjerna. Jigi osservat li din id-deskrizzjoni u valutazzjoni saret ferm qabel ma l-konvenuti konjugi Cremona dahlu fix-xena stante li l-konvenuti xtraw il-fond taghhom konsistenti f'maisonette bl-isem ta' Marjac, Borka Flats fi Triq San Gorg, San Pawl il-Bahar fis-6 ta' Lulju, 2011 (ara kuntratt a fol. 203 *et seq* tal-process). Di piu' mid-deskrizzjoni jirrizulta bic-car li l-art mertu tal-kawza odjerna kienet tifforma parti mill-gnien l-iehor li kienet accessibli minn fetha. Il-valutazzjoni tal-Perit taqra kif isegwi:

‘5) il-garage 23, Tony, Triq Parades San Pawl il-Bahar, bil-giardina annessa :

Dan il-garage ghandu faccata fuq Triq Parades, triq ewlenija f’San Pawl il-Bahar.

Il-garage ghandu wisa’ interna ta’ 3.54 metri u fond ta’ 6.68 metri. Fuq wara ghandu passagg wiesa’ 94 centimetri u ftit elevat mil-livell ta’ l-art tal-garaxx li jwassal ghal giardina fuq wara tal-garage. Dan il-passagg in parti huwa msaqqaf u parti ohra hija mixufa, parigg il-bitha fuq il-propjetajiet adjacenti .

Il-giardina hi komposta minn zewg bicciet maqsuma b’hajt bejniethom u ghandha area komplessiva ta’ 457 metru kwadru. Din il-giardina ghandha forma rettangolari u prezentement ghandha access kemm kif deskritt hawn fuq (jigifieri permezz ta’ passagg mill-garage) kif ukoll mill-partijiet komuni f’l-apert tal-flats b’l-isem Marpin Flats fi Triq San Gorg San Pawl il-Bahar.

Meta ezaminajt il-kuntratt tax-xiri ta’ din il-propjeta`, liema kuntratt huwa datat 7 ta’ Marzu 1984 ma sibt l-ebda referenza dwar l-access ghall-giardina minn Marpin Flats Triq San Gorg San Pawl il-Bahar. Dan il-punt huwa ta’ importanza ghax a bazi tieghu inkun nista’ nkejjel il-potenzjal ta’ zvilupp tal-giardina. In vista tal-fatt li ma sibt l-ebda evidenza li tissostanzja l-ezistenza tal-access min-naha tal-flats jiena ma nistax naghti piz lil dan l-access bhala wiehed legali. Hemm il-possibilita` li dan l-access infetah bla

awtorizazzjoni u gie tollerat matul is-snin minhabba li kien qed jintuza ghal giardina biss.

Ghaldaqstant ghalkemm il-giardina hi art fabblikabbli, l-uniku access li s'issa tezisti prova tieghu ma jaghtix potenzjal tajjeb ta' zvilupp. Prezentement, kif nara l-affarijiet l-unika potenzjal ta' zvilupp li ghandha din il-giardina hi jekk tinghaqad ma xi propjeta` ohra fl-inhawi.

Il-garaxx bil-giardina b'kollox huma soggetti ghal cens annwu u perpetwu mhux revedibbli ta' 92c5 kif jidher fil-kuntratt datat 7 ta' Marzu 1984.

In vista ta' dan nistma l-valur tal-garaxx bil-giardina b'kollox ghall-ammont ta' Lm26,000 (sitta u ghoxrin elf lira).'

Illi fid-deposizzjoni tieghu li ta' viva voce fis-seduta tad-29 ta' Novembru, 2016 a fol. 108 *et seq* tal-process, l-Perit Cacopardo kkonferma bil-gurament ir-rapport minnu redatt u kkonferma wkoll li huwa personalement acceda fuq il-post. Hekk xehed illi:

'***Dr Dominic Cassar :***
Minn min gejt inkarigat, f'liema sena u ghal xiex gejt inkarigat?

Xhud :
Gejt inkarigat minn l-esekutur testamentarju Dr Joe Zammit Maempel f'Dicembru 2001 u irrilaxxajt r-rapport f'Jannar 2002

Dr Domenic Cassar :
L-immobbli fl-eredita' kellek xi immobbli fl-eredita'?

Xhud :
Jiena kull ma rajt huma l-proprjeta'.
…

Dr Domenic Cassar :
Ha nurik fol 17 et sequitur tal-process.

Xhud :
Nikkonferma li dan ir-rapport huwa rilaxxat minni u rajt dawn il-proprjetajiet; hawn sitt proprjetajiet.

Il-Qorti :
X'inhi d-data tar-rapport perit?

Xhud :
Id-data tar-rapport hija 21 ta' Dicembru 2001

…
Dr Domenic Cassar :
Garage 23 Tony Triq … San Pawl il-Bahar bil-gardina annessa; u specifikatament dwar dik il-gardina.

Xhud :
Ehe, il-proprjeta' li rajt hija kif deskritta hawnhekk; ovvjament dak iz-zmien ma konniex naghmlu pjanti; illum naghmlu pjanta tal-Land Registry. Dak iz-zmien ma konniex naghmluha. Pero' jiena ghandi fil-file tieghi sibt sketch li kont ghamilt dak inhar li kont ghamilt l-inspection

Dr Domenic Cassar :
Forsi tghidilna ….

Xhud :

Din hija kopja tan-notamenti li ghandi fil-file tieghi, li l-proprjeta' tikkonsisti meta rajtha jien..

Dr Domenic Cassar :

Il-gardina ta' liema kapacita' hi u jekk hix f'porzjoni wahda jew iktar etc ..

Xhud :

Jiena l-isketch ghandi hekk; ghandi garaxx mat-triq, imbaghad passagg li jwassal ghall-ewwel gardina li hi maghquda mat-tieni gardina. Imbaghad kien hemm hrug ghall-partijiet komuni ta' blokk flats kif hemm fid-deskrizzjoni fir-rapport.'

Il-Qorti f'dan l-istadju taghmel referenza ghas-sottomissjonijiet tal-intimati fejn jiprovaw jaghmlu argument fuq il-konkluzjoni tal-Perit Cacopardo li sostna li ma sab l-ebda dokumentazzjoni li taghti dritt ta' access mill-blokk ta' appartamenti. L-intimati jsostnu din il-konkluzjoni daqs li kieku li tfisser li l-art in kontestazzjoni mhix tal-atturi. Il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni stante l-punt dwar jekk dawn l-appartamenti kellhomx xi dritt jew le fuq din l-art ma ghandu x'jaqsam xejn la mat-titolu tal-atturi u wisq anqas mal-pretensjonijiet tal-intimati u tqis li tqajjem biss sabiex itellef il-hin tal-Qorti u xejn aktar.

Illi fis-seduta tas-27 ta' April, 2017 xehed ukoll Ex PS830 Christopher Debono (a fol. 171 *et seq* tal-process) fejn huwa pprezenta zewg rapporti datati 15 ta' Lulju, 2013 (a fol. 164 *et seq* tal-process) u 4 ta' Gunju, 2013 (a fol. 168 *et seq* tal-process). Mir-

rapport tal-15 ta' Lulju, 2013 bl-okkorrenza numru NPS 9/V/3051/2013 minn fejn jirrizulta li fuq rapport tal-atturi l-konvenut Joseph Cremona gie mitkellem u fejn huwa ammetta li l-art mertu tal-kawza odjerna mhix proprjeta' tieghu, kull m'ghandu huwa l-pussess taghha. Hekk gie riportat:

> 'Nhar 4 ta lulju ta 2013 joseph Cremona gie mitkellem mill pulizija fejn Cremona stqarr li huwa kienipprova jiccekja tamini l-art u irrizultalu fin-negattiv u meta gie mistoqsi jekk l-imsemmija art jekk hijiex tieghu stqarr li kull maghandu huwa pussess. Cremona gie infurmat u avzat minn PS 830 u moghti ordni tal-pulizija sabiex inehhi il-klieb u jerga ihalli kollox kif kien, hekk kif il pulizija kienet iccekjat id-documenti imnizla aktar il fuq. Is sur Cremona stqarr li mhux ser johrog minn hemm ghalkemm il propjeta mijiex tieghu u mhux ser jobdi l-ordni tal pulizija fuq parrir li kien tah l-avukat tieghu Dr M.Fenech LLD'

Fl-okkorrenza l-ohra tal-4 ta' Gunju, 2013 bir-referenza numru NPS 9/V/2327/2013, il-konvenut inniffsu ammetta li m'huwiex is-sid tal-ghalqa fejn gie riportat is-segwenti:

> 'MR. CREMONA REPORTED AT QAWRA POLICE STATION THAT FOR THE PAST 3 YEARS HE HAS BEEN TENDING A PIECE OF LAND SITUATED BEHIND HIS RESIDENCE. HE ADDED THAT HE TRIED SEVERAL TIMES AND DID ALL HE COULD IN ORDER TO TRACE THE REAL OWNER AND HE GOT TO KNOW THROUGH LANDS AND MEPA THAT THERE ARE NO REGISTERED OWNERS.'

Dan gie wkoll ikkonfermat mill-konvenut innifsu fis-seduta ta' nhar il-25 ta' Marzu, 2019 quddiem il-Perit Tekniku Mario Cassar fejn xehed is-segwenti:

> 'Din l-ghalqa qeghdha tmiss mad-dahar tad-dar tieghi. Hemm il-backyard tad-dar tieghi bejn l-ghalqa u d-dar tieghi. Jiena il-hajt ftahtu, ghal-habta tas-2011, ghax kien hemm vegetazzjoni kbira u hmieg u dan kien qieghed jaghmel hsara lil-propjeta' tieghi u lil sahhitna. Qabel ma ftaht mort is-Sanita', il-Planning Authority, il-Lands u l-Pulizija, biex jiena nsib minnhu s-sid.
>
> Nghid illi l-bicca art mertu tal-kawza ma hix propjeta' tieghi.
>
> Jiena ma sibtx ta' minn kienet din l-art. Ix-xhud qieghed jipprezenta set site plans. Dok. JC1) sa JC4).
>
> Jiena dhalt go fiha biex innaddar, wara ftit giet is-sinjura Marisa Scerri flimkien ma' Willie Fenech…'

Illi da parte tal-konvenut ressaq bhala xhud lin-Nutar Henry Darmanin (ara xiehda a fol. 184 et seq tal-process) li wkoll ikkonferma li l-art mertu tal-kawza odjerna m'hijiex proprjeta' tal-konvenuti tant li ghamel ir-ricerki sabiex isibu min hu l-proprjetarju taghha. Xehed illi:

> '***Dr Martin Fenech :***
> Gew ikellmuk dwar xi haga li kellhom problema hemmhekk?
>
> ***Xhud :***

Ehe, ftit wara bazikament konna qed nitkellmu hekk – di passaggio, qalli ghandi problema, qalli minn fejn xtrajt qalli ghax qed insib hafna grieden fil-proprjeta' u qalli ma nafx minn fejn gejjin. Ghedtlu jiena l-iktar li nista naghmel huwa li niccekkjalek il-land Registry biex nara ezattament forsi insibux xi titolu ta' dik il-proprjeta'. Ghax hawn Malta ghandek parti minnha land registration u parti ma hijiex; pero' f'dan il-kaz..

…

Xhud :
…ghax ghanda rridu naslu fuq proprjeta' biss mill-persuni mhux mis-site innifisha. Ghedtlu l-iktar li tista taghme ghedtli iftah il x'jghidulu – l-hajt, ikklerjah, ghedtlu u jiena nahseb, ghedtlu imma jiena minhiex avukat, ghedtlu tista' imbaghad tifttex ghad-danni ta' l-ispejjez li tkun ghamilt biex inti ikklerjajt dik l-ghalqa abbandunata. Jien qatt ma mort hemmhekk, jigifieri naturalment .. ..'

Il-Qorti tqis ukoll li jekk ghal grazzja tal-argument xi hadd jibqalu xi dubju dwar jekk l-art in kwistjoni hix proprjeta' tal-atturi, ir-ritratti li gew esebiti quddiem il-Perit Tekniku nominat minn din il-Qorti Mario Cassar a fol. 254 jeliminaw kwalunkwe dubju stante li juru uhud mill-atturi flimkien mal-missier l-aventi causa taghhom f'din il-gardina liema ritratti ttiehdu numru ta' snin twal ilu u li zgur huma evidenza li l-atturi u missierhom kienu jqisu din l-art bhala li taghhom bhal bqija tal-gnien u l-garaxx. L-istess ritratti jevidenzjaw ukoll li dak iz-zmien ma kienx hemm il-bieb li fetah il-konvenut jaghti ghal fuq il-gardina li kienet accessibbli biss mill-parti l-ohra tal-gnien u mill-garaxx tal-atturi. Il-Qorti ghalhekk fid-dawl ta' dak kollu suespost tqis li l-atturi ressqu

provi li ma jhallu l-ebdu dubju li l-art tal-kejl ta' cirka mija u sebgha u sittin metru kwadru (167m^2) hija proprjeta' taghhom. Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet kollha relatati mal-proprjeta' tal-imsemmija art u tichad l-eccezzjonijiet kollha relatati maghha.

Danni:

Illi jifdal x'jigi trattat it-talba relatati mad-danni allegatament sofferti mill-atturi konsegwnza tal-okkupazzjoni illegali u abbuziva tal-konvenuti tal-porzjon ta' art formanti parti mill-gnien tal-kejl ta' cirka mija u seba' u sittin metru kwadru (167m^2).

Illi fin-nota tal-atturi ntavolata in ottemperanza mad-digriet tal-Qorti tal-25 ta' Ottubru, 2016 l-atturi ddikjaraw fit-tieni lok li l-kawza hija wkoll azzjoni ghad-danni ai termini tal-Artikoli 1031 et sequitur tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), kif ukoll l-Artikolu 1028A tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi mill-atti rrizulta li huwa minnu li l-konvenuti kienu u ghadhom qeghdin jokkupaw illegalment u abbuzivament l-proprjeta' tal-atturi. Apparti minn hekk huwa inkontestat li l-konvenuti mhux talli fethu access mill-proprjeta' taghhom ghal fuq din l-art izda sahansitra ghalqu l-access li kellhom l-atturi ghal gewwa l-istess art.

Riferibbilment ghad-danni reklamati ghal-*lucrum cessans*, normalment il-Qrati lokali, f'kawzi ta' din in-natura, jistriehu fuq il-valur lokatizzju sabiex jikkwantifikaw id-dannu soffert ghall-okkupazzjoni minghajr titlu (ara **Milner Developments Limited – vs- Sandra Agius et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-29

ta' Novembru, 2007). Jirrizulta li l-Perit Tekniku Mario Cassar fir-rapport tieghu ntavolat fil-15 ta' Ottubru, 2019 u mahluf fit-28 ta' Novembru, 2019 fil-kakolazzjonijiet tieghu ha bhala rata c-cifra ta' €40 kull metru kwadru ghal periodu ta' sitt (6) snin u b'valur lokatizzju ta' gardina ta' 2.5% b'dan li d-danni gew jammontaw ghas-somma ta' elf u zewg ewro (€1002). Din il-Qorti sejra tikkwota fl-interezza taghhom il-konkluzjonijiet li jaqraw kif isegwi:

'**<u>Konkluzjonijiet.</u>**

1) Mhux kontestat illi din il-parti tal-gardina ta' kejl superficjali ta' 167 metri kwadri hija proprjeta' tal-ahwa Mary Scerri, Walter Bugeja u Charles Bugeja.

2)Illi gie ppruvat illi l-konvenut qieghed jokkupa din il-parti tal-gardina, abbuzivament u minghajr l-ebda titlu, kif wara kollox ammettew hu, u n-Nutar Henri Darmanin.

3) Illi l-konvenut, ghalhekk ghandu jizgombra l-art in kwistjoni u jerga jghaddiha fil-pussess tal-atturi, u jaghlaq il-fetha ta' bieb illi huwa ghamel mill-proprjeta' tieghu ghal gardina tal-atturi.

4) Ir-raba talba tirrizulta mit-talba precedenti.

5) Illi bl-okkupazzjoni abbuziva tal-art mill-konvenut bejn is-sena 2013 u s-sena 2019, il-konvenut huwa responsabbli mid-danni sofferti mill-atturi.

6) Dawn id-danni jammontaw ghal €1002.'

Illi mill-atti jirrizulta li hadd mill-partijiet, wisq anqas allura l-konvenuti ma kkontestaw l-konkluzjonijiet tal-Perit fuq dan il-punt w'ghaldaqstant il-Qorti filwaqt li taghmel taghha l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku ser tiprosegwi sabiex tiddikjara li d-danni sofferti mill-atturi konsegwenti ghall-okkupazzjoni llegali da parti tal-intimati jammontaw ghas-somma ta' elf u zewg Euro (€1002).

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-intimati fir-risposta guramentata taghhom;

2. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ulterjuri ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijie ta' Malta;

3. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati;

4. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-porzjoni ta' art tal-kejl ta' circa mija u seba' u sittin metru kwadru ($167m^2$) indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mar-rikors guramentat u markata Dok A (fol. 6), formanti parti mill-gnien bordurat bil-kulur ikhal fuq l-istess pjanta kollox komplessivament maghruf bin-numru ufficjali 23, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, hija proprjeta` tal-atturi;

5. Tilqa' it-tieni talba u tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi l-porzjoni ta' art tal-kejl ta' circa mija u seba' u sittin metru

kwadru (167m^2) indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u markata Dok A (fol. 6), formanti parti mill-gnien bordurat bil-kulur ikhal fuq l-istess pjanta u l-garaxx kollox komplessivament maghruf bin-numru ufficjali 23, Triq Parades, San Pawl il-Bahar;

6. Tilqa' it-tielet talba u tordna lill-konvenuti sabiex, fi zmien xahar minn meta d-decizjoni ssir *res judicata*, jizgumbraw mill-porzjoni ta' art tal-kejl ta' circa mija u seba' u sittin metru kwadru (167m^2) indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mar-rikors guramentat u markata Dok A, formanti parti mill-gnien bordurat bil-kulur ikhal fuq l-istess pjanta u il-garaxx kollox komplessivament maghruf bin-numru ufficjali 23, Triq Parades, San Pawl il-Bahar u jhalluha libera u battala favur l-atturi, kif ukoll tordna li fl-istess terminu tordna l-konvenuti jaghlqu bil-gebel skont is-sengha u l-arti l-apertura li fethu bejn il-fond 'Marjac', Triq San Gorg, San Pawl il-Bahar u l-istess porzjon ta' art sabiex jirripristinaw il-hajt divizorju u dan wara li jifthu l-apertura li hi indikata bil-kulur orango bejn il-porzjon ta' art markata bil-kulur isfar mill-bqija tal-art bordurata bil-kulur ikhal Dok A (fol. 6) formanti parti mill-fond 23, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, taht is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Mario Cassar li qieghed jigi nominat ghal dan il-ghan;

7. Tilqa' ir-raba' talba kif dedotta u ghal dan il-ghan tinnomina lill-Perit Arkitett Mario Cassar sabiex jissorvelja x-xogholijiet a spejjez tal-intimati;

8. Tilqa' l-hames talba u tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi konsegwenza tal-okkupazzjoni illegali u abbuziva taghhom tal-porzjoni ta'

art formanti parti mill-gnien u l-garaxx kollox komplessivament maghruf bin-numru ufficjali 23, Triq Parades, San Pawl il-Bahar;

9. Tilqa' s-sitt talba u tillikwida d-danni sofferti mill-atturi, fl-ammont ta' elf u zewg Euro (€1002);

10. Tilqa' s-seba' talba u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' elf u zewg Euro (€1002) in linea ta' danni ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez kollha a karigu tal-konvenuti konjugi Cremona.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
22 ta' Ottubru, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
22 ta' Ottubru, 2020