QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 1068/2016 MH

Illum, 29 ta' Settembru, 2021

Carmen Peresso (K.I. 559380M)

vs

Mario u Claire konjuġi Borg (K.I. 489875M) u (K.I. 120276M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attriċi tal-24 ta' Novembru 2016** permezz ta' liema ġie premess -

Illi r-rikorrenti hija is-sid tal-maisonette li jinstab fiz-Zurrieq li jgib l-isem ta' "Regina Coeli" fi Triq Dun Salvatore Magri, Zurrieq liema maisonette huwa sottopost maisonette iehor li jappartjeni lill-intimati u sovrapost zewg garaxxijiet li wiehed minnhom ukoll jappartjeni lill-intimati;

Illi ir-rikorrenti xtrat dan il-maisonette permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Daniel Caruana fit-13 ta' Jannar 2012 (kopja tal-kuntratt annessa u mmarkata bhala DOK 1);

Illi qabel ma' xtrat ir-rikorrenti kienet saret taf bil-maisonette meta ratu fuq riklam tad-Dhalia (Estate Agent) fis-sena 2010, fejn f'dan ir-riklam kien hemm ritratti li juru it-terrazzin ta' wara tal-maisonette fl-istat u d-daqs li qieghed illum. (riklam annessu immarkat bhala DOK 2);

Illi meta xtrat il-maisonette ir-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati kienet tajba u anki gieli dahlu ghand xulxin. Fil-fatt wara li xtrat hi wettqet xi xogholijiet f'dan it-terrazzin biex issebbhu u waqt ix-xogholijiet l-intimat Mario Borg kien intwera ix-xogholijiet li kienu qeghdin isiru. (ritratti tat-terrazzin annessi u mmarkati bhala DOK 3 u 4);

Illi biex ghamlet dan it-tisbih ir-rikorrenti nefqet l-ammont ta' €1050 Kif jista jidher mill-ircevuti annessi u immarkati bhala DOK 5A sa DOK 5F;

Illi l-uniku access ghal dan it-terrazzin huwa mill-proprjeta tar-rikorrenti u l-intimati bl-ebda mod m'ghandhom xi access li minnhu jistghu jghaddu ghal fuq it-terrazzin;

Illi ir-rikorrenti u l-intimati ghamlu zmien twil fejn kellhom relazzjoni tajba ma' xulxin u qatt ma' kien hemm inkwiet fuq dan it-terrazzin sakemm ma' nqalax ftit dizgwid li m'ghandu x'jaqsam xejn mat-terrazzin u b'pika l-intimati iddecidew li jridu jnehhu dan it-terrazzin anki jekk bit-tnehhija tieghu huma ser jitilfu bicca mill-garaxx taghhom;

Illi f'dawn l-ahhar snin ir-rikorrenti u l-intimati qablu illi issir katusa li tghaddi mill-proprjeta tar-rikorrenti ghal gewwa il-proprjeta (garaxx) tal-intimati biex titqabbad mal-katusa komuni tad-dranagg li ghaddejja minn l-istess garaxx. Bhala parti mill-ftehim ir-rikorrenti kienet ukoll estendiet l-istess katusa ghal fond sovrastanti (maisonette tal-intimati) a spejjez taghha sabiex l-intimati jkunu wkoll jistghu juzaw l-istess katusa (ritratti tal-katusa li sejra fil-garaxx tal-

intimati DOK 6 u ritratt tal-estenzjoni tal-istess katusa ghal maisonette propjeta tal-intimati li saret a spejjez tar-rikorrenti DOK 7);

Illi fl-istess waqt li hemm din il-katusa li qeghdha taqdi il-bzonnijiet kemm tal-intimati kif ukoll tar-rikorrenti hemm ukoll katusa ohra li tintuza mill-intimati biss li din tibda minn gewwa l-garaxx tal-intimati tghaddi minn fuq il-proprjeta tar-rikorrenti u tispicca gewwa il-proprjeta (maisonette) tal-intimati. (ritratt anness u immarkat bhala dok 8) ;

Illi l-fatt li wassal ghal din il-kawza hija ittra li l-intimati baghtu lir-rikorrenti nhar it-28 ta' Marzu 2016 fejn fiha avzawha li tlett ijiem wara (jigifieri fil-31 ta' Marzu festa pubblika) kienu sejrin jaqilghu il-katusa u jwaqqghu parti mit-terrazzin tar-rikorrenti (ittra annessa u immarkata bhala DOK 9);

Illi l-iskuza li gabu l-intimati biex inehhu parti mit-terrazzin u l-katusa hija li huma illegali imma kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza dan il-fatt mhuwiex minnhu;

Illi din l-ittra mibghuta mill-intimati lir-rikorrenti tikkostittwixxi molestja tal-pussess minhabba l-fatt illi hija ghandha pussess esklussiv ta' dan it-terrazzin, liema pussess la inkiseb bi vjolenza u l-anqas bil-habi, imma bil-kuntrarju inkiseb bil-volonta tal-intimati;

Illi meta giet immolestata u iffacjata bit-theddidha li sejjer jitwaqqa it-terrazzin ir-rikorrenti prezentat talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (mandat nru 482/2016 MCH) biex twaqqaf lill-intimati milli jwaqqghu parti mit-terrazzin u l-katusa komuni liema talba giet milqugha minn din L-Onorabbli Qorti fis-seduta tas-7 ta' April 2016 (Verbal tas-7 ta' April anness u immarkat bhala DOK 10);

Illi ghar-ragunijiet suesposti ir-rikorrenti ma' kellhiex alternattiva hlief li tintavola din il-kawza odjerna sabiex tissalvagwardja id-drittijiet taghha u dan wara li anki pruvat tasal ghal soluzzjoni bonarja mal-intimati liema tentattivi kienu minghajr success.

Ghal dawn ir-ragunijiet suesposti ir-rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti:

1) Tiddikjara u tiddeciedi li permezz tal-ittra mibghuta lir-rikorrenti mill-intimati (Dok 9) fejn fiha qalula li sejrin iwaqqghu parti mit-terrazzin tar-rikorrenti, l-intimati abbuzivament immolestaw lir-rikorrenti fil-pussess esklussiv ta' hwejjigha u dan ai termini tal-artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2) Illi wkoll ai termini tal-artiklu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta tordna li r-rikorrenti tinzamm fil-pussess tat-terrazzin u tal-katusa komuni u tinibixxi lill-konvenuti milli b'xi mod personalment jew permezz ta' haddiehor jiddisturbaw dan il-pussess jekk mhux bil-permess tal-attrici jew b' sentenza ta' Qorti kompetenti.

Bl-ispejjez ghall-intimati li minn issa huma ingunti in subizzjoni

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tas-27 ta' Frar 2017**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet -

"1. Illi t-talbiet kif rivolti fil-konfront ta' l-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan stante li r-rikorrenti ma għandiex il-pusses paċifiku u leġittimu kif kontemplat fl-Artikolu 534 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

2. Illi di piu u mingħajr preġudizzju għal premess, il-pussess vantat mir-rikorrenti huwa wieħed ta' tolleranza, għalhekk ma huwiex minnu li l-esponenti ser isofri

[1] Fol 41

xi molestja, stante li r-rikorrenti ma għandha l-ebda titolu validu fil-Liġi fuq it-terrazin in kwistjoni.

3. Illi in oltre, l-esponenti jirrilevaw li x-xogħol eżegwit mir-rikorrenti fit-terazzin, kien att li sar bil-bona grazzja ta' l-esponenti, liema fatt ma jistax iwassal għal bażi ta' ksib ta' pussess, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-tratazzjoni tal-kawża.

4. Illi l-esponenti jafu il-fatti hawn esposti di scienza propria.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, inġunta minn issa għas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet.

Semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-kawża odjerna l-attriċi qegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-ittra datata 24 ta' Marzu 2016 mibgħuta lill-attriċi mill-konvenuti permezz ta' liema

qalulha li ser iwaqqgħu parti mit-terazzin tagħha tammonta għal molestja abbużiva fil-pussess esklussiv ta' ħwejjiġha. Hija qegħda titlob ukoll lill-Qorti sabiex tordna li hija tinżamm fil-pussess ta' dan it-terrazzin u tal-katusa komuni bejn il-fondi tal-kontendenti u twaqqaf lill-konvenuti milli b'xi mod jiddisturbaw dan il-pussess jekk mhux bil-permess tagħha jew b'sentenza tal-Qorti.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirribattu li t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li fil-fehma tagħhom hija m'għandhiex il-pussess paċifiku u leġittimu ta' tali proprjeta' skont kif kontemplat fil-liġi u l-pussess vantat mir-rikorrenti huwa biss wieħed ta' tolleranza.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

i. Permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Jannar 2012[2] l-attriċi xtrat mingħand Conrad James Aquilina u martu Natasha Aquilina l-*elevated groundfloor maisonette* fi Triq Dun Salvatore Magri ġewwa ż-Żurrieq. Dan il-maisonette huwa sottopost għall-maisonette proprjeta' tal-konvenuti u sovrapost żewġ garaxxijiet fis-*semi-basement level* li wieħed minnhom huwa wkoll proprjeta' tal-konvenuti;

ii. Ix-xiri ta' dan il-maisonette sar tramite l-aġenzija 'Dhalia Real Estate Service' li fis-sit elettroniku tagħha rreklamat din il-proprjeta' bl-inklużjoni ta' dan it-terrazzin mhux biss fid-deskrizzjoni imma anke fir-ritratti murija[3];

iii. **L-attriċi u żewġha Ivan Peresso** xehdu li[4] –

---

[2] Fol 5 et seq
[3] Fol 18 et seq
[4] Fol 46 et seq

- l-istat u d-daqs tat-terrazzin meta l-attriċi xtrat il-proprjeta' kien kif inhu llum tant li kien bil-madum impoġġi u magħmul b'tali mod li jaqleb għal ġol-katusi. Din hija l-unika parti tal-maisonette li fiha jistgħu jonxru l-ħwejjeġ kif fil-fatt jagħmlu;

- huma biss għandhom aċċess għal dan it-terrazzin u ħadd aktar;

\

- meta nxtara l-maisonette huma għamlu xi xogħlijiet fih fosthom alterazzjoni żgħira fit-terrazzin. Jgħidu li għalkemm il-konvenut kien konsapevoli li kien sar dan ix-xogħol fit-terrazzin u darba saħansitra rah isir huwa qatt ma qal li hemmhekk huwa tiegħu u li ried jew seta' jwaqqgħu. Lanqas fil-perjodu ta' sena li dam fis-seħħ il-konvenju fuq il-post, ħadd ma nfurmahom li huma ma setgħux jużaw dik il-parti tat-terrazzin jew li ried jitwaqqa parti minnu;

- fis-sena 2014 l-attriċi u żewġha għamlu xi xogħlijiet oħra ta' tisbiħ fil-fond fosthom fit-terrazzin in kwistjoni fejn waħħlu anke madum ġdid fuq dak li kien hemm qabel. Huma jgħidu li l-konvenut kien ra x-xogħol isir u qalilhom li kien ġie pulit u sabiħ;

- ir-relazzjoni bejn il-kontendenti sa dak iż-żmien kienet waħda tajba u kordjali tant li meta huwa lmenta magħhom li dawn ix-xogħlijiet kienu qegħdin joħolqulu nkonvenjent meta jsiru f'ċerti ħinijiet għax kien qed isib problema biex jistrieħ, huma taw struzzjonijiet lill-ħaddiema biex ma jagħmlux xogħolijiet ta' storbju wara nofsinhar;

- fl-istess żmien li kienu qegħdin jirranġaw il-maisonette, il-konjuġi Peresso kienu talbu lill-konvenut sabiex jgħaddu katusa minn ġol-garaxx tiegħu sabiex ikunu jistgħu jarmu l-ilma bis-sapun fid-drenaġġ komuni li jinsab fil-garaxx tiegħu stess. Dak iż-żmien il-konvenut mhux talli ma sab ebda oġġezzjoni talli talabhom jagħmlu estensjoni għal fuq il-bejt tiegħu sabiex ikun jista' jużaha huwa wkoll, liema rikjesta huma laqgħu mingħajr oġġezzjoni u għamluhielu a spejjeż tagħhom stess;

- il-konjuġi Peresso kienu ġew infurmati wkoll li l-katusi tad-drenaġġ ma kinux maħduma skont is-sengħa bil-konsegwenza li minn żmien għal żmien kien qed ikollhom riħa ta' drenaġġ b'dana li kellhom jinbidlu u jsir *gulley* kif suppost. Kellhom ibiddlu wkoll il-katusa li kien juża l-konvenut sabiex jimla l-ġiebja fil-garaxx tiegħu peress li kienet qed tnixxi l-ilma u tagħmel ħsara fil-ġebel. Din il-ġiebja kienet għaddejja mill-proprjeta' tal-konjuġi Peresso u għalkemm huma ma kinux jagħmlu użu minnha huma għamlu kollox a spejjeż tagħhom;

- meta x-xogħlijiet ġewwa l-maisonette in kwistjoni tlestew, il-konjuġi Peresso taw xi ħaġa żgħira lill-konvenuti bħala apprezzament għall-inkonvenjent li kienu ħolqulhom bl-istess xogħlijiet;

- wara ftit taż-żmien, il-konvenut beda jgerger minħabba d-daqq tal-pjanu li kien jinstema' mill-fond tal-konjuġi Peresso. Ir-raġel tal-attriċi huwa pjanist professjonali u għalhekk kien jeħtieġlu li jdoqq dan l-istrument regolarment. Sabiex jilħqu kompromess il-partijiet ftehmu ħinijiet li fihom il-pjanu kellu jindaqq. Kien f'dan il-perjodu li l-konvenut għall-ewwel darba qal li jekk il-pjanu jibqa' jdejqu huwa kien ser jaqla s-saqaf. Madankollu, dan l-arranġament xorta ma ħadimx għax il-konvenut beda x'ħin ifettillu f'ħinijiet varji tal-ġurnata iċempel u jgħid lir-raġel tal-attriċi

biex jieqaf idoqq, anke meta dawn il-ħinijiet kienu raġjonevoli. Il-konjuġi Peresso jgħidu li kull meta kienu jippruvaw jispjegawlu li d-daqq kien isir f'ħin normali skont il-ftehim, l-konvenut kien jibda jhedded li jwaqqa s-saqaf. Kien hemm drabi meta Ivan Peresso kien jieqaf idoqq meta mitlub mill-attur, imma kien hemm drabi oħra kien ikun għaddej jipprepara għal eżami u mpenji oħra relatati mad-daqq u ma setax ma jdoqqx u kien ikompli;

- wara li l-konvenut għamel diversi rapporti l-għassa tal-pulizija minħabba d-daqq tal-pjanu, l-konjuġi Peresso ġew mitkellma minn Maġġur li wara li spjegawlu s-sitwazzjoni qalilhom li l-konvenut ma jistax jikkmandahom li jagħmlu dak li jidhirlu hu meta u fi x'ħin irid u li sakemm il-pjanu jindaqq f'ħin diċenti l-atturi kellhom dritt li jagħmlu dan;

- il-konjuġi Peresso elenkaw sensiela ta' atti oħra magħmula mill-konvenut li fil-fehma tagħhom saru bil-għan li jivvessawhom u jintimidawhom;

- Jgħidu li spiċċaw jibżgħu jagħmlu l-iċken ħoss u lanqas baqgħu iħossuhom komdi joħorġu fit-terrazzin għax malli jibdew jitkellmu kienu jisimgħu lill-konvenuti isabbtu t-twieqi tagħhom b'sinjal li ddejqu jisimgħuhom. Il-konjuġi Peresso jgħidu li meta kienu ppruvaw jirranġaw is-sitwazzjoni l-konvenut stess ammetta li kien qed juża l-kwistjoni tas-saqaf taħt it-terrazzin biex jekk xi ħaġa jew xi ħadd idejqu jkollu biex jheddu;

- Fit-28 ta' Marzu 2016 huma rċevew ittra datata 24 ta' Marzu 2016 mingħand il-konvenuti fejn ġew infurmati li fil-31 ta' Marzu 2016 il-konvenut kien ser iwaqqa s-saqaf u jneħħi l-katusa u fejn iddikjara wkoll li

hu ma kienx ser ikun responsabbli għall-ħsarat li setgħu isiru[5]. F'dak l-istadju l-konjuġi Peresso rrikorrew il-Qorti li, fuq talba tagħhom, akkordat il-ħruġ ta' Mandat t'Inibizzjoni sabiex il-konvenuti jitwaqqfu milli jwaqqgħu it-terrazzin in kwistjoni u sussegwentement intavolaw il-proċeduri odjerni sabiex iżommu l-pussess tiegħu.

In kontro-eżami l-attriċi xehdet li[6] -

- qabel ma xtraw il-maisonette kienu tkellmu mal-perit tagħhom u raw il-pjanta tal-post pero' ċaħdet li kien hemm diskussjonijiet dwar it-terrazzin jew li l-perit qalilha li dan ma kienx mibni skont il-pjanta tal-MEPA;

- illum il-ġurnata m'għadhomx jgħixu fil-maisonette in kwistjoni. Telqu għaliex il-konvenut qabad magħhom fuq id-daqq tal-pjanu.

iv. **Aldo Briffa, rappreżentant ta' Dhalia Real Estate**[7] ikkonferma li r-reklam tal-bejgħ tal-maisonette tal-attriċi kien jinkludi t-terrazzin mertu tal-proċeduri odjerni. Huwa kkonferma wkoll li l-uniku aċċess li kien hemm għal dan it-terrazzin huwa mill-proprjeta' tal-attriċi. Xehed ukoll li l-vendituri tal-maisonette ma kienu semmewlu xejn dwar xi kwistjoni rigwardanti t-terrazzin.

v. **Il-konvenut Mario Borg** xehed kemm in subizzjoni[8] u anke permezz ta' affidavit[9].

Fl-affidavit xehed li –

---

[5] Fol 31
[6] Fol 125 et seq
[7] Fol 56 et seq
[8] Fol 60A et seq
[9] Fol 94 et seq

- huwa flimkien ma' martu l-konvenuta Claire Borg kienu xtraw il-maisonette sovrappost għal dak ta' l-attriċi flimien mal-garaxx ta' taħt il-maisonette tal-attriċi b'kuntratt tat-13 t'Ottubru 2003[10];

- circa fis-sena 2010 Natasha Aquilina u l-familja tagħha daħlu jgħixu fil-maisonette ta' taħt dak tal-konvenuti (illum il-proprjeta' tal-attriċi);

- Fil-perjodu li fih Natasha Aquilina kienet għadha toqgħod hemm, il-konvenut kellimha peress li xtaq isaqqaf il-bitħa tal-garaxx li kellu u fl-istess ħin hi kienet ser ikollha terrazzin. Aquilina qablet li dan isir;

- Il-konvenut qal li għalkemm dan l-arranġament kien konvenjenti għaż-żewġ naħat huwa kien għamilha ċara ma' Natasha li l-arja tal-bitħa tal-garaxx kellha tibqa' tal-konvenuti skont il-pjanta tal-proprjeta';

- Wara ftit snin Natasha Aquilina biegħet il-maisonette u ġew joqogħdu fih il-konjuġi Peresso. Natasha kienet infurmathom dwar dan u qaltilhom li ser tinforma lil min ser jixtri dwar it-terrazzin li kien hemm li kien sar wara;

- Għalkemm il-konvenut ammetta li kien daħal fil-maisonette tal- konjuġi Peresso (fuq stedina tagħhom) biex juruh ix-xogħol li kienu qed jagħmlu huwa qal li dan kien ix-xogħol li qed isir fil-bitħa u mhux fil-parti tat-terrazzin ta' fuq il-garaxx;

- Il-konvenut ilmenta li l-konjuġi Peresso kienu kontinwament qegħdin joħolqulu nkonvenjent bid-daqq tal-pjanu peress li Ivan Peresso kienu idoqqu fil-ħinijiet kollha tal-ġurnata u anke bil-lejl inkluż weekends;

---

[10] Fol 98 et seq

- Peress li l-konvenut jaħdem bħala security bis-shifts anke bil-lejl huwa kien avviċinah u tkellmu u ftehmu l-ħinijiet li fihom Peresso kellu jdoqq il-pjanu iżda skont il-konvenut Peresso ma`1 kienx onora dan il-ftehim u għalhekk irrikorra għand il-Pulizija fejn għamel xi rapporti;

- Minħabba dan l-inkonvenjent il-konvenuti għamlu ħsieb li jbiegħu il-maisonette tagħhom u nkarigaw lill-perit Mannie Galea biex imur u jara l-proprjeta' nkluż il-garaxx. Kien dan il-perit li ġibdilhom l-attenzjoni dwar il-bitħa msaqqfa u qalilhom li ma kinitx skont il-pjanta u anke kontra l-liġi. Qal li l-perit tahom parir biex iżommu mal-pjanta u jwaqqgħu dik il-parti għax inkella jkun hemm problemi biex tinbiegħ il-proprjeta'. Il-konvenut qal li mar ukoll il-MEPA u anke huma qalulu li dik il-parti għandha taqa' għax il-garaxx minħabba l-kobor tiegħu għandu jkollu arja bizżejjed fuq wara;

- Il-konvenuti għalhekk avviċinaw avukat sabiex jinfurmaw lill-konjuġi Peresso li t-terrazzin għandu jiġi mwaqqa' sabiex jiġi skont il-pjanta għax ma kienx skont il-liġi iżda mbagħad il-konjuġi Peresso bdew proċeduri fil-Qorti u għalhekk ma setgħux ikomplu bil-pjanijiet tagħhom;

- Il-konvenut qal li ftit xhur wara li nfetħet din il-kawża l-konjuġi Peresso telqu mill-maisonette tagħhom u li hu u martu qatt ma kellhom problemi ma ta' taħthom jew ma xi ġirien oħra.

Mix-xhieda tal-konvenut in subizzjoni irriżulta li[11] -

[11] Fol 60A

- Meta saqqaf il-bitħa tal-garaxx l-konvenut għamel dan minn jeddu għall-konvenjenza tiegħu u ma ħalla ebda aċċess għalih biex jitla' fuq is-saqaf tal-garaxx, lanqas biex jagħmel manutenzjoni tiegħu;

- Il-kuntratt tat-13 t'Ottubru 2003 li permezz tiegħu l-konvenuti xtraw il-maisonette u l-garaxx tagħhom ma jagħmel ebda referenza għall-bitħa tal-garaxx u jgħid hekk –

"...the vendor sells, assigns and transfers to the purchasers who accept, buy and acquire
(i) the maisonette, unnamed and unnumbered, at first floor level, overlying another maisonette and two semi-basement garages, in Triq Dun Salvatore Magri, Żurrieq, and including its airspace; and
(ii) the garage, unnamed and unnumbered, situated at semi basement level, namely the one situated on the right hand side of the block as one looks at the block from the street, including half undivided part of the common drive-in, as subject to and enjoying the esements arising from its position including the passage of the drains and drainage pipes in favour of the overlying property and that pass through the adjacent garage.
The property transferred is better indicated on the plans marked documents "A" and "B" attached to this deed where the drive-in is indicated in blue and the maisonette and garage in red."

- Meta l-konjuġi Peresso kienu għaddejjin bix-xogħlijiet fid-dar, fuq stedina tagħhom huwa kien daħal għandhom u tawh xi ġebel. Il-bitħa raha kif kienet qabel ma ġiet irranġata. Huwa ma qalilhomx biex ma jagħmlux xogħol fit-terrazzin għax hemmhekk tiegħu;

- Il-konvenut ikkonferma li fuq talba tiegħu l-konjuġi Peresso għaddew katusa a spejjeż tagħhom li twassal sal-proprjeta' tiegħu għall-użu tiegħu;

- Il-konvenut ikkonferma li l-inkwiet bejn il-kontedenti u l-kwistjoni li ried iwaqqa s-saqaf tal-garaxx li qabel kien bitħa bdew meta Ivan Peresso beda jdoqq il-pjanu.

vii. Fl-affidavit tagħha l-**konvenuta Claire Borg** ikkonfermat dak li qal żewġha dwar il-viċenda fl-affidavit tiegħu[12].

viii. Xehdu l-periti rispettivi tal-partijiet u esebew dikjarazzjonijiet u pjanti relatati mal-proprjeta' in kwistjoni:

- Skont **il-perit Katya Abela Cassar**, inkarigata mill-attriċi, il-permess oriġinali tal-binja PA 6727/01 juri li l-bitħa tal-ewwel sular (illum il-maisonette tal-attriċi), liema bitħa tinsab sovvrapposta l-garaxx tan-naħa tal-lemin tal-blokka (proprjeta' tal-konvenut) hija sħiħa kif inhi llum. Qalet ukoll li sussegwentement saru pjanti ulterjuri sabiex din il-bitħa tinbidel u ssir bitħa fil-garaxx t'isfel u gallarija fl-ewwel sular pero' ma jirriżultax tibdil strutturali li jirriflettu l-aħħar pjanti sottomessi [13];

- Skont **il-perit Mannie Galea**, inkarigat mill-konvenuti, l-aħħar permess tal-MEPA PA 6727/01 il-garaxx tal-konvenuti għandu jkollu bitħa ta' metru u nofs fuq wara. F'dikjarazzjoni datata 29 ta' Marzu 2016 huwa qal

[12] Fol 111 et seq
[13] Fol 60 I et seq u fol 71 et seq

li din suppost titħalla bitħa skont il-liġi sanitarja u għalhekk is-saqaf kellu jitneħħa sabiex il-proprjeta' tkun konformi mal-liġi[14].

ix. Xehdet **Natasha Aquilina**, s-sid preċedenti tal-*maisonette* li biegħet lill-attriċi[15]. Qalet li meta hi kienet xtrat il-proprjeta' kellha gallarija fuq wara u taħthom kellhom żewġ garaxxijiet li wieħed minnhom kien tal-konvenuti. Il-konvenut xtaq li jsaqqaf il-garaxx u hi qablet għax kienet ser tirbaħ biċċa akbar. Qalet li meta l-konjuġi Peresso kienu marru jaraw il-post hi kienet qaltilhom b'din is-sitwazzjoni. U kien hemm ukoll il-pjanta li turi gallarija wkoll.

Ikkunsidrat:

L-attriċi tibbaża l-azzjoni tagħha fuq l'hekk imsejħa *actio manutentionis* li hija ntiża li twassal sabiex il-pussessur jinżamm fil-pussess f'każ ta' molestja. Dan ai termini tal-**artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li jipprovdi hekk –

"Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju."

Jiġi sottolineat li l-*actio manutentionis* hija azzjoni possessorja li l-bażi tagħha huwa l-pussess u mhux it-titolu. Infatti f'kawżi ta' din ix-xorta mhuwhiex il-kompitu tal-Qorti li tindaga dwar kwistjonijiet petitorji marbuta mat-titolu.

[14] Fol 78 et seq u fol 82 et seq
[15] Fol 89 et seq

Ingħad hekk fil-każ **Grezzju Patiniott et vs George Degiorgio deċiża fil-11 t'April 2019 -**

"Jibda biex jingħad, li mill-punto di vista legali, l-azzjoni petitorja u l-azzjoni possessorja m'għandhomx jigu konfużi flimkien fl-istess każ. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Massa vs Padre Angelico Pace noe****, Vol. XXI PI p488 ingħad:*

"la giurisprudenza e stata sempre costante nella interpretazione delle leggi vigenti proibitiva del cumulo delle due azioni, la posssessoria e la petitoria, essendo di ordine pubblico ed espressamente in modo assoluto vietato della legge." (Ara wkoll ***Joseph Debono et vs Michael Mifsud****, P.A, (18/1984) (PS) - 9 ta' Diċembru 2002.*

Tajjeb jiġi affermat, li huwa minnu, li kemm l-actio spolii, u l-actio manutentionis huma azzjonijiet possessorji, fejn il-bażi tagħhom hija l-pussess mhux it-titolu. Tant hu hekk, li kemm l-actio spolii u kemm l-actio manutentionis ma jidħlux fil-kwistjoni petitorja tat-titolu.

Difatti, kif ribadit fil-każ ***Domenica Mamo et vs Antonia Galea, Prim Awla*** *- 18 ta' Frar 2004:*

"L'actio manutentionis bħal actio spolii tista' tkun, anzi għandha tkun diretta kontra l-persuna li materjalment ikun responsabbli għall-aġir abbużiv turbattiv tal-pussess, indipendentement minn kull konsiderazzjoni oħra. L-azzjoni hija mmirata biex jiġi reintegrat l-istat ta' dritt billi min ikun responsabbli biex jiddisturba l-istatus quo vjolentement, abbużivament jew klandestinament jiġi kkundannat li jqiegħed kollox kif kien qabel, bħala pre rekwizit għall-indaġini dwar id-drittijiet reċiproċi bejn il-litiganti."

Kif konfermat ripetutament mill-Qrati f'kawżi ta' din ix-xorta huma erbgħa r-rekwiżiti li jeħtieġ jiġu sodisfatti sabiex tirnexxi din l-azzjoni -

1. Il-pussess ta' ħaġa immobbli jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli;
2. Il-molestja fil-pussess;
3. L-azzjoni trid issir fi żmien sena mill-molestja;
4. L-attur ma jkunx ħa l-ħaġa bi vjolenza jew bil-moħbi mingħand il-konvenut.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Prim Imhallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici et vs Pawlu Camilleri deċiż fit-30 ta' Mejju 2017 -**

"Illi l-elementi essenzjali rikjesti mil-liġi għall-actio manutentionis a tenur tal-artikolu 534 tal-Kodici Ċivili huma s-segwenti:

1. Il-pussess ta' ħaġa mmobbli jew universalita` ta' ħwejjeġ mobbli; li ma jridx ikun ittieħed bi vjolenza jew bil-moħbi u lanqas inkiseb b'titolu prekarju.

2. l-atti li jikkostitwixxu l-molestja għal dan il-pussess.

3. il-proponiment ta' l-azzjoni fi żmien sena mill-molestja.

(Ara wkoll sentenza ta' din il-Qorti kif attwalment presjeduta fil-kawża fl-ismijiet ***Jesmond Gauci et v David Muscat*** *- Rik.Ġur.633/2014 deċ. fil-29 ta' Ottubru 2015, liema sentenza għaddiet in gudikat).*

(.....)

Pussess:

Din id-distinzjoni tal-pussess essenzjali għall-actio manutentionis, ġiet ferm tajjeb rimarkata fil-każ reċenti mogħti mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fl-ismijiet ***Stacy Chircop vs Maria Spiteri****", deċiża fil-11 ta' Lulju 2016, fejn ingħad:*

"Jekk tqabbel l-artikolu 534 dwar l-actio manutentionis mal-art. 535 dwar l-actio spolii, tinnota li waqt li l-artikolu 534 irid "il-pussess ta' liema xorta jkun", l-art.535 irid il-'pussess ta' liema xorta jkun, jew id-detenzjoni.' Huwa ovvju ghalhekk, li l-kliem "il-pussess, ta' liema xorta jkun ma jinkludix id-detenzjoni, għax li kien hekk, il-kliem '....jew id-detenzjoni' fl-artikolu 535 kien ikun superfluwu."

Il-Qorti kompliet tfisser li:

"Il-kliem "ta' liema xorta jkun" ifisser illi l-pussess 'ad interdicta' jista' jkun leġittimu, in bona fide jew in mala fide, u ma huwiex meħtieġ li jkollu l-kwalitajiet kollha meħtieġa għall-pussess ad usucapionem, iżda jrid ikun pussess; detenzjoni ma hijiex biżżejjed."

Il-Qorti għamlet referenza għall-awtur Taljan ***Alberto Trabucchi*** *("Istituzione di Diritto Civile" CEDAM 1999) li jiċċita l-artikolu relattiv mil-liġi Taljana li jirriżulta simili għal dak fit-test Malti: "Il possesso e' definito dall'art 1140 come un potere sulla cosa che si manifesta in un'attivita' corrrispondente all'esercizio del diritto di proprieta' o di un altro diritto reale" (pagna 455). Imbagħad ikompli jispjega d-distinzjoni bejn pussess u detenzjoni abbazi ta' l-animus;*

"E' l'animus, dicevamo, che distingue le due figure del possessore e del detentore, mentre l'uno e l'altro appaiono in un uguale rapporto di fatto con la

cosa. Si ha detenzione quando manca l'animus di esercitare la proprieta' o altro diritto sulla cosa. Nella posizione del detentore rispetto alla cosa esiste l'implicito riconoscimento di una preminente posizione altrui, e in qualche caso di una propria dipendenza da quella … Si avra' detenzione e non possesso in chi tiene la cosa …d) nell'interesse proprio del detentore per esercitare un diritto personale sopra la cosa altrui (conduttore della cosa avuta in locazione, comodatario, ecc)".

Illi permezz tal-każ suċitat, l-Qorti tal-Appell, ħadet l-okkażjoni tiċċara d-dubju li kien inħoloq dwar l-interpretazzjoni fir-rigward tal-pussess, fil-każ ***Tereża Vella vs Mary Boldarini et*** *fl-24 ta' Frar 1967 dwar l-element tal-pussess rikjest skont* ***l-artikolu 534 tal-Kap 16****, fejn ġie ritenut li f'dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti tat interpretazzjoni wiesgħa tar-rekwiżit tal-pussess, u osservat li fis-sistema tal-liġi tagħna, l-vizzju tal-prekarjeta' jeskludi l-azzjoni biss meta jkun fil-konfront tal-konvenut, u osservat li dan jirrizulta ċar mill-kliem "mingħandu" fl-aħħar tal-artikolu".*

Din il-Qorti taqbel mal-insenjament mogħti mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-każ suċitat ***Stacy Chircop vs Maria Spiteri.***

Molestja:

Hu paċifiku, għal dak li jirrigwarda dan l-element, li kull attentat għall-eżerċizzju tal-pussess maħsub li jfixkel it-tgawdija u magħmul bl-għan jew intenzjoni li jwettaq dak ix-xkiel, jikkostitwixxi l-molestja mehtiega biex issejjes l-azzjoni. Fis-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Vella et*** *deċiża fis-16 ta' Marzu 1935, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, fl-20 ta' Marzu 1936, (Kolezz. Vol. XXIX.ii.373), ġie ritenut:*

*"Għaldaqstant, dik il-molestja tirriżulta kemm jekk hija waħda ta' fatt u kif ukoll jekk tkun waħda ta' dritt, diment li timplika dejjem sfida għall-pussess tal-attur. U b'riżultat ta' hekk lanqas huwa meħtieġ li jiġi muri li l-attur ġarrab xi ħsara (dannu materjali). "***Nicholas Attard et vs Peter Paul Cutajar*** *(JRM) P.A. – deċiża fl-14 ta' Marzu 2001.*

Fil-każ ***Teresa Vella vs Mary Boldarini et****, Appell Ċivili deċiż fl-24 ta' Frar 1967, fir-rigward tal-molestja ingħad:*

*"Hi testerna ruħha f'att kompjut kontra l-volonta' tal-possessur – u bl-animus contrarius- li jostakola l-pussess jew ibiddel jew jillimita l-mod kif dan kien jiġi qabel esplikat anke mingħajr ma l-molestanti jafferma għalih stess pussess kuntrarju." (Ara wkoll "***Michele Calleja vs Emanuela Cassar et****", Appell Ċivili deċiż fis-7 ta' Novembru 1994)."*

Filwaqt li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, b'applikazzjoni għall-każ odjern l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

L-ewwel kriterju: Il-pussess ta' ħaġa immobbli jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli

Id-difiża tal-konvenuti fil-kawża hija li l-attriċi m'għandhiex il-pussess paċifiku u leġittimu ai termini tal-artikolu 534 tal-Kap 16 stante li l-pussess vantat minnha huwa wieħed ta' tolleranza għax m'għandha ebda titolu validu fil-liġi. Di piu' kwalunkwe xogħlijiet saru bi bona grazzja tal-konvenuti.

Il-Qorti tirrileva li kif ingħad fil-ġurisprudenza minnha ċitata, sabiex jiġi sodisfatt dan il-kriterju l-attriċi jeħtiġilha tipprova pussess u mhux sempliċi detenzjoni. Il-pussess pero' jista' jkun kemm leġittimu kif ukoll illeġittimu.

Evidentement il-konvenuti qegħdin iressqu sottomissjonijet marbuta ma kwistjonijiet ta' natura petitorja li jaqgħu 'il barra mill-isfera tal-kawża tal-lum. Mhuwhiex il-każ infatti li l-Qorti tidħol f'dawn l-aspetti kif pretiż mill-istess konvenuti nkluż dwar min hu proprjetarju tal-art ta' taħt it-terrazzin u tal-arja ta' fuqha ai termini tal-artikolu 323 tal-Kap 16 u aspetti oħra marbuta mal-kuntratt ta' xiri tal-proprjeta' tagħhom u jekk hux konformi mal-permess tal-bini skont il-pjanta tal-MEPA.

Mill-provi mressqa l-Qorti iżda hija sodisfatta li l-attriċi għandha l-pussess tat-terrazzin mertu tal-proċeduri odjerni fl-istat u d-daqs li hu llum u dan sa mill-mument meta xtrat il-maisonette li minnu jifforma parti fit-13 ta' Jannar 2012. Jirriżulta wkoll li l-attriċi għandha l-pussess u l-użu esklussiv ta' dan it-terrazzin stante li l-aċċess għalih jista' jsir unikament mill-maisonette tagħha u minn imkien aktar. Inoltre, l-attriċi dejjem eżerċitat pussess *animo domini* fuq dan it-terrazzin tant li anke meta hi u żewġha ddeċidew li jagħmlu xi xogħlijiet ta' tisbiħ fih inkluż b'madum ġdid huma għamlu dan b'liberta' sħiħa u mingħajr il-permess ta' ħadd. U l-konvenuti kienu jafu li qegħdin jagħmlu dawn ix-xogħlijiet ukoll ma rregistraw ebda ilment oggezzjoni jew limitazzjoni għal dan.

Mill-provi kompla jirriżulta li kien il-konvenut innifsu li, għall-konvenjenza tiegħu, ried isaqqaf il-bitħa tal-garaxx tiegħu mingħajr ma jżomm ebda aċċess għalih, lanqas għal fini ta' manutenzjoni.

Jiġi ritenut ukoll li kwalunkwe ftehim verbali li kien għamel il-konvenut mas-sid preċedenti tal-maisonette Natasha Aquilina huwa estraneu għall-attriċi.

Għalkemm il-konvenut tkellem mal-konjuġi Peresso diversi drabi u anke mar għandhom, ma jirriżultax li huwa qatt qalilhom li t-terrazzin jew parti minnu huwa tiegħu jew li huma għandhom detenzjoni biss fuq bażi ta' tolleranza.

Inoltre, għalkemm is-sid preċedenti tal-maisonette Natasha Aquilina xehdet fil-Qorti li hi nfurmat lill-konjuġi Peresso dwar is-sitwazzjoni rigwardanti t-terrazzin, il-Qorti ftit li xejn issib din id-dikjarazzjoni kredibbli tenut kont tal-fatt li hi għażlet li tirreklama t-terrazzin bi prominenza bħala parti ntegrali mill-maisonette meta ddeċidiet li tbiegħu inkluż fir-ritratti. Senjatament kemm il-konjuġi Peresso u anke u wisq qanqas ir-rappreżentant tad-Dhalia ċaħdu li l-konjuġi Aquilina qatt semmewlhom li kien hemm xi kwistjoni dwar it-terrazzin.

Dwar il-katusa tad-drenaġġ il-Qorti hija wkoll sodisfatta mill-provi mressqa inkluż mir-ritratti esibiti li din saret u tinsab għaddejja mill-proprjeta' tal-attriċi għal ġewwa l-garaxx tal-konvenuti, liema katusa, a spejjeż tal-konjuġi Peresso, ġiet estiża wkoll għall-proprjeta' u kwindi għall-użu tal-konvenuti.

L-ewwel kriterju huwa għalhekk sodisfatt kemm fir-rigward tat-terrazzin kif ukoll tal-katusa in kwistjoni.

It-tieni kriterju: Il-molestja fil-pussess

Kif ingħad fil-ġurisprudenza ċitata, il-molestja tinkorpora kull tentattiv ta' tfixkil fit-tgawdija tal-pussess tal-attriċi. Din il-molestja tista' tkun kemm waħda ta' fatt kif ukoll waħda ta' dritt u mingħajr il-ħtieġa li l-possessur isofri xi dannu materjali.

Fil-każ odjern il-Qorti hija sodisfatta li l-molestja da parti tal-konvenuti fil-każ odjern seħħet permezz tal-ittra tal-24 ta' Marzu 2016 mibgħuta minnhom lill-atturi fejn infurmawhom li kien ser iwaqqgħu is-saqaf tal-garaxx u jneħħu l-katusa tad-drenaġġ ftit ġranet wara.

It-tieni kriterju huwa għalhekk sodisfatt ukoll.

It-tielet kriterju: L-azzjoni trid issir fi żmien sena mill-molestja

Mill-provi rriżulta li l-konjuġi Peresso rċevew l-ittra tal-24 ta' Marzu 2016 erbat ijiem wara, fit-28 ta' Marzu 2016.

Sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom huma ntavolaw rikors għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni sabiex iwaqqfu lill-konvenuti milli jneħħu kemm it-terrazzin kif ukoll il-katusa, liema rikors intlaqa' mill-Qorti fis-7 t'April 2016[16].

Il-kawża odjerna ġiet intavolata fl-24 ta' Novembru 2016.

Għalhekk mhemmx dubju li l-azzjoni odjerna ġiet intavolata entro t-terminu ta' sena mill-molestja kif previst mill-liġi.

Għal kull buon fini jiġi rilevat ukoll li l-konvenuti jirreferu għal ittra oħra simili li kienu bagħtu qabel l-24 ta' Marzu 2016 u ċioe' l-ittra datata 5 ta' Frar 2016[17]. Għalkemm l-attriċi tiċħad li kienet irċevietha[18] u lanqas ma hemm ebda prova ta' notifika ta' tali ittra legali, fi kwalunkwe każ dato *ma non concesso* li l-attriċi

[16] Fol 32
[17] Fol 135
[18] Xhieda a fol 132

kienet irċeviet din l-ittra, xorta waħda l-perjodu ta' sena minn tali molestja għall-intavolar tal-kawża ma jkunx skada.

Għalhekk it-tielet kriterju huwa sodisfatt.

Ir-raba' kriterju: L-attriċi ma tkunx ħadet il-ħaġa bi vjolenza jew bil-moħbi mingħand il-konvenut.

Il-provi ma jħallu ebda ombra ta' dubju li l-attriċi la ħadet il-pussess tat-terrazzin bi vjolenza u wisq inqas bil-moħbi. Anzi kif ingħad, kien il-konvenut li ħa l-inizjattiva u avviċina lis-sid preċedenti tal-maisonette imsemmi Natasha Aquilina bil-proposta li hu jsaqqaf il-bitħa tal-garaxx tiegħu sottopost għall-maisonette tal-attriċi filwaqt li Aquilina tiggwadanja terrazzin ikbar flok il-gallarija li kien hemm sa dak iż-żmien. Meta sussegwentement l-attriċi xtrat dan il-maisonette hija sempliċiment ħadet f'idejha flimkien ma' żewġha l-pussess tal-fond kollu mingħajr ebda problemi u bil-konsapevolezza sħiħa tal-konvenuti li kienu nbidlu s-sidien tal-maisonette sovvrapost għal garaxx tagħhom.

Anke fir-rigward tal-katusa tad-drenaġġ l-attriċi ma għamlet xejn b'ħabi mill-konvenuti jew bi vjolenza iżda kollox kien sar bi qbil mal-konvenuti.

Ir-raba kriterju huwa għalhekk sodisfatt ukoll.

Konsegwentement la l-kriterji kollha ai termini tal-artikolu 534 tal-Kap 16 ġew sodisfatti, l-attriċi rnexxielha tipprova l-każ tagħha b'suċċess.

Invece d-difiża tal-konvenuti sejra tiġ respinta *in toto*.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tilqa' t-talbiet attriċi kif dedotti;

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.