PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **741/2021 AD**

JOSEPH U RAMONA KONJUĠI SALIBA
(KI 148872M U 469975M RISPETTIVAMENT)

VS

JEREMY MANGION U MARIA MANGION SCHEMBRI
(KI 201990M U 65293M RISPETTIVAMENT)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 14 t'April 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar min mill-partijiet igawdi dritt fuq l-arja fuq hekk imsejħa *'bitħa'* sovrastanti parti mill-garaxx mingħajr isem u mingħajr numru, internamnent immarkat bin-numru erbgħa (4), fi *drive-in* mingħajr numru u mingħajr isem fi Triq il-Vittmi tal-Gwerra f'Ħal Tarxien;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors preżentat nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Lulju 2021, **<u>Joseph u Ramona konjuġi Saliba</u>** bil-ġurament tagħhom ippremettew:

   a. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Lia, datat 18 ta' Settembru, 2006, ir-rikorrenti akkwistaw garage mingħajr isem u mingħajr numru, imma internament immarkat bin-numru erbgħa (4) fi drive-in mingħajr numru u mingħajr isem fi Triq il-Vittmi tal-Gwerra f'ĦalTarxien 'with all its rights and appurtenances' kif immarkat fuq il-pjanta tal-Awtorita tal-Ippjanar, dak iż-żmien MEPA, u kif approvat mis-Sanita (kopja ta' dan il-kuntratt ġie anness u mmarkat bħala **Dok A** u l-pjanta bħala **Dok B**);*

   b. *Illi permezz ta' kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Carmelo Gafa datat 8 ta' Gunju, 2020 l-intimati ddikjaraw illi huma "jafu illi l-arja tal-bitha tal-garage numru erbgħa (li llum tinsab imsaqqfa) mhux se tiġi trasferita lilhom mil-kumpanija L. Spiteri and Sons (Contractors) Limited u għalhekk huma jiddikjaraw li jafu li l-arja tal-bitħa ma tistax tinbena u jafu wkoll li s-saqaf preżenti tal-bitħa ma jistax jiġi użat bl-ebda mod minn L. Spiteri and Sons (Contractors) Limited jew l-aventi kawża tagħhom (kopja ta' dan il-kuntratt li ngħata min-Nutar stess lill-konjuġi Saliba ġie anness u mmarkat bħala **Dok C**);*

   c. *Illi fl-istess kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Gafa, Mary Spiteri nomine iddikjarat illi hija kienet fuq konvenju mal-konjuġi Mangion li min-naħa tagħhom obbligaw li jixtru mingħand L. Spiteri and Sons (Contractors) Limited il-garage numru tnejn (2) bl-arja tiegħu u l-arja tas-sitt garages u cioe garages bin-numru tlieta (3) erbgha (4), hamsa (5), sitta (6), sebgha (7) u tmienja (8) liema arja se tkun aċċessibbli minn drive-in privata komuni li tiżbokka għal fuq Triq il-Vittmi tal-Gwerra, Tarxien, pero eskluż mill-wegħda ta' bejgħ hemm l-arja fejn tinsab il-bitħa tal-garage numru erbgħa (4);*

d. *Illi l-intimati qegħdin jivvantaw dritt ta' propjeta' fuq l-arja li tissovrasta parti mill-fond proprjeta' tar-rikorrenti, senjatament l-arja tal-bitħa delineata bil-lewn aħdar fuq il-pjanta annessa bħala* ***Dok B****;*

e. *Illi r-rikorrenti għandhom interess illi jiġi ddikjarat u konfermat illi huma s-sidien tal-arja fuq il-bitħa kif hawn fuq deskritta;*

f. *Illi r-rikorrenti għandhom ukoll interess illi jiġi dikjarat u konfermat li l-intimati konvenuti ma għandhom ebda dritt ossija jedd ta' kwalunkwe natura fuq l-istess arja;*

g. *Illi huwa wkoll meħtieġ li l-intimati jneħħu l-opri kollha installati, ossia bini fuq l-imsemmi saqaf tal-bitħa kif ukoll li jneħħu jew jinbarraw kull tip ta' aċċess li għandhom għall-istess mill-fond akkwistat minnhom;*

h. *Illi l-intimati ġew interpellati sabiex ma jkomplux jibnu fuq l-arja tal-bitħa hawn fuq imsemmija u anke ġie intavolat mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet fuq premessi li jġib in-numru 1053/21AD;*

3. Ir-rikorrenti talbu għalhekk lil din il-Qorti:

   i. Tiddeċiedi u tiddikjara li r-rikorrenti huma sidien uniċi u esklussivi tal-arja fuq il-bitħa (li llum hija msaqqfa) sovrastanti parti mill-garage mingħajr isem u mingħajr numru, imma internament immarkat bin-numru erbgħa (4) fi drive-in mingħajr numru u mingħajr isem fi Triq il-Vittmi tal-Gwerra f'Ħal Tarxien, liema bitħa hija delineata bil-lewn aħdar fuq il-pjanta annessa ma' dan ir-rikors ġuramentat u mmarkat bħala **Dok B**;

   ii. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimati m'għandhom l-ebda jedd ta' kwalunkwe natura fuq l-istess arja tal-bitħa;

iii. Tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti jneħħu a spejjeż tagħhom l-opri kollha eretti minnhom fuq l-imsemmija bitħa msaqqfa kif ukoll jimbarra a spejjeż tiegħu l-aċċess li għandu mill-fond tiegħu li jagħti għall-istess saqaf tal-bitħa u fin-nuqqas li jwettqu l-imsemmija xogħolijiet fit-terminu li jiġi lilhom hekk prefiss, tawtorizza lir-rikorrenti jwettquhom huma stess a spejjeż tal-istess intimati jekk mehtieġ bl-assistenza ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħdax (11) t'Awwissu 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, ħamsa (5) t'Ottubru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenut, illi ngħata għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilu tal-istess, sabiex jirrispondi skont il-liġi;

5. B'risposta ġuramentata datata tmintax (18) ta' Marzu 2022, l-intimati **<u>Jeremy Mangion u Maria Mangion Schembri</u>** eċċepew:

   a. *Fl-ewwel lok, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u dan stante li fejn bnew l-intimati huwa proprjetà tagħhom, kif mixtri fil-kuntratt tas- sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju 2020 (Dok. 'A'), u fl-estent u bid-drittijiet preċedentement konfermati mir-rikorrenti stess fil-kuntratt tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2020 (Dok. 'B');*

   b. *Fit-tieni lok, id-drittijiet tar-rikorrenti huma limitati għal dik il-parti mill-arja proprjetà tagħhom u cjoè dik indikata bil-kelma 'hatch' fil-pjanta annessa, liema pjanta turi l-proprjetà tar-rikorrenti kif mibnija verament (Dok. 'Ċ'), u liema pjanta hija wkoll annessa fit-tranżunt ippubblikat minn Nutar Carmel Gafa' nhar it-tmienja (8) ta' Ġunju 2020 (Dok. 'D'). L-esponenti ma bena xejn fuq din il-'hatch';*

c. *Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda raġuni għaliex it-tielet talba tar-rikorrenti għandha tintlaqa';*

d. *Mill-bqija, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti datat tmienja u għoxrin (28) ta' Lulju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kuntratt datat tmintax (18) ta' Settembru 2006 (**Dok A** a fol 4 *et seq* tal-proċess); (b) pjanta tal-MEPA kif approvata mis-Sanita' (**Dok B** a fol 11 tal-proċess) u (c) kuntratt datat tmienja (8) ta' Ġunju 2020 (**Dok C** a fol 12 *et seq* tal-proċess);

7. Rat l-affidavit ta' **Joseph Saliba** mmarkat bħala **Dok S1** a fol 21 *et seq* tal-proċess u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) żewġ ritratti mmarkati 1 u 2 a fol 24 tal-proċess; (b) kopja ta' SMS bejn in-Nutar Carmel Gafa u r-rikorrent immarkat bin-numru 3, a fol 25-26 tal-proċess; (c) *screenshot* ta' *call log* mit-telefon ċellulari tar-rikorrent, immarkat bin-numru 4, fol 27 tal-proċess; (d) estratt mill-kuntratt datat 27 ta' Lulju 2021, immarkat bin-numru 5, a fol 28 tal-proċess;

8. Rat l-affidavit ta' **Ramona Saliba** mmarkat bħala **Dok S2** a fol 30 *et seq* tal-proċess u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) ritratt tal-permess għall-bini imwaħħal mal-bieb tal-konvenuti, immarkat **Dok RS1** a fol 35 tal-proċess; (b) ritratt tal-blata, immarkat **Dok RS2** a fol 36 tal-proċess; (c) kopja tal-*condition report* immarkat **Dok RS3** a fol 37 *et seq* tal-proċess; (d) *employment history* tar-rikorrenti Ramona Saliba immarkat **Dok RS4** a fol 40 tal-proċess; (e) *timeline* tal-*mobile* tar-rikorrenti Ramona Saliba minn GoogleMaps, immarkat **Dok RS5** a fol 41 tal-proċess; (f) *scan* mill-paġna ta' Facebook tan-Nutar Gafa, immarkat **Dok RS6** a fol 42-43 tal-proċess; (g) kopja ta' dokument illi permezz tiegħu ġew tranżunti żewġ pjanti, immarkata **Dok RS7** a fol 44 tal-proċess;

9. Rat l-affidavit tal-**Perit Leonard Zammit** immarkat bħala **Dok S3** a fol 45-46 tal-proċess u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) permess PAPB 00134/91 datat 09.03.93 (**Dok A** a fol 47 *et seq* tal-proċess); (b) permess PA 1155/2020 datat 07.04.2020 (**Dok B** a fol 51 *et seq* tal-proċess); (c) *site plan* approvata tal-permess PA 1155/20 (**Dok C** a fol 62 tal-proċess); (d) ritratti tal-garaxx numru 4 (**Dok D** a fol 63-66 tal-proċess); (e) pjanta tal-permess PAPB 134/91 (**Dok E** a fol 67 tal-proċess); (f) pjanta tal-*first floor* tal-permess PAPB 134/91 (**Dok F** a fol 68 tal-proċess); (g) pjanta tal-permess PA 1155/20 superimpost fuq il-permess PAPB 134/91 (**Dok G** a fol 69 tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati datata ħamsa (5) t'Ottubru 2021, u d-dokumenti annessi magħha, cioe: (a) kuntratt t'akkwist datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju 2020 (**Dok A** a fol 76 *et seq* tal-proċess); (b) kuntratt datat tmienja (8) ta' Ġunju 2020 (**Dok B** a fol 89 *et seq* tal-proċess); (c) pjanta li turi l-arja tar-rikorrenti (*hatch*) (**Dok C** a fol 92 tal-proċess); u (d) tranżunt ippubblikat min-Nutar Gafa' fit-tmienja (8) ta' Ġunju 2020 (**Dok D** a fol 93 *et seq* tal-proċess);

11. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Joseph Lia** waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Novembru 2021[1], u rat il-kuntratt illi ġie minnu esebit u mmarkat **Dok JL1** (a fol 104 *et seq* tal-proċess);

12. Semgħet ix-xhieda ta' **Carmelo Schembri** in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Novembru 2021[2], u rat il-pjanti illi ġew minnu esebiti u mmarkati **Dok CS1** u **Dok CS2** a fol 116 u 117 rispettivament;

13. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Carmel Gafa'** waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Diċembru 2021[3];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 102-103 tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 113-114 tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 126 *et seq* tal-proċess

14. Semgħet ix-xhieda ulterjuri tan-**Nutar Carmel Gafa**’ waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta’ Frar 2022[4], u rat id-dokumenti minnu esebiti, cioe: (a) kuntratt tat-tmienja (8) ta’ Ġunju 2020 immarkat **Dok K1** a fol 143 *et seq* tal-proċess; (b) tranżunt immarkat **Dok K2** a fol 146 tal-proċess b’żewġ pjanti annessi miegħu; u (c) affidavit tan-Nutar Carmel Gafa, immarkat **Dok K3** a fol 148 *et seq* tal-proċess;

15. Rat illi, waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) t’April 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’iressqu;

16. Rat l-affidavit tal-konvenut **Jeremy Mangion** a fol 154 *et seq* tal-proċess, u l-*condition report* redatt mill-Perit David Mifsud Parker anness miegħu u mmarkat **Dok JM1** a fol 156 *et seq* tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Leonard Zammit** prodott mill-konvenuti in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tmintax (18) t’Ottubru 2022[5];

18. Semgħet ix-xhieda ta’ **Joseph Saliba** prodott mill-konvenuti in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tmintax (18) t’Ottubru 2022[6];

19. Semgħet ix-xhieda ta’ **Ramona Saliba** prodotta mill-konvenuti in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tmintax (18) t’Ottubru 2022[7];

20. Rat illi mal-atti ta’ din il-kawża ġie allegat ukoll il-mandat t’inibizzjoni bin-numru 1053/2021, fuq talba tal-konvenuti magħmula waqt is-seduta tat-tmintax (18) t’Ottubru 2022 milqugħa minn din il-Qorti waqt l-istess seduta;

21. Rat l-affidavit ta’ **Lawrence Spiteri** a fol 206 tal-proċess, u ż-żewġ pjanti annessi miegħu (**Dok A** u **Dok B** a fol 207 u 208 tal-proċess rispettivament);

22. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta’ **Paul Bugeja** waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Novembru 2022[8];

---

[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 140 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 192 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 198 *et seq* tal-proċess
[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 202 *et seq* tal-proċess
[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 211 *et seq* tal-proċess

23. Rat illi, waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru 2022, il-konvenuti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tletin (30) ta' Jannar 2023 a fol 215 *et seq* tal-proċess;

25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti datata tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2023;

26. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

27. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Osservazzjonijiet Preliminari</u>

28. Qabel tgħaddi sabiex tindirizza l-mertu tal-vertenza bejn il-partijiet, din il-Qorti tqis illi, fid-dawl tas-sottomissjonijiet magħmula, u l-mod kif tmexxew diversi depożizzjonijiet fil-mori tal-kawża, hija għandha tagħmel żewġ osservazzjonijiet preliminari:

29. Fl-ewwel lok, f'dak illi jirrigwarda l-allegazzjonijiet illi saru da parti tar-rikorrenti dwar il-kuntratt tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2020, din il-Qorti jidhrilha illi, f'xi waqtiet, il-linja ta' mistoqsijiet lix-xhieda u saħansitra anke parti sostanzjali mis-sottomissjonijiet, servew biss biex jistradaw il-kawża f'direzzjoni lil hinn minn dik li ġiet imsejħa sabiex tiddeċiedi dwaru din il-Qorti. Il-Qorti tfakkar dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Sammy Rapa et vs Emidio Azzopardi***[9]:

> *16. M'hemmx dubju li l-Qorti hija marbuta bit-talbiet li l-attur jagħmel fir-rikors ġuramentat:*

[9] Rik Nru 138/07/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 27 t'Ottubru 2021

"Hu prinċipju magħruf illi fl-għoti tas-sentenza f'kawża l-ġudikant għandu joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruħu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-ġudizzju mill-partijiet; min-naħa l-oħra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx għad-deċiżjoni tiegħu. Dan dejjem salv meta non si tratta minn kwistjoni ta' ordni pubbliku fejn allura l-ġudikant hu obbligat li jirrileva 'ex officio'. Ara "Cacciattolo utrinque", Appell Ċivili, 30 ta' Ġunju 1976." [*Raymond u Sharon konjuġi Borg vs Hal Mann Limited*, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-20 t'Ottubru 2003]

17. Il-ġurisprudenza tgħallem ukoll illi:

"hemm l-extra petita jew ultra petita meta tiġi sostitwita għall-azzjoni jew għad-domanda avanzata mill-attur azzjoni jew domanda oħra li minnu ma ġietx proposta, jew meta d-deċiżjoni tmur aktar 'l hemm mid-domanda jew azzjoni avanzata" (Professur Joseph Galea nomine vs Dr Antonio Bonnici M.D. et, Appell Ċivili, 6 ta' Novembru 1961)" [*Pirella Supermarkets Limited vs SISA Malta Limited*, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-6 ta' Ġunju 2008]

30. Għaldaqstant, in kwantu jsiru allegazzjonijiet dwar il-kunsens tagħhom, il-kontenut, ujew dwar il-validita' o meno tal-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Gafa fit-8 ta' Ġunju 2020, din il-Qorti tirrileva illi gialadarba ma saret l-ebda talba sabiex tali kuntratt jiġi annullat jew rexiss, u lanqas saret xi talba sabiex jiġi dikjarat illi l-kunsens tar-rikorrenti fuq tali kuntratt kien

vizzjat, hija ser tikkonsidra l-istess kuntratt bħala wieħed validu, u tillimita ruħha għat-talbiet rikorrenti, liema talbiet jirrigwardaw speċifikament l-arja fuq il-bitħa sovrastanti parti mill-garaxx numru erbgħa (4);

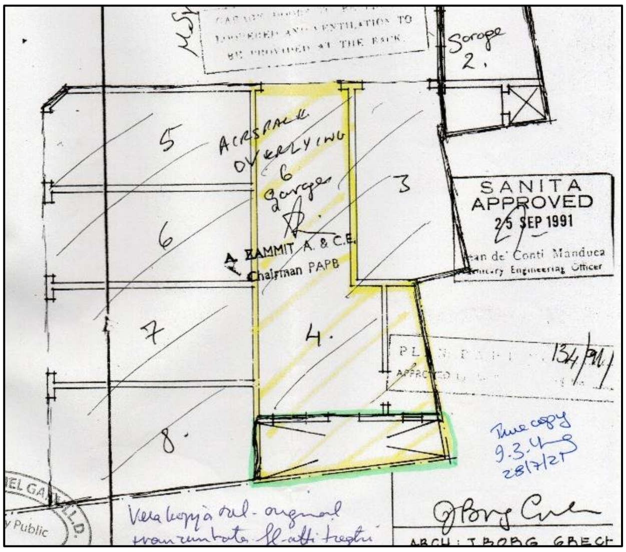
31. Fit-tieni lok, f'dak illi jirrigwarda r-referenza illi saret mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom għad-deċiżjoni li ngħatat minn din il-Qorti fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni, din il-Qorti tfakkar illi fil-proċedura għall-ħruġ ta' att kawtelatorju, il-Qorti tikkonsidra biss il-każ fuq bażi *prima facie*, u cioe dak illi jirriżultalha *"mad-daqqa t'għajn"*. Dan b'mod divers mill-konsiderazzjonijiet illi jsiru f'kawża fil-mertu bħal dik odjerna, fejn il-Qorti jkollha quddiemha provi aktar ċari u dettaljati, illi jagħtuha l-possibilta' illi teżamina l-vertenza bejn il-partijiet b'mod aktar profond. Konsegwentement, għalhekk, ir-rikorrenti ma jistgħux isibu wisq konfort f'dak illi ddikjarat din il-Qorti qabel ma kellha l-opportunita' illi tifli sewwa l-atti tal-kawża odjerna.

B. Osservazzjonijiet dwar il-Mertu

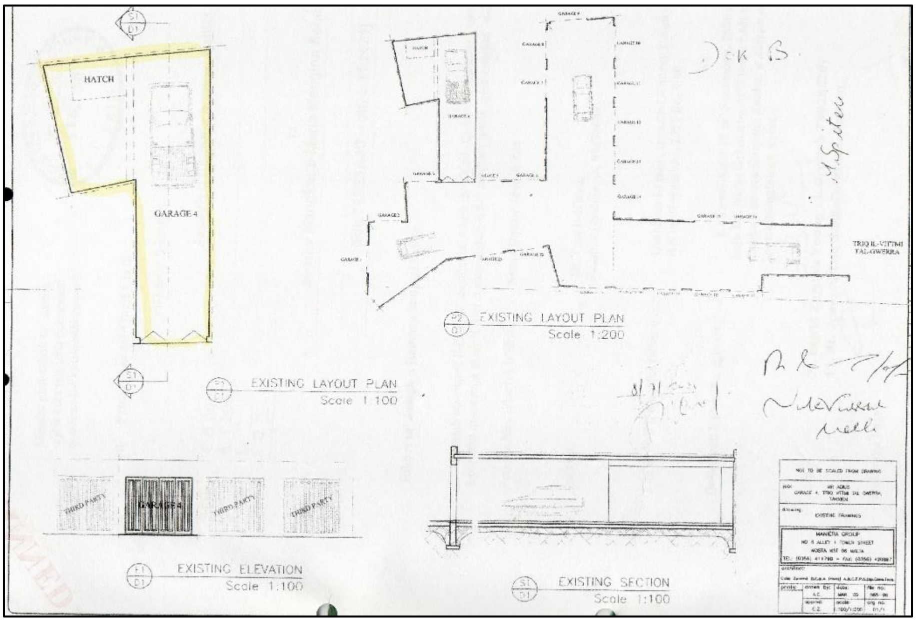
32. Il-vertenza bejn il-partijiet tirrigwarda prinċiparjament il-kwestjoni dwar il-pożizzjoni tal-bitħa illi r-rikorrenti jsostnu illi huma akkwistaw mal-garaxx tagħhom. Għall-finijiet ta' kjarezza, din il-Qorti sejra tagħmel *timeline* tal-fatti kif jirriżultaw mill-atti:

    a. Skont pjanta approvata mid-Dipartiment tas-Sanita'[10] u datata 25 ta' Settembru 1991, il-garaxx numru erbgħa kellu jkollu bitħa retropposta kif isegwi:

[10] Annessa mar-rikors ġuramentat, bħala **Dok B** a fol 11 tal-proċess



b. Skont pjanta datata Marzu 2002 illi turi *'Existing Layout Plan'*[11], u cioe tas-sitwazzjoni kif kienet f'Marzu 2002, il-*layout* tal-garaxx numru erbgħa kien kif isegwi:



Huwa evidenti għalhekk illi minkejja l-pjanta tal-1991, il-garaxx fis-sena 2002 kien inbena b'mod divers mill-pjanta oriġinali. Huwa evidenti illi l-garaxx fis-sena 2002 ma kellux bitħa fuq in-naħa ta' wara, iżda kellu *hatch*. Fix-xhieda tiegħu, **Lawrence Spiteri**[12] jagħmel referenza għall-

[11] Vide pjanta mmarkata **Dok B** annessa mat-Tranżunt pubblikat minn Nutar Gafa' fit-8 ta' Ġunju 2020, immarkat bħala **Dok D**, a fol 95 tal-proċess
[12] Vide affidavit ta' Lawrence Spiteri a fol 206 tal-proċess

pjanta tas-sena 1991 bħala *Dok A* u għall-pjanta tas-sena 2002 bħala *Dok B*, u jispjega dwar din id-diskrepanza:

> *Illi l-garaxx numru erbgħa (4) sottostanti l-arja in kwistjoni ġie mibni skont il-pjanta hawn annesa bħala Dokument 'B'.*
>
> *B'dan pero' ngħid illi l-pjanta tal-permess oriġinali tal-garaxx numru erbgħa (4) kienet skont il-pjanta hawn annessa bħala Dokument 'A'.*
>
> *Ngħid illi għalkemm il-perit kien ippropona d-disinn skont il-pjanta annesa bħala Dokument 'A', jiena bnejt il-garaxxijiet b'mod differenti skont il-pjanta hawn annessa bħala Dokument 'B' u dan għaliex kont ser nitlef ħafna spazju.*
>
> *Fis-sena 2020 għamilt il-proċedura neċessarja għal regularisation tal-garaxxijiet mal-awtoritajiet kompetenti.*
>
> *Ngħid illi jiena meta biegħejt il-garaxx numru erbgħa (4) bigħejtu kif kien mibni fl-annessa pjanta Dokument 'B', u bigħejtu b'din il-pjanta.*

Tajjeb illi jiġi osservat ukoll illi fuq il-pjanta ta' Marzu 2002, ġie indikat ċertu *Mr Agius* bħala l-persuna illi nkarigat lill-Perit Colin Zammit sabiex jagħmel il-pjanta, u cioe l-persuna illi mingħandha r-rikorrenti akkwistaw il-garaxx in kwestjoni;

c. Permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Settembru 2006 pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Lia[13], ir-rikorrenti akkwistaw mingħand Joseph u Magdalene Agius, *"the garage without a number and without name but*

[13] Vide **Dok A** anness mar-rikors ġuramentat, a fol 4 *et seq* tal-proċess

internally marked with the number four (4) in a private drive-in without number and without name in Triq il-Vittmi tal-Gwerra, already known as a new projected street and already also referred to as new street in Sisters Street, Tarxien, which private drive-in is bounded on the North by the said Street, on the South and on the West by property of L. Spiteri and Sons (Contractors) Limited or their successors in title, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, without its air-space, with free and vacant possession". In-**Nutar Lia** jikkonferma illi ma' dan il-kuntratt, *"Ma kien hemm annessa ebda pjanta għax issa kont qed narah, l-ewwelnett huwa bini, aħna pjanti rridu nannettu meta tkun għalqa, a plot of land, porzjoni diviża ta' art or undivided fuq kollox, u dan ġara qabel l-1 ta' April 2008 fejn biex nirreġistraw it-taxxa qed ikollna bżonn issa kopja tal-pjanta tal-Land Registry, dak iż-żmien il-proċeduri kienu eħfef u differenti."*[14];

d. Ir-rikorrenti, fl-affidavits rispettivi tagħhom[15], jgħidu illi lejn l-aħħar ta' Jannar 2020, il-konvenuti kienu wassluhom għand in-Nutar Carmel Gafa, u hemmhekk iffirmaw skrittura illi tagħha baqgħu ma ngħataw l-ebda kopja (u infatti lanqas ġiet esebita in atti). Ir-rikorrent **Joseph Saliba** jgħid, *"In-nutar mal-ewwel ħareġ xi karti u lili ġelni* [sic] *niffirma fuq karta waħda u żgur ma qrahilix. Jiena nammetti għamilt ħmerija li ma qrajthiex u ma tlabtx kopja tagħha"*, u li, *"Lili ħadd ma qrali l-karta imma lil mara qrahulha fil-preżenza tiegħi u kien semma biss l-indirizz tal-garage u li l-arja hija tagħna għalkemm il-bitħa ġiet imsaqqfa."* Mill-banda l-oħra r-rikorrenti **Ramona Saliba** tgħid, *"Tani karta bil-miktub fuqha li kien jgħid li l-garaxx bin-numru 4 (u l-indirizz kollu) huwa proprjeta' tagħna, li fuq wara hemm bitħa li kienet ġiet imsaqqfa u li għalhekk dik l-arja hija proprjeta' tagħna u ma tistax tinbena jew isir xi użu minnha jekk mhux bil-permess tagħna. Jiena din l-iskrittura qrajtha u ċerta li hekk biss kienet tgħid."* Jiġi senjalat illi l-konvenut **Jeremy**

---

[14] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu, a fol 102-103 tal-proċess

[15] Vide affidavit ta' Joseph Saliba mmarkat **Dok S1** a fol 21 *et seq* tal-proċess u affidavit ta' Ramona Saliba mmarkat **Dok S2** a fol 29 *et seq* tal-proċess

Mangion, fl-affidavit tiegħu[16], jikkonferma illi l-partijiet kienu ltaqgħu għand in-Nutar, *"sabiex niċċaraw l-affarijiet rigward l-arja fuq il-garaxx numru 4, dan għaliex il-garaxx jappartjeni lis-sinjuri Saliba filwaqt li l-arja tappartjeni lis-Sinjur Spiteri"*, u jispjega li oriġinarjament Ramona Saliba ma kinitx preżenti, iżda marru għaliha hu u żewġha sabiex tmur tiffirma għand in-Nutar; madanakollu, huwa Mangion jindika fl-affidavit tiegħu illi dan seħħ fit-8 ta' Ġunju 2020, u mhux fl-aħħar ta' Jannar 2020;

e. Permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Ġunju 2020 pubblikat fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa'[17], illi fuqu jidhru bħala firmatarji kemm ir-rikorrenti kif ukoll il-konvenuti, ġie dikjarat illi:

(i) Il-konvenuti kienu qegħdin fuq konvenju sabiex jakkwistaw il-garaxx numru tnejn (2) bl-arja tiegħu, u l-arja tal-garaxxijiet bin-numri tlieta (3), erbgħa (4), ħamsa (5), sitta (6), sebgħa (7) u tmienja (8), *"pero' eskluż mill-wiegħda ta' bejgħ hemm l-arja fejn tinsab il-bitħa tal-garage numru erbgħa (4)"*;

(ii) *"Il-konjuġi Mangion jiddikjaraw li jafu li l-arja tal-bitħa tal-garage numru erbgħa (li llum tinsab imsaqqfa) mhux se tiġi trasferita lilhom mill-kumpanija L. Spiteri and Sons (Contractors) Limited u għalhekk huma jiddikjaraw li jafu li l-arja tal-bitħa ma tistax tinbena u jafu wkoll li s-saqaf preżenti tal-bitħa ma jistax jiġi użat bl-ebda mod minn L. Spiteri and Sons (Contractors) Limited, jew l-aventi kawża tagħhom"*;

(iii) *"Kontestwalment, L. Spiteri and Sons (Contractors) Limited u l-konjuġi Saliba qed jagħtu dritt lill-kumpanija venditriċi jew aventi kawża tagħha sabiex jibnu l-arja tal-garages numru tnejn, tlieta, erbgħa, ħamsa, sitta, sebgħa u tmienja u jiftħu twieqi, bibien u*

[16] Vide affidavit ta' Jeremy Mangion, a fol 154 tal-proċess
[17] Vide **Dok K1** esebit min-Nutar Gafa, a fol 143 *et seq* tal-proċess

gallariji li jħarsu għal fuq il-bitħa tal-garage numru erbgħa (4) u jiftħu twieqi li jħarsu għal fuq id-drive in komuni sottoposta.";

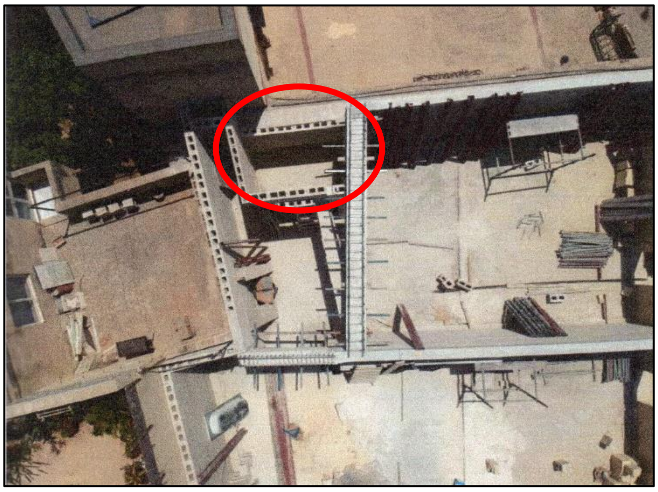
Jingħad f'dan l-istadju illi r-rikorrenti Saliba qegħdin jikkontestaw il-fatt illi huma kienu preżenti u ffirmaw dan il-kuntratt; madanakollu, il-firma tagħhom tirriżulta mill-att innifsu kif pubblikat, kemm mill-kopja illi ġiet esebita min-Nutar Gafa' fil-mori ta' din il-kawża, kif ukoll mill-kopja tal-att oriġinali illi ġiet esebita fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni Nru 1053/2021 fl-istess ismijiet, fejn tidher saħansitra l-firma oriġinali tar-rikorrenti[18];

f. Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Joseph Saliba** jgħid illi, *"Bil-fomm konna ftehmna* [sic] *(jien u Jeremy) li se jiftaħli parti mis-saqaf tal-bitħa u kont immarkajtlu fejn. (ara ritratt anness numru 1)"*. Ir-ritratt illi jagħmel referenza għalih ir-rikorrent huwa s-segwenti[19]:

Mit-tieni ritratt anness mal-affidavit tiegħu, din il-Qorti tikkonstata illi effettivament il-parti mmarkata bl-aħmar fl-ewwel ritratt ma ġietx mibnija, iżda inbena ħajt madwarha[20]:

---

[18] Vide l-kuntratt datat 8 ta' Ġunju 2020 esebit fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni bħala **Dok B**, kif allegati
[19] Vide ritratt a fol 24 tal-proċess
[20] Ċirku aħmar miżjud mill-Qorti



Dan ġie konfermat ukoll mill-bennej **Paul Bugeja**, illi, mistoqsi x'hemm fuq il-parti illi hija mmarkata *'hatch'* fil-pjanta ta' Marzu 2002, jgħid, *"Hemm bitħa issa fuq."* Hekk jikkonferma wkoll illi l-parti mmarkata *'hatch'* effettivament ma nbnietx;

33. Fil-kuntratt t'akkwist illi permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw il-garaxx numru 4 mingħand Joseph u Magdalene Agius, ma tissemma l-ebda bitħa, b'dana illi din il-Qorti qed tikkonkludi għalhekk illi saħansitra anke meta akkwistaw il-garaxx in kwestjoni r-rikorrenti, sew jekk kienet bitħa u sew jekk kienet *hatch*, kwalsiasi parti mill-garaxx illi xi darba kienet miftuħa, fil-mument illi fih akkwistaw ir-rikorrenti, kienet effettivament imsaqqfa;

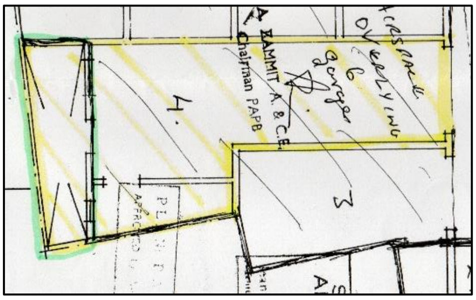
34. Minkejja l-insistenza tar-rikorrenti illi meta huma akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni, huma kienu qegħdin jakkwistaw garaxx skont il-pjanta tal-1991, din il-Qorti ssibha diffiċli sabiex taqbel mar-rikorrenti. Dan għal żewġ raġunijiet:

    a. Fil-kuntratt t'akkwist tal-2006, ġie dikjarat, *"That the Vendors acquired the immovable property subject of this deed by virtue of a deed in my records of the fourth December of the year two thousand and two (4th December 2002)"*; u

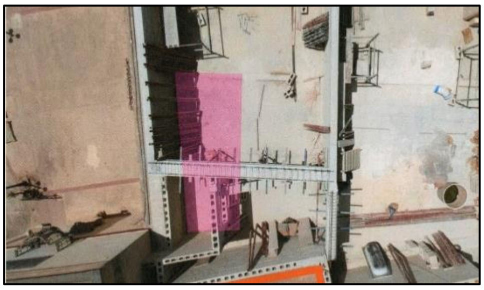
b. Il-pjanta datata Marzu 2002 saret għal Joseph Agius, presumibbilment qabel ma l-istess Agius akkwista l-garaxx in kwestjoni;

Konsegwentement, din il-Qorti aktar hija disposta illi temmen illi l-garaxx ġie akkwistat kif mibni skont il-pjanta tal-2002, liema pjanta kienet turi *"Existing Layout"* fl-2002, u cioe l-mod kif kien verament inbena l-garaxx, u mhux kif kellu jinbena skont il-pjanta tal-1991;

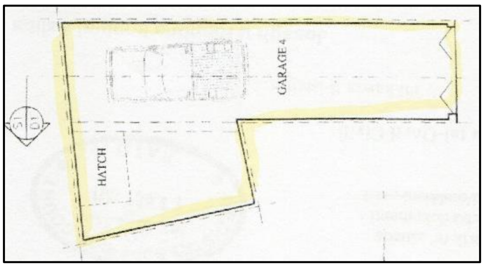
35. Infatti, meta wieħed iqabbel il-*layout* tal-garaxx fil-pjanta tal-2002, mar-ritratt illi fuqu l-Perit Leonard Zammit għamel *superimposition* ta' fejn kellha tkun il-bitħa skont il-pjanta tal-1991 u l-bini kif inhu fil-preżent, huwa evidenti illi l-parti illi r-rikorrenti mmarkaw illi ma kellhiex tinbena, u l-parti mmarkata bħala *hatch*, jinsabu, *ictu oculi*, fl-istess pożizzjoni:



Il-pjanta tal-1991 turi l-bitħa illi kellha titħalla mikxufa, retrostanti għall-garaxx numru 4;



Dan ir-ritratt juri bil-kulur vjola l-parti illi kellha tkun il-bitħa skont il-pjanta tal-1991[21];



Il-pjanta tal-2002 turi l-*hatch* preċiżament fil-parti illi ma nbnietx mill-konvenuti skont fejn immarkaw ir-rikorrenti;

[21] Ritratt nru 7 formanti parti minn **Dok D** anness mal-affidavit tal-Perit Leonard Zammit (immarkat **Dok S3**), a fol 66 tal-proċess

36. Peress illi jirriżulta mill-att t'akkwist illi permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw il-garaxx in kwestjoni illi (a) ma tissemmiex bitħa, u (b) ir-rikorrenti m'akkwistawx l-arja tal-istess garaxx, din il-Qorti hija inklinata temmen illi effettivament dak illi għandhom dritt għalih ir-rikorrenti hija preċiżament *hatch*, u mhux bitħa. Filwaqt illi huwa minnu illi teżisti distinzjoni bejn *hatch* u bitħa, stante illi *hatch* hija dik illi normalment titqies bħala 'toqba' fis-saqaf sabiex wieħed jingħata minnha aċċess għall-bejt, ġeneralment għal skop ta' manutenzjoni tal-bejt jew servizzi ta' fuq il-bejt (*bokkaport*), **fil-każ odjern jidher illi dak illi akkwistaw ir-rikorrenti kien garaxx b'*hatch*, u mhux garaxx b'bitħa *per se*, anke jekk oriġinarjament, skont il-pjanti tal-1991, kellu jkun hemm bitħa retrostanti l-garaxx**;

37. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jsostnu illi ma jistax ikun illi l-garaxx in kwestjoni ġie regolarizzat fis-sena 2020 biex isir konformi mal-pjanta tal-2002, u dan stante illi, *qua* proprjetarji tal-garaxx in kwestjoni, kienu r-rikorrenti illi kellhom japplikaw għar-regolarizzazzjoni tal-istess. Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti; madanakollu, għall-finijiet tal-każ odjern, u fit-termini tal-premessi u t-talbiet magħmula fir-rikors promotur, din il-Qorti tqis illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi l-garaxx ma nbeniex skont il-pjanta approvata mid-Dipartiment tas-Sanita' tal-1991, huma kellhom rimedji oħra għad-disposizzjoni tagħhom, illi ma jinkwadrawx ruħhom fil-kawża odjerna. Il-kawża odjerna si tratta unikament il-kwestjoni dwar liema parti mill-arja tal-garaxx in kwestjoni tappartjeni lir-rikorrenti u liema parti tappartjeni lill-intimati, u hija l-fehma ta' din il-Qorti, illi gialadarba l-garaxx inbena skont il-pjanta tal-2002, allura hija l-arja sovrastanti l-parti mmarkata fuq tali pjanta bħala *'hatch'* illi tappartjeni lir-rikorrenti, u l-ebda parti mill-kumplament tal-arja sovrastanti l-garaxx numru erbgħa (4);

38. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra **<u>tilqa' l-ewwel żewġ talbiet rikorrenti in parte</u>**, b'dana illi: (a) tiddikjara illi huma sidien uniċi u esklussivi tal-arja fuq il-parti mmarkata *hatch* fuq il-pjanta tal-2002, sovrastanti parti mill-garaxx internament immarkat bin-numru erbgħa (4), u

(b) tiddikjara illi huma kkonċedew lill-konvenuti s-servitujiet infraskritti skont il-kuntratt datat 8 ta' Ġunju 2020 fuq l-istess arja biss;

39. F'dak illi jirrigwarda t-tielet talba, minkejja illi, *ictu oculi* ma jirriżultax lil din il-Qorti illi l-intimati żviluppaw dik il-parti tal-arja sovrastanti l-*hatch*, għal kull buon fini din il-Qorti sejra tordna illi kwalsiasi opri eretti fuq din l-imsemmija *hatch* għandhom jitneħħew fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza, u, fin-nuqqas, jiġu awtorizzati r-rikorrenti sabiex iwettqu dan ix-xogħol huma, a spejjeż tal-intimati.

Decide

40. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tilqa' l-ewwel talba *in parte*** u tiddikjara illi r-rikorrenti huma sidien uniċi u esklussivi tal-arja fuq il-parti mmarkata *hatch* fuq il-pjanta datata Marzu 2002 (illum imsaqqfa) sovrastanti parti mill-garaxx mingħajr isem u mingħajr numru, imma internament immarkat bin-numru erbgħa (4) fi *drive-in* mingħajr numru u mingħajr isem fi Triq il-Vittmi tal-Gwerra f'Ħal Tarxien;

ii. **Tilqa' t-tieni talba *in parte*** u tiddikjara illi r-rikorrenti huma sidien tal-arja ta' fuq l-istess *hatch*, u li kkonċedew biss skont il-kuntratt datat 8 ta' Ġunju 2020 lill-konvenuti s-servitujiet hemm infraskritti u xejn iktar;

iii. Għal kull buon fini, **tilqa' t-tielet talba** u tordna illi kwalsiasi opri eretti mill-konvenuti fuq il-*hatch* hekk indikata għandhom jitneħħew a spejjeż tal-konvenuti fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza, u, fin-nuqqas, tawtorizza li l-istess xogħolijiet isiru mir-rikorrenti a spejjeż tal-intimati.

In konsiderazzjoni tal-fatt illi t-talbiet rikorrenti ma ġewx miċħuda fl-interita' tagħhom, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż ġudizzjarju jitħallsu in kwantu għal tliet kwarti (3/4) mir-rikorrenti, u kwart (1/4) mill-intimati.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur