QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' Jannar 2024

Kawza Numru: 13

Rikors Guramentat Numru:- 77/2021JVC

Josephine sive Joyce Dimech, detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 379262(M)

vs

Joseph Cassar, detentur tal-Karta tal-Identita' Numru 0292361(M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech talbet kif isegwi:

‘1. Illi r-rikorrenti akkwistat il-garage bin-numru mhux ufficjali tlieta (3) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq il-Kurkanta, Zebbug, Malta, b’titolu ta’ donazzjoni permezz ta’ kuntratt in atti Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi datat 2 ta’ Settembru 2014;

2. Illi l-intimat qieghed jokkupa l-garage bin-numru mhux ufficjali tlieta (3) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghaliha minn Triq il-Kurkanta, Zebbug, Malta, minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li gie interpellat sabiex jirrilaxxa favur ir-rikorrenti l-imsemmi garage, vakanti minn kull okkupazzjoni, sal-lum xorta ghadu inadempjendi;

3. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-Ligi a tenur tal-Artikolu 167 et seq. tal-Kap XII tal-Ligijiet ta’ Malta stante li l-intimat m’ghandu l-ebda titolu validu fuq il-proprjeta’ hawn fuq deskritta u fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimat m’ghandu l-ebda eccezzjoni x’jissolleva kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti;

4. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant ir-rikorrent titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai terminu tal-Artikolu 167 et seq tal-Kap. XII tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati qeghdin jokkupaw il-garage bla numru ufficjali, pero' indikat bin-numru mhux ufficjali tlieta (3) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghaliha minn Triq il-Kurkanta, Zebbug, Malta minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentament tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju kif tistabilixxi din l-Onorabbli Qorti sabiex jizgombraw u jirrilaxxaw favur ir-rikorrenti l-garage bla numru ufficjali, pero' indikat bin-numru mhux ufficcjali tlieta (3) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq il-Kurkanta, Zebbug, Malta, hielsa minn kull okkupazzjoni;

B'rizerva u minghajr pregudizzju ghal kull dritt u/jew azzjoni spettanti lir-rikorrenti ghall-hlas ta' danni konsegwenzjali u spejjez ohra kontra l-intimati nkluz dawk tal-ittra ufficjali 3397/2018 datata 27 ta' Settembru 2018 li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Dikjarazzjoni Guramentata ta' Josephine sive Joyce Dimech, detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 379262(M)

Tesponi bir-rispett u bil-gurament taghha tiddikjara u tikkonferma li s-segwenti fatti tafhom personalment:

1. Illi jiena akkwistatj il-garage bin-numru mhux ufficcjali tlieta (3) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq il-Kurkanta, Zebbug, Malta, b'titolu ta' donazzjoni permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi datat 2 ta' Settembru 2014;

2. Illi Joseph Chircop qed jokkupa il-garage bin-numru mhux ufficcjali tlieta (3) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq il-Kurkanta, Zebbug, Malta, minghajr ebda' titolu validu fil-ligi u minkejja li f'Settembru 2018 kont bghattlu ittra ufficcjali biex jizgombra mill-garage sal-lum xorta ghadu qed jokkupah;'.

Rat illi ghalkemm din il-kawza bdiet bil-procedura sommarja tal-giljottina, din il-Qorti kif diversament preseduta fil-verbal tal-25 ta' Frar, 2021 (fol. 23) iddikjarat li l-intimat wera' li ghandu *prima facie* kontestazzjoni b'referenza ghal garaxx bla numru ufficjali, pero' indikat bin-numru mhux ufficjali tlieta (3) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghaliha minn Triq il-Kurkanta, Zebbug, Malta u ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta awtorizzat lill-intimat sabiex jipprezenta r-risposta tieghu f'terminu mposti fuqu.

Rat illi ghalkemm din il-kawza giet originarjament prezentata permezz tal-procedura sommarja tal-giljottina, din il-Qorti kienet awroizzat lill-intimat jipprezentaw risposta u rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Cassar li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok l-esponent hallas a saldu l-prezz tal-garage mertu tal-kawza u liema prezz a saldu gie accettat mill-aventi kawza tar-rikorrenti kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi fit-tieni lok minkejja li l-prezz kollu thallas a saldu, l-aventi kawza tar-rikorrenti kellu problema fuq it-titolu u kwindi biex jersaq ghall-kuntratt finali kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi fit-tielet lok u fi kwalunkwe kaz, l-esponent qed juza l-proprjeta' b'titolu ta' kera billi l-istess esponent hallas il-flus li baqghu ghand l-aventi kawza tar-rikorrenti u qatt ma gew rifuzi lura u kwindi hemm hlas ghall-uzu tal-fond li fit-termini tal-ligi jikkostitwixxi hlas ta' kera;

4. Illi l-esponent hallas ukoll lill-aventi kawza tar-rikorrenti l-prezz biex jinfeda c-cens li hemm jew li kien hemm fuq il-fond mertu tal-kawza;

5. Illi fir-raba' lok it-talbiet rikorrenti ghandhom ikunu michuda fil-fatt, fid-dritt u fil-mertu stante li mhux ser jirrizultaw kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza;

6. Illi fil-hames lok ir-rikorrenti trid tipprova l-provenjenza tat-titolu li qed tivvanta fuq il-proprjeta' de quo;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti Dimech Josephine.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, ittra ufficjali, konvenju u estensjonijiet tal-konvenju, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 2 ta' Marzu, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond ossia l-garaxx bin-numru mhux ufficjali tlieta (3) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq il-Kurkanta, Zebbug, Malta liema garaxx hija akwistat b'titolu ta' donazzjoni minghand il-genituri taghha Victor u Concetta konjugi Chircop b'kuntratt tat-2 ta' Settembru, 2014 (a fol. 6 et seq tal-process). Ir-rikorrenti ssostni li l-intimat Joseph Cassar qieghed jokkupa l-fond imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li nterpellatu sabiex jizgombra huwa baqa' inadempjenti. Ghalhekk ipprocediet bil-kawza odjerna fejn talbet lill-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat qieghed jokkupa l-garaxx minghajr titolu validu fil-ligi u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimat u r-rilaxx tal-imsemmi fond favur taghha.

Illi l-intimat Joseph Cassar eccepixxa li huwa hallas a saldu l-prezz tal-garaxx mertu tal-kawza odjerna liema prezz gie accettat mill-aventi kawza tar-rikorrenti. Fit-tieni lok eccepixxa li minkejja li l-prezz kollu thallas a saldu, l-aventi kawza tar-rikorrenti kellu problema fuq it-titolu u kwindi biex jersaq ghall-kuntratt finali. Fit-tielet lok eccepixxa li fi kwalunkwe kaz huwa qieghed juza l-proprjeta' b'titolu ta' kera billi huwa hallas il-flus li baqghu ghand l-aventi kawza tar-rikorrenti u qatt ma gew rifuzi lura u kwindi hemm hlas ghall-uzu tal-fond li fit-termini tal-ligi jikkostitwixxi hlas ta' kera. L-intimat eccepixxa wkoll li huwa hallas lill-aventi kawza tar-rikorrent il-prezz biex jinfeda c-cens li hemm jew kien

hemm fuq il-fond in kwistjoni. Fir-raba' lok eccepixxa li t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda fil-fatt, fid-dritt u fil-mertu stante li mhux ser jirrizultaw. Finalment fil-hames lok eccepixxa li r-rikorrenti trid tipprova l-provenjenza tat-titolu li qed tivvanta fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna.

<u>Is-sitt eccezzjoni – prova tal-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti:</u>

Illi bhala s-sitt eccezzjoni tieghu l-intimat Joseph Cassar eccepixxa li r-rikorrenti trid tipprova l-provenjenza tat-titolu li qed tivvanta fuq il-proprjeta' de quo.

Illi bhala prova tat-titolu taghha fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech ipprezentat bhala gherq tat-titolu s-segwenti dokumenti:

1. Kuntratt ta' donazzjoni datat 2 ta' Settembru, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi (a fol. 6 et seq tal-process) fejn permezz tieghu l-genituri tar-rikorrenti Victor u Concetta konjugi Chircop iddonaw diversi mmobbli fosthom il-fond mertu tal-kawza odjerna fejn gie deskritt bhala s-segwenti:

   '4. Il-garage f'Haz-Zebbug Malta minghajr numru ufficjali pero` jinsab internament markat in-numru tlieta (3) u huwa minghajr l-arja tieghu, formanti parti minn kumpless mibni fuq il-plot immarkat bl-ittra "E" fuq id-dokument anness mal-att tieghi precitat datat 24.01.2012 bl-ittra "X", tal-kejl superficjali ta' cirka elf u mitejn metri kwadri (1,200 mk) liema plot fih mieghu ukoll il-parti stradali li ghandha kejl ta' cirka hamsa u tletin punt sebgha sitta metri kwadri (35.76 mk), kif muri bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-att datat

24.01.2012 bhala dokument ittra "L", liema plot tmiss mill-Majjistral ma' Triq il-Kurkanta, minn fejn huwa accessibbli, mill-Grigal ma' beni ta' familja Fenech jew l-aventi causa, u mil-lbic ma' beni ta' l-aventi causa tal-konjugi Chircop u ohrajn, jew irjieh verjuri tal-valur dan il-garage ta' erbat elef euro (€4,000). Il-blokka tikkonsisti minn erbgha u ghoxrin garage (24) u erba' flats fuqhom. Dan il-garage imiss mix-Xlokk u mill-Majjistral ma` garages ohra fil-kumpless u mil-Lbic mad-drive komuni.'.

2. Kuntratt ta' divizjoni datat 24 ta' Jannar, 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi (a fol. 57 et seq tal-process) fejn permezz tieghu l-genituri tar-rikorrenti l-konjugi Chircop qasmu diversi proprjetajiet li kellhom fi stat indiviz ma' terzi. Il-fond mertu tal-kawza odjerna mess lill-konjugi Chircop u gie deskritt bil-mod segwenti:

   'e) Il-plot immarkata bl-ittra "E" fuq id-dokument hawn anness bl-ittra "X", tal-kejl superficjali ta` cirka elf u mitejn metri kwadri (1,200 mk) pero` fiha maghha ukoll il-parti stradali li ghandha kejl ta` cirka hamsa u tletin punt sebgha sitta metri kwadri (35.76 mk), kif murija bl-ahmar fuq il-pjanta hawn annessa bhala dokument ittra "L", tmiss mill-Majjistral ma' Triq il-Kurkanta, minn fejn hija accessibbli, mill-Grigal ma' beni ta' familja Fenech jew l-aventi causa, u mil-lbic ma' beni ta' l-aventi causa ta' l-istess kondividenti ta' dan l-att, jew irjieh verjuri, tal-valur din l-art ta' mitejn u tnejn u tletin elf disa' mija u sebgha u tletin euro u erbgha u tletin centezmu (€232,937.34), pero' fuq din l-art Victor Chircop bena benefikati, cioe' blokka ta' erbgha u ghoxrin garage (24) u erba' (4) flats fuqhom, liema benefikati ghandhom valur ta' €232,937.34 ohra.'.

Fid-dawl tal-prova dokumentarja pprezentata mir-rikorrenti l-Qorti m'ghandhiex dubju dwar it-titolu taghha fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech bil-kawza odjerna qieghda titlob l-izgumbrament tal-intimat Joseph Cassar mill-fond ossia garaxx bla numru ufficjali pero' indikat bin-numru mhux ufficjali tlieta (3) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghaliha minn Triq il-Kurkanta, Zebbug, Malta stante li qieghed jokkupa l-fond imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi l-intimat Joseph Cassar principalment laqa' ghal dan billi sostna li huwa hallas a saldu l-prezz tal-garaxx u liema prezz a saldu gie accettat mill-aventi kawza tar-rikorrenti. In konnessjoni ma' dan, l-intimat sostna wkoll li huwa hallas lil aventi kawza tar-rikorrenti l-prezz biex jinfeda c-cens li hemm jew kien hemm fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna. Fir-rigward fl-affidavit tieghu (fol. 121) qal:

> '…Morna ghalhekk ghand in-nutar bil-hsieb li naghmel il-kuntratt mal-ewwel. Kont hadt mieghi Lm6000 kif fthemna. Meta konna quddiem in-nutar, Chircop dawwar id-diska u qalli li dak in-nhar jista biss jaghmel konvenju u li sahansitra kelli inzidu Lm400 biex ihallaas ic-cens fuq l-art. Dawk l-Lm400 ma kellix fuqi u ma kontx tajtomlu imma il-prezz intier li konna fthemna u cioe Lm6000 konta hallasthom dak inhar tal-konvenju.

> Il-konvenju konna ghamilnih ghal 5 snin u kien tani ic-cavetta biex nuzah. Jien kont nafdah ghax kont ilni nafu. Qudiem in-nutar kont ghidtlu li lest niffirma ghal dan il-konvenju b'dawn il-kundizzjonijiet basta jassigurani li l-garaxx ma jehoduli hadd. Hu kien sahansitra ha gurament quddiem il-nutar li il-garaxx hadd ma kien se johoduli. Il-garaxx li fthemna fuqu kien numru 3 f'bitha privata fi Triq il-Kurkanta.
>
> Il-konvenu baqa validu u gie estiz ghal darba darbtejn sa l-2009. Nel frattemp jien kont qed inhallas l-Lm400 li kien ghad fadal b'rati annwali ta'Lm20. Jien kont nigri hafna wara Chircop biex naghmlu l-kuntratt imma kien jgidli li kien ghad kellu l-problemi biex jaqsam. Jien kont nghidlu li bil-konvenju ma ghandi xejn u kont gja hallastu il-prezz kollu tal-garaxx.'.

Il-Qorti rat li r-rikorrenti a fol. 24 et seq tal-process ipprezentat kopja tal-konvenju msemmi datat 30 ta' Gunju, 1994 u l-estensjonijiet tal-konvenju li saru in segwitu. Minn harsa lejn il-konvenju u l-estensjonijiet jirrizultaw is-segwenti punti:

i) il-prezz miftiehem bejn il-partijiet kien dak ta' sitt elef u erbgha mitt lira tal-munita l-antika (Lm 6,400) ekwivalenti ghas-somma ta' erbghatax il-elf disa' mija u sebgha Ewro u disgha u disghin centezmu (€14,907.99) li minnhom kien thallas l-ammont ta' sitt elef tal-munita l-antika (Lm 6,000).

Fil-konvenju ma ssir l-ebda referenza li l-erba' mitt lira Maltin (Lm 400) huma dovuti ghac-cens kif allegat mill-intimat pero' jirrizulta li huma parti mill-prezz tal-garaxx. Fl-atti l-intimat lanqas ma ressaq prova konsistenti f'ricevuti tal-allegat hlas ta' l-imsemmija

erba' mitt lira Maltin (Lm 400) rapprezentanti skonthu cens fuq l-garaxx.

ii) il-konvenju kien validu ghal perijodu ta' hames (5) snin minn dakinhar tal-iffirmar u cioe' mit-30 ta' Gunju, 1994. Dan kien ifisser li l-konvenju kien validu sat-30 ta' Gunju, 1999. Mill-atti jirrizulta li saru s-segwenti estensjonijiet:

a. Estensjoni datata 14 ta' Jannar, 2000 ghal perijodu ta' hames (5) snin li kellu jibqa' validu sal-14 ta' Jannar, 2005 (ara estensjoni a fol. 25 tal-process);

b. Estensjoni datata 2 ta' Gunju, 2004 ghal perijodu ta' hames (5) snin li kellu jibqa' validu sat-2 ta' Gunju, 2009 (ara estensjoni a fol. 26 tal-process).

Ghalkemm il-validita' o meno tal-konvenju u tal-estensjonijiet m'hijiex mertu tal-kawza odjerna, l-Qorti ma tistax ma tissenjalax li l-konvenju originali tat-30 ta' Gunju, 1994 kien lahaq skada b'perijodu ta' l-fuq minn sitt xhur meta saret l-ewwel estensjoni tal-14 ta' Jannar, 2000.

Illi l-intimat Joseph Cassar meta mistoqsi in kontro-ezami fis-seduta tat-2 ta' Marzu, 2023 (a fol. 127 et seq tal-process) ikkonferma li kuntratt bejn il-partijiet ma sarx:

> 'Dr Franco Galea: Pero' naqblu li inti, ghajr dan il-konvenju li gie prezentat fil-kawza, inti ma ghamilt xejn izjed ma' Victor Chircop.
>
> Xhud: Le li ghamilt qabel, xtrajt qabel minghandu jien Victor Chircop –

Dr Franco Galea: Le le ghamilt il-konvenju. Meta qed tghid xtrajt, ghax ghamilt il-konvenju.

Xhud: Iva.

Dr Franco Galea: Kuntratt naqblu li ma ghamilt qatt.

Xhud: Le ma ghamilna qatt kuntratt.'.

Illi l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta partikolarment is-sub-artikoli 1 u 2 li huma l-aktar rilevanti ghal kaz odjern jitkellmu dwar il-weghda ta' bejgh u x'jigri fil-kaz li jaghlaq iz-zmien tal-weghda ta' bejgh. Jiddisponu illi:

1357. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.'.

Illi minn harsa lejn dawn iz-zewg sub-artikoli tal-Artikolu 1357 jinsorgi li weghda ta' bejgh ma titqiesx bhala bejgh u li l-effett tal-weghda ta' bejgh jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet salv jekk ma jkunx hemm interpellazzjoni kif indikat. Kif ikkonfermat mill-intimat Cassar innifsu kuntratt bejn il-partijiet qatt ma sar, u lanqas ma jirrizulta li mill-ahhar estensjoni tal-konvenju u cioe' dak datat 2 ta' Gunju, 2004 li skada fit-2 ta' Gunju, 2009 ma saret xi interpellazzjoni b'att gudizzjarju sabiex l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti jersqu ghal att finali. Dan ifisser li l-effetti tal-ftehim li kien hemm bejn l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti u l-intimat Cassar illum spicca irrispettivament mill-hlas li kien lahaq sar fuq il-konvenju originali tat-30 ta' Gunju, 1994 (fol. 24) u li kien anke gie accettat mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti.

Illi dwar it-tielet eccezzjoni tal-intimat Cassar fejn eccepixxa li fi kwalunkwe kaz huwa qieghed juza l-proprjeta' b'titolu ta' kera billi hallas il-flus li baqghu ghand l-aventi kawza tar-rikorrenti u qatt ma gew rifuzi lura u kwindi hemm hlas ghall-uzu tal-fond li fit-termini tal-ligi jikkostitwixxi hlas ta' kera. Illi fir-rigward l-intimat fl-affidavit tieghu a fol. 121 jghid illi:

> 'Meta kont nippressah b'dan il-mod, kien iserrahli mohhi billi jghidli ghad qed inhallsu dawk l-Lm400 li fadal bir-rata ta' Lm20 fis-sena u kien qalli li biex inkun cert li l-garaxx ma jehoduli hadd, kien qed jehodhom fis-sena bhala pagament ta' kera fuq il-garaxx biex jissalvagwardjali l-garaxx. Pero' kien talabni li fuq l-Lm400, billi konna se nibqghu inhallsuhom hekk, jithallsu l-interessi mis-sena 1999.'.

Illi l-Qorti tibda billi tirrileva li l-intimat ma jaghtix verzjoni konsistenti billi filli jghid li l-erba' mitt lira tal-munita l-antika (Lm 400) huma hlas tac-cens u filli jghid li dawn kienu qed jithallsu

bhala kera. Il-Qorti tqis din l-allegazzjoni tal-intimat li bejn il-partijiet sar ftehim ta' kera bhala inverosimili principalment ghaliex fl-atti ma tressqet prova tal-imsemmi ftehim ta' kera. Imbaghad anke li kieku kellu jigi kkunsidrat li l-ftehim ta' kera kien wiehed bil-fomm, fl-atti ma tressqitx l-icken prova ta' hlas ta' xi kera. In oltre jekk verament dawn l-erba' mitt lira Maltin (Lm 400) kienu qeghdin jithallsu f'kera jew cens (kif allegat precedentement) l-minimu li kellu jsir hu li f'wahda mill-estensjonijiet issir referenza ghal dan jew li jintalbu rcevuti. Piuttost jirrizulta li mill-konvenju originali tat-30 ta' Gunju, 1994 sal-ewwel estensjoni li saret fl-14 ta' Jannar, 2000 effettivament kien ghadu ma sar l-ebda hlas billi r-referenza fl-estensjoni tal-14 ta' Jannar, 2000 issir ghal ammont shih ta' erba' mitt lira Maltin(Lm 400). Tant li l-ammont ta' erba' mitt lira Maltin (Lm 400) ma kienx qieghed jithallas kif iddikjarat mill-intimat, li fl-estensjoni tal-14 ta' Jannar, 2000 (fol. 25) jirrizulta li gie miftiehem li fuq l-ammont imsemmi kellu jibda jiddekorri l-imghax bis-sena b'lura. Li kieku verament kien qieghed jithallas xi ammont mill-ammont ta' erba' mitt lira tal-munita l-antika (Lm 400) bhala kera, l-Qorti tifhem li l-interessi kellhom jiddekorru fuq il-bilanc u mhux fuq l-ammont shih kif iddikjarat. Il-Qorti temmen li dak eccepit mill-intimat Cassar fit-tielet eccezzjoni tieghu ma kien xejn ghajr tentattiv kif jista' b'xi mod izomm ferm xi drittijiet fuq il-garaxx bin-numru mhux ufficjalment tlieta (3), liema garaxx kien gie lilu mwieghed u li sahansitra tieghu kien hallas somma sostanzjali sabiex jakkwistah. Madanakollu fid-dawl ta' dak li nghad il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

Finalment dwar it-tieni eccezzjoni tal-intimat fejn sostna li minkejja li l-prezz thallas kollu a saldu l-aventi kawza tar-rikorrenti kellu problema fuq it-titolu u kwindi biex jersaq ghall-kuntratt finali, jirrizulta li ghalkemm huwa minnu li l-awtur fit-

titolu tar-rikorrenti kellu problema ta' titolu billi l-proprjeta' in kwistjoni kienet ghadha mizmuma fi stat indiviz ma' terzi u ghalhekk l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti ma setghux jersaq fuq l-att finali, xorta jibqa' il-fatt li l-konvenju thalla jiskadi fit-2 ta' Gunju, 2009 w' ghal dan in-nuqqas ma tahtix ir-rikorrenti. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-intimat Cassar ma renxxilux iressaq prova li ghandu titolu validu fuq il-proprjeta' de quo.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tordna l-izgumbrament u r-rilaxx tal-garaxx bla numru ufficjali pero' indikat bin-numru mhux ufficjali tlieta (3) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghaliha minn Triq il-Kurkanta, Zebbug, hielsa minn kull okkupazzjoni da parte tal-intimat.

Il-Qorti thalli mpregudikati kwalunkwe jeddijiet relatati mal-irkupru ta' flus imhallsa mill-intimat Cassar.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tiddikjara l-ewwel talba tar-rikorrenti bhala sorvolata;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Cassar qieghed jokkupa il-garaxx bla numru ufficjali pero' indikat bin-numru mhux ufficjali tlieta (3) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghaliha minn Triq il-Kurkanta, Zebbug, Malta minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tilqa' t-tielet talba u konsegwentement tordna lill-intimat Cassar sabiex fi tlett xhur mid-data minn meta din id-

decizjoni tghaddi in gudikat sabiex jizgombra u jirrilaxxa favur ir-rikorrenti Dimech il-garaxx bla numru ufficjali pero' indikat bin-numru mhux ufficjali tlieta (3) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghaliha minn Triq il-Kurkanta, Zebbug, Malta hieles minn kull okkupazzjoni.

Bl-ispejjez kif mitluba nterament a karigu tal-intimat Cassar.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Jannar, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Jannar, 2024