QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum l-Erbgha, 13 ta' Marzu, 2024

Kawża Numru: 5

Rikors Guramentat Numru:- 229/2019 JVC

Cornelia Brincat ki 400870M

vs

Alfred u Carmen konjugi Cachia ki 621249M u 163551M

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti Cornelia Brincat talbet kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti hija sid ir-residenza numru 38, 'Dwejra' Triq il-Katakombi tal-Bistra Mosta liema binja u art ghandha sottopost ghaliha u tahta garage li qed jintuza minn l-intimati. Illi l-imsemmi garage huwa in parte taht il-binja tar-rikorrenti u jigi l-basement tar-rikorrenti;

2. Illi r-rikorrenti kienet ippermetiet li l-intimati juzaw dawn l-ispazju izda hija qabel ma' saret dina l-kawza kienet interpellat lill-intimati sabiex jieqfu jaghmlu uzu minn l-imsemmi basement u jizgumbraw l-istess sit;

3. Illi minkejja li diversament interpellati sabiex johorgu u jizgumbraw l-intimati baqghu nadempjenti;

4. Illi fl-umli fehma tar-rikorrenti, l-intimati m'ghandux ikollhom difiza x'jaghtu u ghalhekk il-Qorti ghandha tmexxi dawn il-proceduri bid-dispenza tas-smiegh;

Jghidu ghalhekk l-intimati konvenuti ghaliex ma'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti :-

1. Tordna li l-kaz jigi deciz bid-dispenza tas-smiegh;

2. Tiddikjara li l-intimati m'ghandhom ebda titolu fuq il-fond konsistenti 'garage/basement' li jinsab sottopost ghal propjeta tar-rikorrenti numru 38 'Dwejra' Triq il-Katakombi tal-Bistra Mosta;

3. Konsegwentement tordna lill-intimati jizgombraw u jivvakaw minn l-imsemmi fond;

Bl-ispejjez, inkuz dawk tal-ittra ufficjali datata 8 ta' Jannar 2019 u b'hekk l-intimati jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'

Rat li fil-verbal tal-11 ta' April, 2019 l-intimati inghataw il-possibilita' li jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti fosthom abbazi tal-preskrizzjoni akwizittiva favur taghhom b'dana li l-ewwel talba tar-rikorrenti giet sorvolata billi michuda.

Rat ir-Risposta Guramentata tal-intimat Alfred Cachia et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-garage mertu ta' din l-kawza huwa proprjeta' tal-eccepjenti u dan ghax ilhom snin twal fil-pussess bhala proprjetarji juzawh liema huwa accessibli biss minn nahha tal-eccipjenti.

2. Illi dan sehh ghax il-partijiet kienu snin ilu ftehmu ma missier l-attrici li jinbena garage fuq wara tal-proprjeta tal-eccipjenti li jsir taghhom u l-atturi rikorrenti jghaddu minn taht l-proprjeta tal-eccipjenti kannen tad-drenagg liema ghadhom f'posthom.

3. Illi kif ser jirrizulta ulterjorment u b'iktar dettall tul t-trattazzjoni tal-kawza l-fatti juru li l-eccipjenti halsu tal-bini tal-garage inkwistjoni lill-atturi u recentament terga halsu l-ispejjes relattivi mal-Awtorita tal-Ippjanar sabiex jigi ssanat l-permess relattiv (PA 3463/18).

4. B'riserva ta eccezzjonijiet ohra.'

Rat il-provi, xhieda, dokumenti u l-atti kollha;

Rat li fil-verbal tat-22 ta' Marzu, 2022 din il-Qorti ddikjarat li rat illi fil-verbal ta' din il-Qorti diversament preseduta tat-23 ta' Mejju 2019 kien gie nominat il-Perit Godwin Abela sabiex jisma' l-provi u jirrelata dwar it-talbiet u l-eccezzjonijiet u rat li kien hemm zmien fejn il-Perit Abela waqaf jattendi l-Qorti u konsegwentement ix-xhieda komplew jinstemghu quddiem il-Qorti kif preseduta. Ghal din ir-raguni irrevokat l-inkarigu tal-Perit u ordnat li l-inkaratament tal-provi migbura quddiemu jigu ritornati fl-atti u gew hekk ritornati a fol. 313 et seq tal-process. .

Rat illi fil-verbal datat 28 ta' Marzu , 2023 ir-rikors gie differit ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza ghall-izgumbrament tal-intimati Cachia minn garaxx sottostanti l-proprjeta' tar-rikorrenti li ggib l-indirizz 38, 'Dwejra', Triq il-Katakombi, tal-Bistra, Mosta stante li r-rikorrenti ssostni li l-intimati qed jiddetjenu l-garaxx minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

L-intimati da parti taghhom jeccepixxu li l-proprjeta' ilha f'idejhom hafna snin u jqajjmu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva bit-trapass ta' tletin sena, jsostnu wkoll li kien hemm ftehim bejn il-partijiet li huma jhallu r-rikorrenti tghaddi d-

drenagg minn fuq il-proprjeta taghhom filwaqt li jinbena l-garaxx a spejjez taghhom u jkun taghhom u wkoll li aktar recenti hallsu ghall-ispejjez sabiex il-pjanti tal-istess gew sanzjonati.

Provi:-

Il-Qorti, rat l-**affidavit tar-rikorrenti Cornelia Brincat a fol. 3** tal-process. Hija tixhed li akkwistat il-proprjeta' li fuqha nbniet id-dar taghha nhar it-2 ta' April, 1990 u l-binja nbniet wara li hareg il-permess ta' zvilupp bin-numru 263/91/1589/90. Tghid li fir-residenza taghha fid-dislivell ta' taht hija kienet bniet *basement* li halliet lill-intimati juzaw bhala garaxx. Izzid li trid dan il-*basement* lura w'ghalkemm interpellat lill-intimati sabiex jirrilaxxawh dan m'ghamluhx u kellha tiftah il-kawza odjerna.

Fix-xhieda ulterjuri taghha a fol. 314 tal-process tghid li l-intimati invadew is-*sub basement* taghhom u qed juzawh bhala garaxx. Izzid li huma qalulhom diversi drabi sabiex johorgu mill-proprjeta' izda ma hargux. Tghid li l-intimati staqsewhom biex jixtruh imma ma waslux ghal ftehim. Tixhed li qatt ma ffirmaw ftehim li permezz tieghu l-intimati setghu juzaw is-*sub-basement*.

Cornelia Brincat tixhed ukoll in kontro-ezami a fol. 374 et seq tal-process. Tghid li l-art li fuqha bena missierha Salvu Cassar hija proprjeta' taghha. Tikkonferma li meta kien qed isir il-bini kien hemm problema minhabba d-dislivell sabiex jghaddi d-drenagg u l-kliem kien li jekk jaccetaw li jghaddu l-katusi minn fuq l-art tal-intimati missier ir-rikorrenti jibni l-garaxx flok jintradam. Id-diskors kien li missierha jithallas tal-ispejjez izda Cachia ma kienx tah dak kollu li talab lil missierha. Qatt ma saret kawza dwar dan. Taqbel li l-garaxx huwa accessibbli biss mill-proprjeta' tal-intimati. L-intenzjoni kienet li r-rikorrenti juzaw is-sistema tad-

drenagg u l-intimati juzaw il-garaxx. In-nuqqas ta' qbil sabiex jigi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet ma kienx fuq flus izda r-rikorrenti riedu jiftehemu li s-sistema tad-drenagg tibqa' hemm izda tghid li minn kliem l-intimati ndunat li kif ser tiffirmalhom li jiehdu l-garaxx, is-sistema tad-drenagg ma tibqax ghaddejja minn go fihom. Tghid li ndunat li ser tigi traduta u spiccaw hemm. Izzid li riedu jigwadanjaw il-garaxx u d-drenagg igieghluha tnehhih. Tghid li wara applikat u bi spejjez taghha qed tuza sistema separata tad-drenagg u l-katusi ta' taht Cachia tmewtu minn naha taghha.

Rat ix-xhieda ta' **Mark Brincat a fol. 364** li jikkonferma x-xhieda ta' martu. Izid li l-binja bdiet fis-sena 1990, qabel ma bnew l-intimati u jikkalkula li damet madwar sentejn biex id-dar taghhom giet kompletata. Jghid li l-intimati qabdu u okkupaw is-*sub basement* minghajr qatt ma kellmuhom u li ma kien hemm l-ebda qbil dwar bejgh tal-istess mal-intimati.

Mark Brincat ikompli jixhed a fol. 325 tal-process. Huwa jixhed li l-ispazju sottostanti l-art tieghu u ta' martu jinsab okkupat mill-intimati li ghamluh garaxx u *work shop* u li dan l-ispazju qatt ma inbiegh lill-intimati. A fol. 330 tal-process jesebixxi zewg ritratti tal-plot tar-rikorrenti qabel ma nbena.

Mark Brincat xehed ukoll in kontro-ezami a fol. 368 et seq tal-process. Jghid li l-garaxx in kontestazzjoni nbena fis-sena 1990 u bnieh missier ir-rikorrenti Salvu Cassar. Huma thallsu tal-materjal li bih inbena l-garaxx mill-intimati. Jaqbel ukoll li l-garaxx tista' tidhol biss ghalih minn fuq il-proprjeta' tal-intimati u ilu hekk mis-sena 1990 u huma ma ghandhomx access ghalih. Jghid li l-ftehim tal-intimati ma' Salvu Cassar kif kien qallu hu kien:

'tawna permess biex nghaddu d-dranagg mill-propjeta taghhom u waqt li kien ghaddej ix-xoghol tad-drainage, ghax ahna l-ewwel li bdejna, qallu, qalulna x'ser naghmlu bih, ahna konna ser nordmuh ghax hemmhekk fuq l-art taghna gieghed il-garaxx . . . qallu 'Thallihuli garaxx?' u bena l-garaxx.'

Dwar il-katusi jghid li iva dawn kienu jghaddu mill-proprjeta' tal-intimati izda minn tlett snin ilu r-rikorrenti ghamlu d-drenagg ghalihom. Jghid li l-ftehim kien li tawhom il-permess biex jghaddu d-drenagg u juzaw il-garaxx. Izid li qatt ma tkellmu li l-garaxx kellu jinqeleb fuq l-intimati. Jghid li ghand in-Nutar marru sabiex jiftehemu kemm fuq il-garaxx kif ukoll fuq li tigi stabilita' servitu tad-drenagg u jinqeleb il-garaxx izda ma ftehmux. Jixhed li l-intimati qalulhom quddiem in-Nutar divers drabi sabiex imorru jgibu stima biex inehhu d-drenagg ghaliex ma kienux ser ihalluna jghaddu d-drenagg aktar. Il-katusi tad-drenagg ghadhom fil-proprjeta' tal-intimati ghaliex ghadhom jaghmlu uzu minnhom l-istess intimati. Jaqbel li kien Cachia li hallas ghall-ispejjez tal-garaxx u li l-istima kien gabha Cachia stess. Missier ir-rikorrenti gieli qallu li kien ghad baqalu jigbor flus minghand Cachia. Fuq din is-somma huma kienu ftehmu. Jghid li x'hin hu mar ikellem lil Cachia u ccekkja l-*file* mal-*Planning Authority* il-procedura ta' sanzjonar kienet gia nbdiet minn Cachia. Ma jafx jekk dan sarx minhabba li kienu ser jaghmlu l-kuntratt izda tkellmu fuq hekk. Il-karta tal-applikazzjoni ra mwahhla mal-proprjeta' tal-intimati u ma ghamilx oggezzjoni. Il-kliem dwar il-bdil fil-pjanta sar mieghu mhux ma' missier ir-rikorrenti u dan kien waqt il-process tas-sanzjonar. Mistoqsi jekk tul dawn is-snin kollha huma kienu kuntenti juzaw id-drenagg u kuntenti li l-intimati jaghmlu uzu minn din il-kamra fuq wara jghid li qatt ma kellhom problemi.

Rat il-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti a fol. 331 et seq tal-process fl-atti tan-Nutar Dttor Joseph Spiteri, datat 2 ta' April, 1990. Rat ukoll il-permess ta' zvilupp tar-rikorrenti li jgib id-data tat-28 ta' Jannar, 1991.

Rat ix-**xhieda ta' Alfred Cachia in subizzjoni a fol. 325** tal-process. Huwa jghid li meta hu u martu marru jghixu fil-fond taghhom ir-rikorrenti kienu gia jghixu fil-proprjeta' taghhom. Meta beda jibni l-proprjeta' tieghu parti mill-binja tar-rikorrenti kienet gia mibnija. Jinsisti li hu l-proprjetarju tal-garaxx in kontestazzjoni ghaliex kien ftiehem ma' missier ir-rikorrenti li se jibni l-garaxx ghalih u hu jhallas l-ispejjez tal-kostruzzjoni kif fil-fatt ghamel. Ghall-ewwel irrifjuta l-proposta li l-medda tad-drenagg tar-rikorrenti tghaddi mill-art tieghu izda mbaghad ftehemu li flok jordom l-art tar-rikorrenti, jibnilu garaxx u jhallsu l-intimat:

'Kuntratti formali ta' xiri ma sarux pero jien ghandi l-ircevuti li hallast.' (fol. 326)

Izid li dan l-ahhar Mark Brincat qallu biex jaghmlu *sanctioning* tal-garaxx u wara jaghmlu l-kuntratt biex il-garaxx jigi mija fil-mija fuqi.

Rat l-**affidavits tal-intimati Alfred Cachia u martu Carmen Cachia, liema affidavits tista' tghid huma identici a fol. 30 et seq** tal-process. Jixhdu li huma xtraw il-plot taghhom li jigi fuq wara tal-plot tar-rikorrenti fis-sena 1987 minghand Angelo Xuereb Limited. Kien il-Perit Antoine Fenech Vella li applika ghall-permess ta' zvilupp u l-pjanta giet approvata nhar il-31 ta' Lulju, 1989. Isostnu li wara dan missier ir-rikorrenti kien issuggerilhom li d-drenagg mill-*plot* ta' bintu jghaddi mill-*plot* taghhom u huma staqsew x'ser jigri mid-dislivell tal-*plot* tar-rikorrenti. Izidu li

missierha offra li jsir garaxx a spejjez taghhom fil-livell ta’ taht il-*plot* tar-rikorrenti. Jghidu li ghalhekk fis-sena 1990 huma flimkien mar-rikorrenti ftehmu kif isegwi:

‘Cornelia kienet ser tghaddilna garaxx u min naha taghna konna ser nhalluha tghaddi s-sistema tad-dranagg tal-bungalow taghha minn gewwa l-garaxx u d-'drive-in' taghna. Jigifieri jkun hemm servitu fuq l-art taghna. Bil-patt u l- kundizzjoni li jiena hallas l-ispejjez dovuti sabiex jinbena l-garaxx. Filwaqt li fit-tali ftehim konna qbilna wkoll li s-sistema tad-dranagg tal-bungalow tieghi ghandha tkun mqabda mas-sistema tad-dranagg taghha fl-ahhar 7 metri qabel ma titqabbad direttament ma' tal-gvern u jekk il-quddiem ikun hemm xi hsarat fis-sistema tad-dranagg l-ispejjez ghandhom dejjem jigu mhallsa minn Cornelia, u ghandha tkun hi l-persuna li tinzam responsabbli ghal kollox.’

Il-garaxx bnieh missier ir-rikorrenti u huma hallsu l-istima tax-xoghlijiet kif provduta lilhom mill-istess missier Salvu Cassar. Meta wasal biex isaqqaf kien kellimhom sabiex jiccekkjaw li t-trakk taghhom jidhol fil-garaxx. Kienu hallsu s-somma ta’ Lm2,500 lil Salvu Cassar tal-bini tal-garaxx. Il-finituri kollha tal-garaxx sussegwentement ghamluhom kollha huma u gew jiswew madwar Lm2,000. Wara dan il-Perit kien issugerilhom sabiex ibiddlu l-pjanta sabiex inehhu l-garaxx li kellhom approvat u jdahhlu l-garaxx in kwistjoni kif mibni. Jinsistu li kieku ma kienx ghas-suggeriment tar-rikorrenti huma kellhom garaxx approvat. Jghidu li dan il-garaxx in kwistjoni huwa biss accessibbli minn fuq id-*drive in* proprjeta’ taghhom u minn imkien aktar. Izidu li meta fis-sena 2016 il-Gvern kien hareg l-iskema tas-*sanctioning*, ir-ragel tar-rikorrenti Mark Brincat fis-sena 2017 kellimhom sabiex imorru ghand in-nutar sabiex il-ftehim jigi formalizzat. Huma qalulu li l-ewwel isir is-*sanctioning*. Kellmu lill-Perit Mariello Spiteri u

qalilhom li kellhom ihallsu l-boll fuq il-valur tal-garaxx stante li qatt ma kienu ghamlu kuntratt u qabbadhom mal-Perit Marc Vincent Spiteri sabiex ifassal l-applikazzjoni ta' *sanctioning* tal-garaxx. L-intimat izid:

'Meta kellimt lil Mark Brincat kont ghamiltilu cara, li fil-kuntratt ghandu kollox jibqa kif miftihem, fis-sens li diment li kollox jibqa' kif inhu ahna naccettaw li s-sistema tad-dranagg tal-attrici u zewgha tiba' ghaddeja mid-drive-in taghna, imma jekk fil-futur huma jkunu ser jaghmlu xi alterazzjonijiet fl-istruttura tal-bini u titla' xi tip ta' residenza gdida, f'dak il-kaz s-sistema tad-dranagg ghandha imbaghad tghaddi mir-residenza l-gdida tas-sinjuri Brincat.'

Fil-frattemp kellmu wkoll lin-Nutar Angele Rapa sabiex tghidilhom ghandhomx kollox f'idejhom sabiex ikun jista' jsir il-kuntratt u talbithom *property valuation* minghand il-Perit. Izidu li is-*sanctioning* gie approvat fl-4 ta' Gunju, 2018 u hadd ma oggezzjona ghall-istess. Din giet tiswijhom is-somma ta' €5,738. Meta marru ghand in-Nutar fit-28 ta' Novembru, 2018 flimkien mar-rikorrent sabiex jiffirmaw spiccaw ma ffirmawx il-kuntratt ghaliex huma ma qablux li s-sistema tad-drenagg tibqa' mqabbda ma' taghhom f'kaz li r-rikorrenti tbiddel l-istruttura taghha. F'Dicembru 2019, wara li kienet infethet il-kawza odjerna, r-rikorrenti ghaddiet id-drenagg taghha minn naha taghha. Fid-9 ta' Frar, 2021 ircevew l-approvazzjoni tar-*regularistion* tal-garaxx u d-dar li swiethom €10,391.

Rat ix-xhieda tal-**Perit Mark Vincent Spiteri a fol. 44** tal-process li jghid li gie nkarigat mill-intimati circa l-ahhar tas-sena 2017 jew 2018 sabiex jigi ssanzjonat il-garaxx minn garaxx ta' karozza wahda kif kienu juru l-pjanti tas-snin 90 ghal garaxx ta' tlett

karozzi. L-applikazzjoni saret fuq il-fond bl-indirizz tal-intimati. Jghid ukoll li saret valutatazzjoni tal-garaxx li gie stmat fis-somma ta' €55,000. L-applikazzjoni dahlet fis-sena 2019 u gie approvat fi Frar 2021. Rat ukoll id-dokumentazzjoni kollha esebita mill-istess xhud fejn il-pjanti juru l-garaxx in kwistjoni bhala formanti parti integrali mir-residenza u proprjeta' tal-intimati. Rat il-pjanti kif dikjarati approvati redatti minnu fejn gie muri garaxx ta' karozza wahda u l-pjanta kif fil-fatt mibni b'dana li l-garaxx huwa ferm akbar a fol. 52 u 52 A.

Rat il-kopja tal-process tal-permess originali PAPB 1254/88 a fol. 65 et seq tal-process esebit mix-xhud Donatella Incardona li xehdet a fol. 152 et seq tal-provess. Il-Qorti rat li dawn il-pjanti, kif originarjament approvati, kienu juru garaxx taht il-villa stess tal-intimati u mhux garaxx fil-posizzjoni fejn jinsab dak in kontestazzjoni bejn il-partijiet llum. Dan kif ukoll jispjega l-Perit Fenech Vella fix-xhieda tieghu aktar il-quddiem. Jidher li dan il-permess igib id-data tat-12 ta' Frar, 1990 a fol. 84 tal-process. Rat li allura dak muri bhala 'as approved' fil-pjanta a fol. 93 tal-process ma kienx jirrispekkja dak effettivament approvat lura fis-sena 1990 stante li fil-pjanta a fol. 93 il-garaxx gie muri bhala approvat taht il-proprjeta' tar-rikorrenti u mhux taht il-binja stess tal-intimati. Rat ukoll li l-pjanti l-godda juru l-garaxx in kontestazzjoni bhala proprjeta' tal-intimati filwaqt li l-bqija tal-arja hija ndikata bhala 'thrid party property'. A fol. 97 gew esebiti diversi ritratti tal-garaxx u d-drive in in kwistjoni.

Rat ix-**xhieda tar-rapprezentant ta' ARMS Ltd Reuben Bonnici a fol.226** et seq u n-nota bid-dokumenti a fol. 343 et seq u x-xhieda ulterjuri a fol. 355 minn fejn jirrizulta li l-arloggi tad-dawl u ilma fir-residenza tal-intimati jmorru lura f'isem l-istess intimat Alfred Cachia sa minn Marzu tas-sena 1991.

Rat ukoll ix-**xhieda tar-rapprezentant tas-Citadel Insurance Jennifer Gatt a fol. 229** et seq tal-process li prezentat kopja ta' policies li jmorru lura ghas-sena 1998 l-quddiem u li minnhom jirrizulta li l-garaxx in kwistjoni kien kopert b'assigurazzjoni a favur l-intimat.

Rat ix-xhieda tal-**Perit Anthony Fenech Vella a fol. 301** et seq tal-process fejn huwa jikkonferma li kien il-Perit originali tas-sit tal-intimati u li f'mument minnhom l-intimati kienu nfurmawh li kienu waslu ghal ftehim mar-rikorrenti sabiex jinbena garaxx ghall-uzu taghhom taht il-proprjeta' tar-rikorrent u in kontrakambju r-rikorrenti jghaddu d-drenagg mill-proprjeta' tal-intimati. A fol. 218 tal-process jesebixxi abbozz tal-ftehim li kellu fil-process tieghu li izda jikkonferma li qatt ma gie ffirmat. A fol. 347 u 348 tal-process dan ix-xhud, filwaqt li jixhed in kontro-ezami (fol. 356), jesebixxi kopja tal-pjanti tal-permess originali li fil-fatt turi l-garaxx bhala parti shiha mir-residenza tal-intimati b'dana li kien muri li ser jinbena fil-*basement* tal-istess villa u mhux fuq wara. Izid li meta huwa ghamel il-pjanti ma nvestigax it-titolu tal-proprjeta'. Jerga' jghid li l-ftehim bejn il-partijiet kellu jkun li jinbena garaxx fil-proprjeta' tar-rikorrent u in kontrakambju jghaddu l-katusi mill-art tal-intimat.

Rat il-kuntratt ta' akkwist tal-intimati a fol. 221 et seq tal-process esebit minn **Angelo Xuereb li xehed a fol. 307** fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datata 14 ta' Ottubu, 1987 fejn l-intimati akkwistaw zewg plots.

Rat ix-**xhieda tan-Nutar Angele Rapa a fol. 309** et seq tal-process li tikkonferma li hija kienet giet involuta mill-intimati Cachia sabiex tiprepara abbozz ta' kuntratt li izda qatt ma gie ffirmat.

Huma kienu qalulha li kienu bnew garaxx fuq wara tal-proprjeta' taghhom li jinfed mad-dar taghhom fid-dislivell tal-art tal-proprjetarji ta' wara. Hija qaltilhom xi jridu jaghmlu biex ikun jista' jsir il-kuntratt. Tghid li flok l-ispazju kien ser jintradam huma kienu hadu l-garaxx filwaqt li l-proprjetarji ta' wara ghaddew id-drenagg minn fuq il-proprjeta' taghhom. Cachia qalulha li huma kienu ghamlu l-ispejjez ghall-garaxx. Hija taqbel li d-diskussjoni quddiemha kienet li sid l-art tal-garaxx Brincat jaghtu t-titolu lill-intimati u in kontro-kambju tinholoq servitu' biex jghaddi d-drenagg mill-proprjeta' ta' Cachia li fir-realta' kienu ilu snin hemm izda l-ftehim quddiemha ma sehhx. Tiftakar li meta ma ftehmux Brincat qalulha li kienu ser inehhu d-drenagg. In-Nutar Rapa terga' tixhed a fol. 364 et seq tal-process fejn terga' tikkonferma l-versjoni precedenti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Preskrizzjoni Akwisittiva:-

Illi l-eccezzjoni principali tal-intimati hija l-preskrizzjoni akwisittiva ta' tletin sena li l-Qorti tifhem li qed tigi eccepita ai termini tal-artikolu 2143 Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) moqri flimkien mal-artikolu 2107 (1) tal-istess Kap.

Illi l-artikolu 2143 jaqra kif isegwi;

> 'L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.'

L-artikolu 2107 sub-artikolu 1 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jaqra kif isegwi:

> '(1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi.

Illi dwar il-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili, din il-Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber -vs- Joan Zammit Haber et** deciza nhar il-21 ta' April, 2015 irrilevat illi:

> *'Il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta' tletin sena. Il-pussess ghandu jkun materjali u ntenzjonali, jigifieri l-intenzjoni tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta' preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu kif jinghad fl-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:*
>
> *'(1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.'*
>
> *Id-difensur tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jiccita lil Laurent dwar it-tifsira ta' kull rekwizit kif isegwi:*
>
> *1. <u>pussess kontinwu:</u> "Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli. ...... Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possessore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 275);*

2. <u>pussess mhux miksur:</u> *"Il possesso e' interrotto allorche la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L'interruzione produce l'effetto di rompere il possesso: quello decorso fino all'interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra' invocarsi il possesso futuro." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 278);*

3. <u>pussess pacifiku:</u> *"La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto suppone un'azione giudizziaria ..... la turbativa di fatto ..... si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario tenta di espellere il possessore." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 281);*

4. <u>pussess pubbliku:</u> *"Il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 286);*

5. <u>pussess mhux ekwivoku:</u> *"Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 290).*

Iz-zewg partijiet in oltre jiccitaw diversa gurisprudenza tal-Qrati Maltin dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fosthom:

***Carmelo Caruana et vs Orsla Vella**, Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu 1953 fil-kawza (Kollez. Vol. XXXV.i.105):*

'Illi pero' kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-

haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b'mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta' haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fede ... Dan il-pussess b'ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.'

Fis-sentenza ***Michael Farrugia et vs Joseph Cassar et*** *[Rik. Gur. 63/2004/AE] deciza fit-28 ta` Mejju 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2014, kienet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili tal-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003 kif isegwi:*

'il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso).'

Fid-decizjoni fl-ismijiet ***Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Francis Montanaro****, Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 27 ta' Gunju 2003:*

'Huwa pacifiku illi l-proprjeta' ma tintilfix bin-nuqqas ta' uzu da parti tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu . . . Il-

konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titiqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika 'longissimi temporis praescriptio'. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta' li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawn il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita' tal-pussess animo domini, kongunta s'sintendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.'[1]

Ghal dak li jikkwalifika bhala pussess diversi decizjonijiet tal-Qrati Maltin[2] *ikkonfermaw dak li josserva* ***Laurent*** *(Diritto Civil Vol XXX11, para 297) cioe':*

'colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all'altro.'

Dan il-bran gie kkwotat miz-zewg partijiet fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi.

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Avukat Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt*** *(Prim'Awla, deciza nhar it-12 ta' April 2002 inghad kif isegwi:*

---

[1] Fuq l-istess linja ara wkoll **Carmelo Caruana vs. Orsa Vella**, Qorti tal-Appell deciza 13 ta' Marzu, 1953; **Joseph Aquilina noe vs. Sunny Homes Limited et**, Prim'Awla deciza 5 ta' Ottubru, 2004; **Katie Caruana Grech vs Victor Briffa Brincat**, Prim'Awla deciza fl-14 ta' Jannar, 2015.

[2] **Elena Fenech vs. Ignazio Aquilina**, Prim'Awla deciza 18 ta' Ottubru, 1984, **Marlene Manfre vs. Connie Spiteri Maempel**, Appell Civili deciza 24 ta' April, 1989.

'Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc) ghax, altrimenti, il-pussess ma jkunx "pubbliku" .... Il-Ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art ... Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu, it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif jghid ir-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne gli atti relativi, si diporta in modi che che ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarsi.'[3]

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela O.P.****, Prim'Awla, deciza fil-5 ta' Lulju 2004, debitament ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 jinghad kif isegwi:*

'Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali m'hemmx bzonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... l-bona fede mhix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioe' deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-

[3] Ara wkoll **Helma Muscat Doublesin vs. Kummissarju tal-Art**, Prim'Awla deciza 26 ta' Novembru, 2010.

uzukapjoni (Vol. XXXV.i.105), u dan kif ikkonfermata fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet: It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, deciza fit-28 ta' Marzu, 2003.'

Fil-fatt fid-decizjoni fl-ismijiet ***Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut****, Prim'Awla, deciza 28 ta` Marzu, 2003 jinghad kif isegwi:*

'Mhux bizzejjed ikollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta' haddiehor ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.'

Illi kif jirrizulta minn din id-decizjoni appena kwotata, sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali jrid jezisti l-element tal-pussess, liema pussess jrid ikun kwalifikat kif isegwi::

i. materjali;

ii. intenzjonali '*animo domini*'; u,

iii. legittimu.'

Illi fil-kuntest tal-provi kollha migbura fl-atti odjerni l-Qorti tqis li jkun ghaqli li fl-ewwel lok tqis jekk it-terminu ta' tletin sena favur l-intimati hux veru ddekorra b'dana li konsegwentement, jekk dan jigi ppruvat, il-Qorti tghaddi sabiex taghmel analizi tal-kriterji l-ohra rikjesti.

Illi mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti akkwistat il-proprjeta' taghha nhar it-2 ta' April, tas-sena 1990 (fol. 316). Ghalhekk bla dubju il-garaxx in kontestazzjoni bejn il-partijiet f'dik il-gurnata ma kienx

mibni ghalhekk ma setax ikun okkupat mill-intimati. Fil-fatt ir-ragel tar-rikorrenti jsostni li l-bini tal-proprjeta' tar-rikorrenti beda fis-sena 1990 u dan qabel ma bnew il-konvenuti (fol. 315) u li dam sentejn sabiex gie kompletat. Jixhed ukoll li l-intimati bdew jibnu wara r-rikorrenti.

Illi l-Qorti rat li l-kawza odjerna giet intavolata nhar il-5 ta' Marzu, 2019 u l-intimati Cachia gew notifikati bir-rikors guramentat nhar id-9 ta' April, 2019. Johrog ghalhekk car li sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva ta' tletin sena favur l-intimati kellu jirrizulta li l-garaxx in kontestazzjoni kien gia mibni u okkupat mir-rikorrenti fid-9 ta' April, tas-sena 1989 meta certament mhux il-kaz stante li l-art in kwistjoni lanqas kienet ghadha saret proprjeta' tar-rikorrenti. Stante li ghalhekk jonqos l-element tat-trapass taz-zmien neccessarju sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva bit-trapass ta' tletin sena, l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

It-tieni eccezzjoni:-

Illi t-tieni eccezzjoni tal-intimati ssostni li l-partijiet kienu snin ilu ftehmu ma' missier ir-rikorrenti li jinbena garaxx fuq wara tal-proprjeta' tal-eccipejnti li jsir taghhom u r-rikorrenti jghaddu minn taht il-proprjeta' tal-intimati kanen tad-drenagg liema ghadhom f'posthom.

Illi minn analizi tal-process il-Qorti tikkonferma li kien hemm dan il-ftehim bejn il-partijiet u r-rikorrenti ma jikkontestawx dan il-ftehim verbali. Illi johrog ukoll car illi sabiex il-proprjeta' tal-garaxx in kontestazzjoni tghaddi f'idejn l-intimati din setghet biss legalment tigi trasferita permezz ta' kuntratt pubbliku kif timponi l-ligi. Huma l-istess intimati li jaqblu li sal-lum dan il-kuntratt

pubbliku mar-rikorrenti sid il-garaxx qatt ma sar. Jirrizulta ghalhekk li din it-tieni eccezzjoni mqajjma mill-intimati ma taghtihom l-ebda komfort bhala titolu fuq il-garaxx in kwistjoni stante li ma jirrizultax li l-garaxx 'sar taghhom' skont il-ligi. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll din it-tieni eccezzjoni.

It-tielet eccezzjoni:-

Illi permezz ta' din l-eccezzjoni l-intimati jsostnu li huma hallsu tal-bini tal-garaxx in kwistjoni lir-rikorrenti u li recentement kienu ukoll hallsu l-ispejjez mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jigi ssanat il-permess relattiv.

Illi l-Qorti rat mill-atti li mhux kontestat bejn il-partijiet li l-intimati hallsu xi spejjez sabiex inbena l-garaxx in kwistjoni. Li m'hemmx qbil bejn il-partijiet huwa jekk thallsux l-ispejjez kollha dovuti jew le. In oltre mhux kontestat li l-intimati hallsu huma l-ispejjez tas-sanzjonar tal-istess garaxx. Madanakollu huwa ben not, u jirrizulta wkoll mill-permessi ta' zvilupp da parti tal-Awtorita' tal-Artijiet esebiti fl-atti, li l-permessi ta' zvilupp dejjem johorgu 'salv id-drittijiet ta' terzi'. Dan ifisser li permess ta' zvilupp jew ta' sanzjonar favur l-intimati bl-ebda mod ma jtihom dritt ta' sidien fuq il-proprjeta' involuta. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li lanqas din l-eccezzjoni ma tista' taghti komfort lill-intimati li jirrizulta li efettivament ma jgawdu l-ebda titolu validu skont il-ligi. Il-Qorti ser tghaddi ghalhekk sabiex tichad ukoll din it-tielet eccezzjoni u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Decizjoni

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

1. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva bit-trapass ta' tletin sena mqajjma mill-intimati;
2. Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-intimati;
3. Tiddikjara l-ewwel talba sorvolata;
4. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimati Cachia m'ghandhom ebda titolu fuq il-fond konsistenti f'garage/basement' li jinsab sottopost ghal propjeta tar-rikorrenti numru 38 'Dwejra' Triq il-Katakombi tal-Bistra Mosta;
5. Tordna lill-intimati jizgumbraw u jivvakaw mill-imsemmi fond fi zmien tlett (3) xhur mil-lum;

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-intimati.

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
13 ta' Marzu, 2024