QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 3 ta' Settembru 2024

Numru 3

Rikors numru 229/2019/1 JVC

Cornelia Brincat

v.

Alfred u Carmen konjuġi Cachia

Il-Qorti:

1. Il-fatti li taw lok għal din il-kawża huma dawn:

2. L-appellata Cornelia Brincat għandha proprjetà numru 38 Dwejra, Triq il-Katakombi ta' Bistra, Mosta. Din inbniet fuq diżlivell bejn triq u oħra b'mod u manjiera li l-binja hija livell mat-triq pubblika, iżda fejn hemm id-diżlivell jeżisti sular ieħor li jmiss appoġġ mal-proprjetà tal-konvenuti konjuġi Cachia, issa appellanti. Id-dranaġġ tal-appellata kien ikkomunikat

ma' dak tal-appellanti, bil-katusi jgħaddu mill-proprjetà tagħhom. Dan skont ftehim bil-fomm li sar bejnhom u missier l-appellata. Meta nbniet id-dar tal-appellata, ma sarx aċċess għall-kantina. Iktar tard l-appellanti bnew fuq il-proprjetà tagħhom u niffdu l-kantina magħha.

3. Xi żmien wara l-appellata għamlet sistema ta' dranaġġ indipendenti. Sadanittant l-appellanti bdew jinsistu li l-kantina kienet tagħhom.

4. L-appellanti ħallsu tal-bini tal-kantina in kwistjoni lill-appellata u reċentement ħallsu l-ispejjeż relattivi mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiġi ssanat il-permess relattiv.

5. L-appellata fetħet din il-kawża biex jiġi ddikjarat li m'għandhomx titlu fuqha u jiġu żgumbrati.

6. Il-konvenuti, issa appellanti, eċċepew:

> "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 ttrattazzjoni 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)."

7. B’sentenza tat-13 ta’ Marzu 2024 il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talba biex jiġi ddikjarat illi l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw il-kantina mingħajr titlu, wara li rraġunat:

> “Illi l-eccezzjoni principali tal-intimati hija l-preskrizzjoni akwisittiva ta’ tletin sena li l-Qorti tifhem li qed tigi eccepitaai termini tal-artikolu 2143 Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) moqri flimkien mal-artikolu 2107 (1) tal-istess Kap.
>
> -omissis-
>
> Illi kif jirrizulta minn din id-decizjoni appena kwotata, sabiextirnexxi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali jridjezisti 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 tqisli jkun ghaqli li fl-ewwel lok tqis jekk it-terminu ta’ tletin sena favurl-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 nharid-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 ghadhomf'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 bisslegalment 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 lintimati 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 illigi. Il-Qorti ser tghaddi ghalhekk sabiex tichad ukoll din it-tielet eccezzjoni u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti."

8. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza. Fil-qosor, l-aggravji tagħhom huma illi:

(1). L-Ewwel Qorti m'għamlitx ġustizzja magħhom.

(2). Mhux minnu li t-terminu ta' tletin sena m'għaddiex. Dan għaliex:

(a) Fir-rikors promotur m'hemmx talba għal dikjarazzjoni li l-proprjetà *de quo* hija tal-atturi. Għalhekk il-kawża ma setgħetx isservi biex tinterrompi l-preskrizzjoni. Il-perkors tal-perjodu għadu għaddej sal-lum.

(b) Il-ftehim bilfors sar qabel il-bini.

(3). In-nuqqas ta' kuntratt ma jfissirx nuqqas ta' titlu; *inter alia* permezz tal-użukapjoni.

(4). Il-pussess meħtieġ għall-użukapjoni mhuwiex *di diritto* imma wieħed reali.

(5). Il-pussess kien kontinwu, mhux miksur, paċifiku, u pubbliku għal iktar minn tletin sena.

(6). Jekk m'hemmx titlu ta' proprjetà hemm titlu ta' kommodat.

(7). Il-proċeduri huma nulli għaliex ma kellhiex issir talba li l-konvenuti kienu bla titlu imma kellha tkun li kien hemm titlu li kwalsiasi titlu li seta' kien hemm, anke prekarju, intemm. Anke jekk l-appellanti ma qanqlux dan il-punt fil-prim'istanza, difett fil-

proċedura huwa kwistjoni ta' ordni pubbliku li għandu jitqanqal *ex officio* mill-Qorti.

Ikkunsidrat:

9. Permezz tal-ewwel aggravju, jidher li l-konvenuti qegħdin jattakkaw is-sentenza tal-Ewwel Qorti għaliex l-applikazzjoni tal-liġi da parti tagħha ġġib fix-xejn ftehim li l-irġulija u l-ħaqq iridu li jitwettaq.

10. Din il-Qorti tistqarr li ssib dan il-kweżit tassew interessanti. Iżda kif inhu magħruf, is-setgħat tal-Qorti huma limitati. Tista' biss – u hija obbligata li tagħmel – ġustizzja skont il-liġi. Il-ġustizzja hija virtù morali li jinstab fil-liġi naturali; iżda din tal-aħħar ma tistax proprjament titqies bħala liġi sakemm ma tiġix trasposta fil-liġi ċivili. Allura l-Qorti għandha tapplika liġi inġusta? Din id-dilemma hija waħda ferm antika u ilha tiġi diskussa minn tal-inqas sa minn żmien Platun. Fi żminijiet riċenti ġiet parzjalment riżoluta bl-evoluzzjoni ta' normi kostituzzjonali ġerarkikament superjuri għal-leġislazzjoni ordinarja; kif ukoll permezz ta' statuti internazzjonali ta' drittijiet fundamentali li l-liġijiet l-oħrajn iridu jkunu konformi magħhom. B'danakollu, is-saltna tal-liġi ma ġietx mittiefsa; sempliċiment ġiet żviluppata ġerarkija tal-liġijiet. Is-saltna tal-liġi, jew *rule of law* hija komponent essenzjali tal-libertà umana. Iċ-ċertezza tad-dritt hija importanti daqs il-ġustizzja naturali. Hu essenzjali li, kemm jista' jkun, in-normi li wieħed ikun mistenni li jimxi magħhom ikunu ċerti u

magħrufin, u li l-Qorti timxi magħhom u magħhom biss. Altrimenti mħallef ikun jista' jinjora l-liġi u jpoġġi lilu nnifsu uniku arbitru ta' x'inhu tajjeb u x'inhu ħażin. U ħadd ma jkun jaf fejn hu. Il-ġustizzja ssir inkoerenti u imprevedibbli. Huwa proprju għalhekk li wara rvell mill-plebej, fis-sena 449 Q.K. ġew ippromulgati, miktubin, u mpoġġija f'post pubbliku l-*lex duodecim tabularum*, li kkodifikaw u ppubblikaw il-liġijiet l-antiki ta' Ruma, li sa dak iż-żmien ma kinux miktuba u interpretati esklussivament mill-*pontefices,* kif kienu jissejħu l-qassissin aristokratiċi.

11. Dan l-aggravju ma jistax jiġi milqugħ.

12. It-tieni u l-ħames aggravji huma li kien hemm it-trapass taż-żmien ta' tletin sena għaliex dan beda jgħaddi sa minn qabel ma nbniet il-kantina in kwistjoni kif ukoll għax baqa' jgħaddi anke wara li nfetħet il-kawża.

13. Il-piż tal-prova tal-użukapjoni huwa fuq il-konvenuti; mhux fuq l-attriċi. Komponent essenzjali ta' din il-prova huwa l-punt meta beda jiddekorri ż-żmien. Prova li l-konvenuti ma ġabux. Anke jekk jittraċċjaw il-*punctum temporis* għaż-żmien tal-ftehim verbali ma' missier l-attriċi, ma ġabu l-ebda prova ta' meta dan seħħ. L-anqas urew li dan il-ftehim jikkostitwixxi okkupazzjoni. Dan saħansitra jammettuh l-appellanti nfushom permezz tar-raba' aggravju. Dan apparti li ma ġabux prova li huma okkupaw fiżikament l-ispazju tal-kantina qabel ma din ġiet kostruwita. Lanqas hu aċċettabbli li l-kawża ma kisritx il-preskrizzjoni

minħabba li m'hemmx talba espressa għal dikjarazzjoni li l-attriċi hija sid il-kantina. Bil-ftuh tal-kawża, il-konvenuti ntalbu biex jiżgumbraw u dan huwa biżżejjed biex il-pussess tagħhom ma jibqax paċifiku.

14. It-tieni u l-ħames aggravji huma respinti.

15. Il-Qorti mhix sejra tieħu konjizzjoni tar-raba' aggravju għaliex dan mhu aggravju xejn.

16. It-tielet aggravju hu li nuqqas ta' kuntratt ma jfissirx nuqqas ta' titlu; *inter alia* permezz tal-użukapjoni. Din il-Qorti ma tistax tifhem dan l-aggravju. L-Ewwel Qorti imkien ma' għamlet pronunzjament li n-nuqqas ta' kuntratt ifisser nuqqas ta' titlu.

17. Dan l-aggravju huwa ukoll miċħud.

18. Is-sitt aggravju jikkonsisti f'eċċezzjoni fil-mertu kompletament ġdida. Skont Art. 728(1) l-eċċezzjonijiet kollha sew dilatorji kif ukoll fil-mertu għandhom jingħataw fir-risposta ġuramentata. U skont Art. 728(2) ebda eċċezzjoni oħra ma tista' tingħata f'waqt ieħor tal-kawża mingħajr il-permess tal-Qorti wara li tkun sodisfatta li jkun hemm raġunijiet validi għat-tardivita`.

19. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jiġi respint.

20. Is-seba' eċċezzjoni hi wkoll waħda ġdida, li qiegħda titqajjem biss f'dan l-istadju. Bħala eċċezzjoni tan-nullità ta' atti ġudizzjarju, ma tistax titqanqal wara li l-parti, għad li tkun taf biha, tkun ħalliet li jsiru atti warajha mingħajr ma teċepixxi n-nullità (Art. 789(2) tal-Kap. 12). Dan l-allegat żball, jekk tassew huwa żball, ma jikkostitwix difett ta' proċedura ta' ordni pubbliku u għalhekk din il-Qorti m'għandha l-ebda obbligu li tqanqlu *ex officio*. Fi kwalunkwe każ din il-Qorti ma tarax li hemm żball tant li tassew jirriżulta li l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw il-kantina *de quo* mingħajr titlu.

21. Anke s-seba' aggravju huwa miċħud.

Decide

22. Għal dawn il-motivi l-aggravji tal-appellanti huma miċħuda u s-sentenza tal-Ewwel Qorti kkonfermata. Spejjeż taż-żewġ istanzi jbatuhom il-konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti	Robert G. Mangion	Grazio Mercieca
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
ss