QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 21 ta' Novembru 2024

Numru 5

Rikors Numru 675/19TA

Joseph Borg (detentur tal-Karta tal-identita' bin-numru 343663M) u Elizabeth Borg (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 424265M)

vs

Daniel Darmanin (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 71144M) u Marcelle Darmanin (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 890245M)

u

ICI Limited (C33815)

u b'digriet tas-6 ta' Mejju 2021 ġew imsejħa fil-kawża l-konjuġi Peter Mamo (K.I. 76950m) u Marthese Mamo (K.I. 569350m)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Joseph u Elizabeth konjuġi Borġ (l-Atturi) tal-10 ta' Lulju 2019 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi Joseph u Elizabeth konjuġi Borġ huma sidien tal-fond " Suisselodore", Triq il-Linja, Attard, aċċessibli minn triq privata li tiżbokka fi Triq il-Linja, hekk kif jirriżulta mil-kuntratt t` akkwist data għaxra (10) ta` Awwissu tas-sena elf disa` mija tmienja (1988) ppublikat min-Nuttar Dottor Marco Farruġia, kopja ta` liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala " **Dok, JEB 1"**

2. Illi l-intimati konjuġi Darmanin huma l-propjetari tal-fond adjaċenti "Sevenoaks". Triq il-linja Attard, liema fond l-istess Intimati obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lil-kumpannija intimate u liema fond il-kumpannija intimata min naħa tagħha obbligat ruħha li tixtri u takkwista permezz ta` konvenju data 21 ta` Awissu 2017 (kopja ta` liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok. JEB 2**") liema konvenju għadu viġenti bejn l-istess intimat. Il-Kumpannija intimate qegħda għaldaqstant tiġi msejjħa in ġudizzju għal kull interess illi għandha u/ jew illi jista` jkollha in vista tal-obbligazzjoni tagħha illi tixtri u takkwista l-fond in kwistjoni.

3. Illi ai termini tal-kuntratt t` akkwist kkwotat fil premess, il-proprjeta ` tal konjuġi rikorrenti ġiet akkwista "*bid-drive in aċċessibbli minn triq privata li tiżbokka f`Old Railway Track H` Attard*" u għalhekk il-proprjeta tar-rikorrenti tgawdi minn servitu ta` passaġġ u aċċess kemm bir-riġel kif ukoll bil-vettura mill-istess triq privata.

Illi nonstante dan, l-konjuġi intimati b` mod illegali, abbużiv u mingħajr permess, għamlu fetħa għal fuq din it-triq privata, liema fetħa qegħda tintuża` mill-konjuġi intimata bħala l-punt ta` aċċess kemm bir-raġel kif ukoll bil-vettura, u dan minkejja illi mill-pjanti relattivi għall-permess tal-iżvillupp tal-propjeta tal-konjuġi intimata jirriżulta illi dan il-punt ta` aċċess kellu jkun sitwat f`lok differenti,u ċioe jagħti għal fuq it-triq pubblika (kopja tal-permess tal-iżvilupp u l-pjanta relattiva qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok.JEB 3"**).

4. Illi dan l-aġir da parti tal-konjuġi intimati;

(i) Renda l-propjeta` in kwistjoni fi stat ta` illegalita` u konsegwentament, kif anke kkonfermat f` ġurisprudenza konstanti, l-istess proprjeta` ma tistax tkun l-oġġett ta` kuntratt ta` transferiment;

(ii) Ħoloq ostaklu għat-tgawdija da parti tal-konjuġi rikorrenti tad-dritt t` aċċess tal-istess konjuġi rikorrenti għall-proprjeta` tagħhom, qegħda ttellef lill-istess konjuġi rikorrenti għall-proprjeta` tagħhom, qegħda ttellef lill-istess konjuġi rikorrenti stante illi l-konjuġi intimati mhux talli qegħdin illegalment u abbużivament jgħaddu minn fuq it-triq privata surreferita, talli ukoll jipparkjaw il vettura tagħhom fl-istess triq privata.

Għaldaqstant b` dan l-aġir il-konjuġi intimati mhux biss qegħdin iledu d-drittijiet tal-konjuġi rikorrenti iżda qegħdin fil-proċess li jitrasferixxu u jbiegħu l-proprjeta` tagħhom fi stat ta` illegalita`.

5. Illi minkejja illi l-konjuġi intimati ġew interpellati diversi drabi sabiex jirrimedjaw din l- inadempjenza billi jagħlqu din il-fetħa illegali u jiddeżistu mill jkomplu jgħaddu abbużivament u illegalment minn fuq it-triq privata in kwistjoni (vide kopja tal-ittra uffiċjali datata 12 ta` Diċembru 2017 hawn annessa u mmarkata "**Dok. JEB 4**" u kopja tal-protest ġudizzjarju data 17 ta` April 2018 hawn annessa u mmarkata " **Dok.JEB 5**") dawn mhux talli baqgħu inadempjenti talli qegħdin fil-proċess li jitrasferixxu u jbiegħu l-propjeta` tagħhom f` dan l-istat iregolari u illegali kif deskritt fil-premess lill-kumpannija intimata u dan kif jiġi rifless fil-konvenju preċitat, f` liema konvenju il-konjuġi rikorrenti ex admissis jistuplaw li "*The area marked un red on the annexed plan is not included with the property*" filwaqt illi jiddikjaraw b` mod falz u qarrieqi illi dik il-parti tal-propjeta` tal- istess konjuġi intimati ila tintuża` bħala *drive-in* għall-aktar minn tletin sena.

6. Illi l-konjuġi rikorrenti jafu b` dawn il-fatti personalment.

7. Illi fid-dawl tal-premess, l-konjuġi rikorrenti ma kellhom l-ebda alternattiva għajr illi jintavolaw dawn il-proċeduri fi-konfront tal-intimati.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' ICI Limited (is-Soċjeta' konvenuta) tas-27 ta' Awwissu 2019 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intjier assolut u bl-ispejjeż.

2. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-union intimate teċċepixxi l-preskirzzjoni ta` l-azzjoni tar-rikorrenti bi żmien tletin sena ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta` Malta.

3. Illi in vista tal-kuntratt data għaxra (10) t` Awissu tas-sena elf disa` mija tmienja u tmenin (1988) ppublikat min-Nutar Dottor Marco Farruġia, ma nġabet ebda prova li t-"*triq privata li tiżbokka f` Old Railway Track H` Attard*" hija di fatti u di dritto propjeta` tar-rikorrenti, u għaldaqstant l-istess rikorrenti ma jivvantaw minn ebda titolu akkwiżittiv fuq l-istess triq li jista b` xi mod jimpedixxi l-aċċess tal-intimati versu l-istess vjal.

4. Illi dan qiegħed jingħad tenendo conto tal-fatt illi l-atturi rikorrenti huma intitolati **solament** għal dritt ta` passaġġ "*bid-drive in aċċessibbli minn triq private li tiżbokka f` Old Railway Track H`Attard*", liema dritt qatt ma ġie ppreġudikat.

5. Illi inoltre, tul dawn l-aħħar tlettin sena, ir-rikorrent ma sabu l-ebda oġġezzjoni versu l-aċċess tal-intimati konjuġi Darmanin mill-istess vjal.

6. Illi apparti minn dan, l-atturi m` għandhom l-ebda dritt illi jimpedixxu l-bejgħ tal-fond bl-indirizz Sevenoaka, Triq il-Linja, Attard, hekk kif liema bejgħ ser jikkawża xi preġudizzju fuq ir-rikorrenti; u dan hekk kif ben spjegat fid-deċide tal-mandat t` inibizzjoni fl-ismijiet premessi bin- 800/2019.

7. Illi dan ifisser illi l-intimati in kawża bl-ebda mod ma kkrenjaw jew aggravaw xi servitu

8. Illi se mai, kwalunkwe apertura f` dan il-kuntest,saret in piena ottempranza mar-relazzjonijiet kontrattwali eżistenti.

9. Illi ir-rikorrenti ma bdew ebda dannu li huma imputabbli lill-intimati u m` hemm l-ebda danni dovuti lilhom.

   Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżenta tad-dokumentazzjoni.

   Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat t` inibizzjoni fl-ismijiet premessi bin-numru 800/2019

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Professur Daniel Darmanin u martu Marcelle Darmanin (il-konvenuti) tad-9 ta' Settembru 2019 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. Illi l-fatti dikjarati fl-ewwl żewġ paragrafi attriċi huma kontestati fis-sens li r-rikorrenti ma humiex is-sidien tal-fond "Suisseldore" Triq il-Linja, Attard , ir-rikorrenti jgawdu minn ċens temporanju li għad fadallu mija u tmien (108) snin biex jiskadi;

2. Illi fir-rigward tat-tielet paragrafu attriċi ma huwiex kontestant, anzi hemm qbil, li l-konjuġi rikorrenti ma humiex is-sidien tat-"Triq privata li tiżbokka f` Old Railway Track, Ħ` Attard" iżda jgawdu biss minn servitu ta` passaġġ;

Illi mill-bqija l-fatti attriċi huma kontestati.

3. Jiġi rilevat li b` l-iżvilupp tagħhom l-esponenti bl-ebda mod ma huma qegħdin ifixklu s-servitu li r-rikorrenti jgawdu fuq it-triq privata.

4. Illi inoltre l-bieb in kwistjoni ilha miftuħa u tintuża regolarment mill-esponenti għal iktra minn tletin sena, billi kienet infetħet fis-sena 1986, saħansitra qabel mar-rikorrenti kienu akkwistaw id-dar tagħhom;

   L-eċċezzjonijiet.

1. Illi fl-ewwel lok il-karenza ta` l-interess ġuridiku mir-rikorrenti sabiex jipproċedu b` din il-kawża billi ma għandhomx dritt ta` proprjeta fuq it-Triq Privata mertu tal-kawża u lanqas qegħdin jivvantaw tali dritt;

2. Illi bla preġudizzju għal premess is-servitu ta` passaġġ ma huwiex wieħed esklussiv għall-atturi li ma għandhom l-ebda jedd jostokolaw lill-esponenti fl-użu ta` l-istess pasaġġ;

3. Illi bla preġudizzju għal premess il-propjeta ta` l-esponenti ma tistax titqies bħala mibnija fi ksur tal-permessi jew regolamenti, u fi kwalsiasi każ dak huwa stat ta` fatt li għandu jiġi deċiż mill-Awtorita ta` l-Ippjanar;

4. Illi bla preġudizzju għal premess jeċepixxi il-preskizzjoni estintiva ta` tletin sena;

5. Illi fil-ħames lok is-soċjeta ICI Limited ma hijiex kontraditriċi leġittima billi r-rikorrenti huma għal kollox estraneji għan-negozju odjern.

6. Illi għalhekk it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt

7. Salv Eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Peter u Marthese Konjuġi Mamo (il-kjamati in kawża) tas-6 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. Illi l-esponenti ġew ikkjamati in kawża wara talba għaldaqshekk li saret da parti tar-rikorrenti;

2. Illi r-rikorrenti ntavolaw din il-kawża fil-konfront tal-konjuġi Darmanin sabiex, fost l-oħrajn, jiġi dikjarat illi dawn l-intimati għamlu fetħa li mill-proprjeta tagħhom tagħti għal fuq triq privata u sabiex jiġi dikjarat ukoll illi l-proprjeta tal-konjuġi Darmanin ma nbnietx skond il-permessi approvati;

3. Illi l-proprjeta tal-konjuġi Darmanin tinsab adjaċenti għall-proprjeta tar-rikorrenti, senjatament fuq in-naħa tal-lemin tal-proprjeta tagħhom filwaqt illi l-esponenti huma proprjetarji ta' biċċa art indikata fil-kuntratti bħala "D1" li tinsab adjaċenti għall-proprjeta appartenenti lir-rikorrenti fuq ix-xellug tagħha;

   Illi fir-rigward tat-talbiet tar-rikorrenti, l-esponenti jeċċepixxu dan li ġej:

4. Illi in forza ta' kuntratt pubbliku datat sebgħa u għoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u tlieta (27/02/2003) fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras (kopja

annessa u mmarkata Dokument ”MM") , l-esponenti akkwistaw l-*utile dominju* temporaneu għaż-żmien li baqa' mill-perjodu oriġinali ta' mija u ħamsin sena li bdew jgħaddu mill-wieħed u għoxrin ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u sebgħa u sebgħin (21/06/1977) tal-plot indikat bħala "D1" flimkien mal-plot "C" li fuqha inbniet id-dar li ġiet akkwistata in forza tal-istess kuntratt, liema plot D1 huwa soġġett għaċ-ċens għaċ-ċens annwu, temporaneu u rivedibbli ta'mitejn u disgħa u sittin lira Maltija u sitta u disgħin ċenteżmu (Lm296.96) (illum ekwivalenti għas-somma ta' sitt mija u tmienja u għoxrin Euro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€628.83) fis-sena pagabbli lill-Joint Office u għalhekk, tenut kont tal-talbiet magħmula u tal-fatt illi l-esponenti ġew ikkjamati in kawża għall-integrita tal-ġudizzju, ikun idoneu illi tiġi kjamata in kawża wkoll l-Awtorita tal-Artijiet li tmexxi l-Uffiċċju Konġunt, fil-kwalita tagħha ta' direttarji tal-proprjeta mertu tal-kawża;

5. Illi l-esponenti jikkontendu illi l-passaġġ li jagħti minn quddiem il-proprjeta tal-intimati konjuġi Darmanin għal fuq Triq il-Linja Attard tappartjeni lilhom u li ġiet akkwistata in forza tal-kuntratt pubbliku tas-sebgħa u għoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u tlieta (27/02/2003) fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras (Dokument ”MM" hawn anness);

6. Illi sal-lum, il-plot D1 tifforma parti mill-ġnien tar-residenza tagħhom pero din tgawdi minn dritt ta' passaġġ separat "minn fuq il-proprjeta adjaċenti" u ċioe minn fuq il-proprjeta tar-rikorrenti konjuġi Borġ;

7. Illi għandu jingħad illi dan id-dritt ta' passaġġ illi huma jgawdu minn fuq il-proprjeta adjaċenti ma jistax jiġi eżerċitat fit-totalita tiegħu, billi l-proprjeta tar-rikorrenti qed tostakola l-istess passaġġ kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

8. Illi safejn jafu l-esponenti, skond il-permessi approvati, id-drive-in tal-villa tal-intimati konjuġi Darmanin kellha tinbena fuq in-naħa tal-lemin tar-residenza inti u tħares lejha mit-triq, mentri din saret fuq in-naħa tax-xellug. Għaldaqstant, l-uniku mezz kif l-intimati konjuġi Darmanin setgħu jkollhom aċċess għat-triq pubblika kien billi jgħaddu minn fuq it-triq privata illi għandhom aċċess għaliha biss ir-rikorrenti u l-esponenti; kieku l-intimati konjuġi Darmanin bnew il-proprjeta tagħhom kif kienet ġiet approvata, din il-problema tad-dritt t'aċċess ma kenitx tinqala';

9. Illi jidher illi hemm applikazzjoni pendenti sabiex il-proprjeta tal-intimati konjuġi Darmanin ikollha aċċess ieħor bir-riġel mill-proprjeta tagħhom, billi hemm applikazzjoni dwar il-kontroll tal-ippjanar li ġġib in-numru PC 28/20 li għadha pendenti;

10. Illi għalkemm l-esponenti huma nfurmati illi ċertu David Enriquez intavola applikazzjoni għall-iżvilupp bin-numru PA 836/18 sabiex il-proprjeta tal-

intimati konjuġi Darmanin tiġi żviluppata, u li huma stess oġġezzjonaw għall-iżvilupp propost billi l-iżvilupp kien sejjer isir fuq it-triq privata tagħhom ukoll, ma jafu b'ebda trattattivi jew konvenji sabiex il-kumpannija intimata takkwista l-proprjeta tal-konjuġi Darmanin kif qed jiġi allegat;

11. Illi għalhekk, l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti in kwantu jirrigwardaw dikjarazzjoni illi l-ftuħ tal-aċċess għal fuq it-triq privata saret illegalment u illi l-proprjeta tal-konjuġi intimati Darmanin ma nbnietx skond il-permess approvat, jirriżultaw fondati u fil-fehma umli tal-esponenti, għandhom jintlaqgħu;

12. Illi għal dak li jirrigwarda t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti, l-esponenti umilment jissottomettu illi l-kumpannija intimata llum il-ġurnata għad m'għandhiex *locus standi* stante illi, safejn jafu l-esponenti, is-soċjeta intimata m'għandha ebda titolu fuq il-proprjeta appartenenti lill-intimati konjuġi Darmanin;

13. Illi fi kwalsiasi każ, l-esponenti m'għandhomx ibatu spejjeż in konnessjoni ma' din il-kawża.

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża. Qrat u semgħet ix-xhieda mressqa fil-perkors ta' din il-Kawża.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

L-Atturi huma propjetarji tal-fond "Suisselodore", Triq il-Linja, Attard, li kif jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist tagħhom għandhom aċċess minn triq privata li tiżbokka fi Triq il-Linja, Attard (Ara a' fol 10). Min-naħa tagħhom il-konvenuti Darmanin huma propjetarji tal-fond adjaċenti għal dak tal-Atturi, "Seven Oaks", Triq il-Linja, Attard. B'konvenju tal-21 ta' Awwissu 2017, il-konvenuti Darmanin wiegħdu u promettew li jbiegħu l-fond tagħhom lis-Soċjeta' Konvenuta (a' fol 14).

L-Atturi qegħdin jikkontendu li l-konvenuti Darmanin, b'mod illegali, abbużiv u mingħajr permess, ċarrtu fetħa għal fuq it-triq privata biex jagħmlu użu minnha bħala aċċess kemm bir-riġel u kif ukoll bil-vettura u dan minkejja li oriġinarjament il-konvenuti Darmanin kellu jkollhom aċċess għal fuq it-triq pubblika u dan kif jirriżulta mill-permess tat-8 ta' Diċembru 1981 u kif jidher ukoll mill-pjanta awtorizzata u mehmuża ma' dan il-permess (a' fol 16).

L-Atturi qed isostnu li bħala fatt stante li dan l-aċċess għal fuq it-triq privata tagħhom mill-konvenuti Darmanin huwa fi stat ta' illegalita, dan ma jistax ikun l-oġġett ta' kuntratt ta' trasferiment u li tali aċċess qiegħed ukoll joħloq ostakolu għal godiment da parti tal-Atturi tal-Aċċess tagħhom għall-imsemmija triq privata li huwa l-uniku aċċess li għandhom.

Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu u anke minħabba li l-proprjeta' tal-konvenuti Darmanin ser tkun trasferita lis-Soċjeta' konvenuta, iridu lill-istess konvenuti jagħlqu din il-fetħa u li jkun dikjarat li l-propjeta' in kwistjoni hija rregolarment mibnija u u mhux skond il-permessi tal-bini u li għalhekk ma tistax tkun l-oġġett ta' kuntratt ta' trasferiment.

Punti ta' liġi

Diversi huma l-punti ta' liġi mqanqla mill-Atturi. L-ewwel u qabel kollox li l-konjuġi Darmanin qegħdin jagħmlu użu mingħajr titolu u dritt mit-triq privata meta għamlu l-fetħa fuq imsemmija.

Fit-tieni lok qegħdin jirribadixxu li stante li din il-fetħa ma saritx bil-permessi tal-liġi, u għalhekk stante l-illegalita' il-proprjeta' tal-konvenuti Darmanin ma tistax tkun l-oġġett ta' trasferiment lil terzi. F'dan ir-rigward Art 985 tal-Kodiċi Ċivili

jiddisponi li "*Il-ħwejjeġ impossibbli, jew ipprojbiti mil-liġi, jew kuntrarji għall-għemil xieraq, jew għall-ordni pubbliku, ma jistgħux ikunu oġġett ta' kuntratt*". Proprju fuq dan il-punt is-**Sentenza fl-ismijiet Henry Cachia -vs- Emanuel Azzopardi et tal-PA tas-16 ta' Mejju 2008** intqal li "*meta fond ikun mibni mhux skond il-permess relattiv, mhux biss sid dak il-fond ikun passibbli għal proċeduri amministrattivi u kriminali, iżda l-oġġett innifsu ikun kolpit b`illegalita` u kwindi ma jistax ikun oġġett ta` obbligazzjoni"* (ara, f`dan is-sens ukoll is-**Sentenza fl-ismijiet Vella -vs- Fenech noe, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fid-29 ta` Awissu, 1990,** u dik fl-ismijiet **Barbara -vs- Camenzuli, deċiża minn din il-Qorti fl-20 ta` Ottubru, 2005**).

Fl-aħħar nett irid ukoll jingħad li kemm is-Soċjeta' konvenuta u kif ukoll il-konvenuti, bil-mod differenti tagħhom iqanqlu l-kwistjoni tal-preskrizzjoni li mhux ser tkun trattata iżda anke kull eċċezzjoni kkonsidrata separatament kif ser ikun spjegat aktar 'l isfel.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Din il-Qorti tibda mill-ewwel biex tikkonsidra l-ewwel eċċezzjoni tas-Soċjeta' konvenuta fis-sens li għandhom ikunu applikati l-effetti tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk: "*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*". Dan l-artikolu huwa spjegat li jfisser li "*min jippossjedi fond animo domini għal tletin (30) sena jew aktar, u l-pussess tiegħu matul dan iż-żmien kollu jkun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku jakkwista l-propjeta' tal-fond*

bil-preskrizzjoni akkwiżittiva" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Azzopardi noe -vs- Farrugia, Qorti tal-Appell tat-23 ta' Novembru 1962 – Vol.XLVI.I.381**).

Pero' sa fejn jirrigwarda lis-Soċjeta' konvenuta din il-Qorti irriskontrat żewġ problemi. L-ewwel wieħed li sal-lum din is-Soċjeta' mhiex il-proprjetarja fis-sens legali tal-proprjeta' inkwistjoni għaliex għalissa kull m'għandha hija l-aspetattiva li takkwista mingħand il-proprjetarji veri skond il-liġi u ċioe' il-konvenuti Darmanin. Kull min jeċċepixxi favur tiegħu titolu permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva huwa għandu jipprova l-akkopjament tal-pussess mad-dekors taż-żmien (Ara **Sentenza fl-ismijiet Carmelo Caruana et vs Orsla Vella` deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Marzu 1953**).

Fir-rigward tas-Soċjeta' konvenuta, il-kjamati in kawża sewwa josservaw li llum din m'għandix locus standi għaliex qabel ma l-proprjeta' tal-konvenuti Darmanin tkun trasferita lilha din m'għandha ebda titolu fil-liġi biex tagħmel kontestazzjoni f'din il-Kawża (a' fol 245).

Għalhekk huwa impossibbli li din l-eċċezzjoni tirnexxi kwantu jirrigwarda lis-Soċjeta' konvenuta għaliex huwa manifestament ċar u palesament stabbilit li din is-Soċjeta' qatt ma jista' jkun ilha fil-pussess fattwali għall-perjodu ta' tletin sena ta' din l-art.

Fl-aħħar nett għandu wkoll jirriżulta li din il-parti tal-art li għandna f'din il-Kawża, deskritta bħala biċċa maqrut, lanqas hija l-mertu tal-konvenju li hemm bejn is-Soċjeta' konvenuta u l-konvenuti Darmanin. Fil-konvenju tal-21 ta' Awwissu 2017 bejn il-konvenuti, hemm imniżżel li kienet ser tinbiegħ il-proprjeta' immarkata bil-griż u kwantu għal parti indisputa jgħidu hekk: "*The area marked*

in red on the annexed plan is not included in the property for more than the past thirty years". (a' fol 850 u ara pjanta a' fol 94). Tant dan huwa minnu li l-Perit Claude Borg jispjega li l-applikazzjoni li hemm illum mill-konvenuti, l-aċċess m'għadux aktar minn dak it-trijangolu iżda għal fuq it-triq. Id-daħla li jimentaw minnha l-Atturi illum ma tidhirx (a' fol 144). Dan jista' ukoll ikun verifikat mal-pjanti approvati tal-MEPA li jinsabu in atti

Huwa minnu wkoll li sussegwentement bi skrittura privata tat-22 ta' Ottubru 2018 bejn is-Soċjeta' konvenuta u l-Atturi u b'referenza għal din il-parti tal-konvenju fuq imsemmi bejn il-konvenuti, l-Atturi jgħidu li m'humiex jaqblu ma' dik id-dikjarazzjoni. Pero' huwa ċar li dan qed jagħmluh mhux għaliex is-Soċjeta' konvenuta kienet ser takkwista iżda għaliex ma riedu bl-ebda mod li impliċitament jirrikonoxxu xi drittijiet tal-konvenuti Darmanin fuq din il-biċċa art.

Il-konvenuti Darmanin ukoll iqanqlu l-preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena mingħajr pero' ma jsemmu l-artikolu speċifiku. Issa jingħad li biex eċċezzjoni bħal din tirnexxi, huwa *sine qua non* meħtieġ it-tismija preċiża tal-artikolu li jagħti lok għall-preskrizzjoni. Biex l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tkun effikaċi trid tkun sollevata formalment. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li ma tiġix mogħtija formalment qisha m'hijiex quddiem il-Qorti, u l-Qorti mhiex tenuta tiddeċidiha; għax kif diġa' aċċennat il-preskrizzjoni ma tistax tiġi sollevata mill-Qorti 'ex ufficio'. Lanqas f'nota ta' osservazzjonijiet ma tista' titqanqal għall-ewwel darba jekk ma tkunx ingħatat *ad limine* fir-risposta ġuramentata (Ara **Sentenza fl-ismijiet Emmanuele Busuttil -vs- Francesco Mercieca, Appell, Sede Inferjuri, 15 ta' April 1950**).

Issa fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, għalkemm tassew tissemma' l-preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena u ma jissemmiex l-artikolu appożitu, li huwa 2143 tal-Kodiċi Ċivili, ġia la darba f'dak il-kodiċi ma hemm ebda preskrizzjoni oħra b'dak it-tul ta' żmien huwa raġjonevoli, li din il-Qorti tqies li din l-eċċezzjoni hija waħda tajba abbażi ta' dan l-artikolu. Li kieku kien mod ieħor kien ikun meħtieġ li jissemma' l-artikolu iżda dan mhux il-każ tal-lum.

Illi huwa wkoll prinċipju importanti li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trid tingħata tifsira restrittiva, u għalhekk jekk ikun jeżisti xi dubju dwar l-applikabilita` taż-żmien preskrittiv minn dak li jirriżulta mill-atti, tali dubju għandu jmur kontra l-eċċipjent. (Ara **Sentenza ta' l-10 ta' Diċembru, 2008 fl-ismijiet Hal Mann Limited -vs- Avukat Dottor Tonio Azzopardi et tal-Prim Awla**).

Sa fejn jirrigwarda l-artikolu 2143, kif diġa' aċċennat, dan id-dispost tal-liġi jikkontempla li l-preskrizzjoni tista' titqies kemm akkwiżittiva u kif ukoll estintiva (Ara **Sentenza fl-ismijiet Bernardina D'Amato et -vs- Lourdes Axiaq, Prim' Awla, Qorti Ċivili, tat-2 ta' Ġunju 2000**. Filfatt anke l-*Baudry* jispjega li: "*questa regola, nella sua generalita`, si applica alla prescrizione, sia acquisitiva sia estintiva*." (Ara **Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Vol. XXVIII para. 587**).

Tajjeb ukoll li niftakru li skond it-tagħlim tal-*Laurent* "l-*azzjoni tal-proprjetarju biex jieħu dak li huwa tiegħu ma tistax tiġi opposta b'sempliċi preskrizzjoni estintiva, imma b'dik akkwiżittiva, konvolġenti l-pussess ta' l-eċċipjenti*" (**Principi di Diritto Civile", Vol. XXXII para. 367 et seq**. U ara wkoll is-

Sentenza fl-ismijiet Carolina Davison et -vs- Marianna Debono et, Prim' Awla, Qorti Ċivili, 7 ta' Novembru 1935 [Vol. XXIX P II p 736]).

Dawn l-osservazzjonijiet m'humiex puri konġetturi legali li m'għandhom ebda finalita' prattika. Fil-fatt fis-**Sentenza fl-ismijiet Josianne Sciberras -vs- Giovanni Vella et, Appell, tal-21 ta' Frar 1996**, huwa spjegat illi "*hemm distinzjoni elementari bejn il-preskrizzjoni estintiva ta' l-azzjoni u l-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-proprjeta`. Filwaqt li fl-ewwel każ min jagħti l-eċċezzjoni jeħtieġlu jipprova l-perkors taż-żmien statutorju skond liema terminu preskrittiv ikun applikabbli, jkun imbagħad jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jagħżel it-triq u l-mezz li tagħtih il-liġi biex jinnewtralizza tali eċċezzjoni, fit-tieni każ tal-preskrizzjoni akkwiżittiva jispetta lill-konvenut debitur mhux biss li jipprova l-perkors taż-żmien stabbilit bil-liġi, imma wkoll l-elementi kollha li l-liġi teżiġi li jiġu ppruvati biex l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tingħata b'suċċess*." Fl-istess sens, hi d-deċiżjoni ta' l-istess **Qorti tal-25 ta' Frar 2000 fil-kawża fl-ismijiet Jeremy Holland nomine -vs- Joseph Chetcuti,** tant li tirraporta l-istess kliem tal-bran fuq imsemmi.

Issa dak li għandha quddiemha din il-Qorti mhiex l-azzjoni klassika tal-*actio rei vendicatoria* iżda pjuttost dik tal-*actio negatoria*, li għalkemm hija fil-petitorju, l-Atturi m'humiex jirriklamaw għalihom xi dritt li jridu jeżerċitaw, iżda li ħaddieħor ma jistax jeżerċitah, f'dan il-każ l-użu tat-triq privata b'aċċess mill-maqrut art li tant issemma' f'din il-Kawża.

Għalhekk huwa ċar li l-konvenuti Darmanin għażlu t-triq tal-preskrizzjoni estintiva. Dan ifisser li jispetta lill-Atturi f'din il-kawża li jiddefendu lilhom

infushom billi jadoperaw il-mezzi kollha li tagħtihom il-liġi biex jinnewtralizzaw din l-eċċezzjoni.

Issa jemerġi mill-atti li l-Atturi kienu jafu li dak il-maqrut qiegħed ikun użat għal snin twal *circa* mill-1988 mill-konvenuti Darmanin u li qatt ma lmentaw qabel, għaliex riedu jżommu relazzjonijiet tajbin mal-ġirien (a' fol 350). Il-Qorti tfakkar li t-triq għall-infern hija pavementata b'intenzjonijiet tajba u aktar minn hekk, kulħadd huwa tenut li jieħu kura tad-drittijiet tiegħu biex dawn ma jiżvanixxux maż-żmien. Is-Soċjeta' konvenuta minn jhedda tat kopja tal-konvenju lill-Atturi minn fejn kien jidher li fil-pjanta dik il-parti tad-*drive in* mertu ta' dawn il-proċeduri mhiex inkluża fil-bejgħ ta' bejn is-Soċjeta' konvenuta u l-konvenuti Darmanin.

Il-Qorti ma tistax tifhem kif l-Atturi ma ridux jiksru r-relazzjonijiet tajba mal-ġirien għal tletin sena sħaħ u illum b'qilla kbira, qed jagħmlu dawn l-kontestazzjonijiet kollha, meta kull ma kien li jeħtiġilhom jagħmlu maż-żmien kien li jikkonservaw id-drittijiet tagħhom anke jekk ma ridux jiksruha mal-ġar. Altru titlewwem mal-ġar u altru tikkonserva d-drittijiet tiegħek, ħaġa li l-Atturi m'għamlux.

F'dan il-kuntest il-konvenut jgħid li għal tletin sena sħaħ qatt ma saret xi opposizzjoni min-naħa tal-Atturi in konnessjoni mal-kwistjoni mertu ta' din il-Kawża. Kien biss wara, li huma saru jafu bil-konvenju tiegħu mas-Soċjeta' konvenuta li qomsu u għaliex riedu jixtru l-proprjeta' huma (a' fol 292). Il-Qorti tinnota wkoll, li l-Atturi lanqas huma daqshekk ċari u ffokati dwar lejn min iridu jindirizzaw l-ilment tagħhom, tant li lejn l-aħħar tal-Kawża l-Attur kien għal kollox ambigwu.

Di fatti jixhed hekk: "*Dak l-iżvillupp propost mis-Sur Mamo, mela jiena biex naċċessa d-drive in tiegħi rrid ngħaddi eżatti minn quddiem drive in illi naturalment huwa perikoluż anke biex nidħol u noħroġ.*" (a' fol 390). Jammetti wkoll fuq mistoqsija tal-Qorti, li dan huwa ilment dirett lejn il-kjamat in kawża.

Kwantu għall-ilment fir-rigward tal-Atturi għaliex il-maqrut in kwistjoni huwa parti minn art privata għall-użu tiegħu u tal-kjamat in kawża (a' fol 349 tergo). Jispjega li ż-żewġ żvilluppi qegħdin jinkwetawh, kemm ta' Mamo u kemm tas-Soċjeta' konvenuta għalkemm aktar tard fix-xhieda tiegħu jerġa' jirribadixxi li l-aktar li qed jinkwetah kien il-ħajt ta' Mamo (a' fol 851). U jerġa' jgħid, li llum huwa possibbli jgħaddi minn hemm għaliex m'hemmx il-ħajt ta' Mamo (a' fol 352). Issa l-kjamati in kawża sabu rwieħhom f'din il-Kawża *per accidens*, wara li din il-Qorti għamlet żewġ aċċessi u osservat, li dawn seta' kellhom interess fl-eżitu. Li huwa zgur hu, li jeżisti ċerti attrit bejn il-partijiet.

Issa jrid ukoll ikun osservat, illi kif diġa' rilevat, li din il-parti tal-proprjeta' tal-Atturi li ma hiex skond il-liġi mhux ser tkun trasferita, kif ingħad aktar 'l fuq. Għalhekk mhux il-każ, li jkun applikabbli t-tagħlim tas-Sentenza suindikata (re **Henry Cachia -vs- Emanuel Azzopardi)**.

Għalkemm irid jingħad ukoll, li huwa legalment insostenibbli li terza persuna, estraneja għal kull ftehim li jkun jeżisti bejn oħrajn, tintrometti bejn dawn tal-aħħar f'negozju li jirrigwarda lilhom biss. Anke jekk finalment ikunu ser jagħmlu xi ħaġa li jkun jidher li terza persuna għandha interess fiha, il-kuntratt la jippreġudika u lanqas jibbenifika lil dawk li ma jkunux parti għalih di fatti artikolu 1001 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li "*Il-kuntratti għandhom effett bejn il-*

partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddieħor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi".

Kwantu għall-kjamati in kawża, wara li qrat in-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom, din il-Qorti taqbel ma' dak li qalu f'para 2.1.6 tan-nota u ser tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju (a' fol 377).

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tillibera lill-kjamati in kawża mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tas-Soċjeta' konvenuta.

Tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Darmanin.

Tiċħad it-talbiet Attriċi bl-ispejjes kontra tagħhom.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur