QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 03 ta' Dicembru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 603/2020 AF

Dr. Mario Caruana

u

Angelica Maria Caruana

vs

Dominic Cutajar

u

Mary Cutajar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Dr. Mario Caruana u Angelica Maria Caruana, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-intimati, permezz ta' pretensjonijiet li huma ghamlu mar-rikorrenti, liema pretensjoni qatt ma kienet formalment migjuba permezz ta' ebda att gudizzjarju, ghar u biss permezz ta' ittra legali datata 22 ta' Ottubru 2019 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A), fejn ivvantaw u allegaw li huma l-proprjetarji ta' hajt estern, liema hajt huwa proprjetà esklussiva tar-rikorrenti, formanti parti mill-parapett tad-dar immarkat bin-numru 15 bl-isem "Paprika" fi Triq il-Bruka, Santa Lucija (Malta), jew kif ahjar il-fond kien deskritt fl-att pubbliku datat nhar il-15 ta' Gunju 2016 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Mifsud Buhagiar, liema dar hija adjacenti mal-proprjetà tal-intimati, li qeghdin jivvessaw lir-rikorrenti u qed jivvantaw drittijiet u/jew ksur ta' drittijiet li huma jippretendu li ghandhom fuq l-istess hajt estern.

Minn rapport tal-Perit Arkitett Joseph Falzon jirrizulta car li l-hajt estern in kwistjoni huwa mibni kollu fl-art proprjetà esklussiva tar-rikorrenti, u b'hekk dan il-hajt estern huwa proprjetà esklussiva tar-rikorrenti konjugi Caruana (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. C).

Illi r-reklami u l-agir da parte tal-intimati qieghed jivvessa lir-rikorrenti u qieghed jikkawza danni ingenti stante li r-rikorrenti ma jistghux jutilizzaw il-proprjetà taghhom, cioè hajt estern, kif jixtiequ ghalhekk r-rikorrenti ghandhom interess li jilliberaw ruhhom minn din il-millantazzjoni tal-intimati.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tipprefiggi terminu ta' mhux aktar minn tlett xhur, lill-intimati, sabiex dawn jiddeducu l-pretensjonijiet taghhom u jieqfu jivvessaw lir-rikorrenti, u

2. Li fil-kaz li l-intimati ma jiddeducux l-pretensjonijiet taghhom fit-terminu lilhom preskritt, ghandu jigi mpost lill-intimati s-silenzju perpetwu billi jigi ghalhekk lilhom impedut li jkomplu jivvessaw lir-rikorrenti u li qatt jipprocedu b'dawn il-pretensjonijiet immaginarji taghhom.

B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti u bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat id-dokumenti annessi mal-istess rikors.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati Dominic Cutajar u Mary Cutajar, li permezz tagħha eċċepew illi:

Fl-ewwel lok l-azzjoni attrici hija mproponibbli ghaliex jonqos element baziku tal-azzjoni ta' jattanza (jew millantazzjoni) stante li l-atturi ma ghandhomx il-pussess tal-oggett li jridu jikkawtelaw. Bir-rispett dovut ir-rapport peritali anness mar-rikors mahluf (Dok. B) bl-ebda mod ma jsostni u/jew jghid illi l-hajt in kwistjoni huwa proprjetà esklussiva tal-atturi. In effetti, dan il-hajt inbena mill-eccipjenti madwar 42 sena ilu, filwaqt li l-hajt li jifred il-parapett tal-atturi mir-rampa tal-eccipjenti wkoll inbena wkoll mill-istess eccipjenti fis-sena 2014 (circa). Jigi wkoll sostnut, purament ghall-kjarezza tal-fatti, illi l-eccipjenti qatt ma raw dan ir-rapport qabel ma gew affrontati b'din il-kawza.

Fit-tieni lok l-azzjoni attrici hija wkoll mproponibbli ghaliex l-ittra legali tat-22 ta' Ottubru 2019 ma saritx b'mod spontaneju izda giet ipprovokata b'ghemil tal-atturi, liema ghemil kien jikkonsisti f'xogholijiet ta' tqattiegh fil-parapett tal-atturi (biswit hajt tal-eccipjenti) u li ta' lok ghal danni fi proprjetà tal-eccipjenti konsistenti f'ingress ta' ilma u kif ukoll tqattiegh ta' trinek fil-hajt minghajr ebda kunsens tal-eccipjenti. Dik l-ittra ghalhekk saret principalment ghad-difiza u t-tutela tal-jeddijiet civili tal-eccipjenti.

Fit-tielet lok jinghad illi l-esponenti in fatti gja fethu proceduri ta' natura kriminali fil-konfront tal-atturi jew min minnhom in konnessjoni ma' dak sostnu fl-ittra legali tat-22 ta' Ottubru 2019 b'mod partikolari dwar it-tqattiegh ta' trinek f'dak il-hajt minghajr il-kunsens preventiv tal-eccipjenti.

Fir-raba lok l-eccipjenti ma kkawzaw l-ebda dannu lill-atturi u in effetti ma pprojbixxux lill-istess milli jaghmlu x-xogholijiet fuq proprjetà taghhom u lanqas ma mmolestawhom fil-pussess ta' hwejjighom.

Fil-hames lok jigi ribadit illi f'kull kaz, anke fid-dawl ta' dak kollu sovra-eccepit, ma jezistux l-estremi tal-azzjoni ta' jattanza, liema azzjoni tibqa' dejjem wahda eccezzjonali billi din tmur kontra d-dettami tad-dritt u specjalment tal-massima *invitus agere nemo cogitur*.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat id-dokumenti annessi mal-istess risposta.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi l-azzjoni attriċi hija dik magħrufa bħala jattanza u li tinsab regolata ai termini tal-Artikoli 403 et seq. tal-Kap. 12. L-Artikolu 403 jipprovdi hekk:

> *403. Meta f'atti ġudizzjarji, jew xort'oħra bil-miktub, persuna tippretendi li għandha xi jedd, il-parti li trid teħles din il-pretensjoni tista' fi żmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'rikors ġuramentat, li jiġi mogħti żmien lill-persuna li*

ppretendietli għandha dak il-jedd, biex iġġib 'il quddiem b'kawża dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilha impedut li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni.

L-elementi rikjesti għas-suċċess tal-azzjoni huma s-segwenti:

a. Ir-rikorrenti jrid ikollu pussess, imqar *de facto* u *prima facie* tal-oġġett li jkun qed jikkawtela;

b. L-intimat ikun bil-miktub ressaq pretensjoni fuq l-oġġett;

c. Il-pretensjoni trid tkun spontanea u mhux provokata bl-aġir tal-attur;

d. Il-pretensjoni trid ikollha l-karattru li tista' tiġi eserċitata b'azzjoni ġudizzjara;

e. Il-pretensjoni jkollha skop determinabbli, speċifiku jew kapaċi li jiġi speċifikat permezz t'azzjoni ġudizzjarja;

f. Il-pretensjoni ma għandiex tkun kondizzjonata jew tiddependi minn fatt li jista' jiġri u ma jiġrix.[1]

L-elementi ta' din l-azzjoni huma kumulattivi u mhux alternattiv għal xulxin anki għaliex din l-azzjoni hija ta' karattru straordinajru u għalhekk trid tiġi mistħarrġa b'kawtela u ċirkospezzjoni.

Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw il-fond proprjetà tagħhom u cioè dar li tinsab fl-indirizz 15, 'Paprika', Triq il-Bruka, Santa Luċija, pemezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-15 ta' Ġunju 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Mifsud Buhagiar.

Il-proprjetà tar-rikorrenti u dik tal-intimati huma adjaċenti għal xulxin.

---

[1] Ara: **Imelda Tabone et vs Agnes Galea et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 11 ta' Diċembru 2003; **Angelo Zammit et vs Teresa Gatt et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 7 ta' Jannar 2005

Il-problemi bejn il-partijiet jirriżulta li nibtu meta r-rikorrenti għamel xi xogħolijet fil-*front garden* tal-proprjetà tiegħu. Ix-xogħolijiet kienu jikkonsistu fit-tqattiegħ ta' trinka fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tar-rikorrenti u dik tal-intimat. Ir-rikorrenti xehed li dan ix-xogħol sar għaliex ried jgħaddi xi dawl ġdid fil-*front garden*. Qabel saru dawn ix-xogħolijiet ir-rikorrenti ma fittix illi jikseb il-permess tar-rikorrenti għaliex kif xehed in kontro-eżami huwa tal-fehma li fil-kuntratt tal-15 ta' Ġunju 2016 għandu miktub illi l-appoġġi huma mħallsa. Ir-rikorrenti saħansitra nkariga lil Perit Joseph Falzon sabiex jagħmel l-aċċertamenti meħtieġa u dan ikkonstata li l-bini tal-ħajt diviżorju kien qabeż il-linja medjana bejn iż-żewġ proprjetajiet u daħal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti.

Mhux tal-istess fehma huwa l-intimat li saħaq li l-ħajt diviżorju bnieh hu bejn is-sena 1977 u s-sena 1979 taħt is-superviżjoni tal-perit tiegħu u tal-perit tal-awturi fit-titolu tar-rikorrenti. Xehed illi ebda perit dak iż-żmien ma kien tal-fehma li l-linja medjana ġiet maqbuża. Issokta wkoll jgħid illi l-art li fuqha nbnew id-dar tar-rikorrenti u dik tal-intimat kienet art tal-Gvern u l-bini sar skont il-linja lilhom indikata dak iż-żmien. Fuq kollox xehed illi l-ħajt diviżorju bnieh hu stess u qatt ma tħallas tal-appoġġi. Jgħid illi l-aġir tar-rikorrenti skatta l-ħtieġa li tintbgħat l-ittra legali tat-22 t'Ottubru 2019 in kawtela tad-drittijiet tal-istess intimat fuq il-ħajt diviżorju.

Stabbiliti l-fatti, il-Qorti jmissha tistħarreġ jekk jirriżultawx sodisfatti l-elementi kollha meħtieġa għas-suċċess tal-azzjoni.

L-ewwel element tal-azzjoni jirrikjedi l-pussess imqar *de facto* u fuq bażi *prima facie* tal-oġġett in kontestazzjoni. Il-Qorti hija sodisfatta li dan l-element huwa sodisfatt għaliex lil hinn minn jekk ir-rikorrenti igawdix titolu fuq il-ħajt, ir-rikorrenti llum qiegħed fil-pussess tal-ħajt li *del resto* huwa ħajt li jifred l-proprjetà tiegħu minn dik tal-intimati.

It-tieni element tal-azzjoni jirrikjedi li l-intimat ikun avvanza l-pretensjoni tiegħu bil-miktub, fatt dan li ukoll jirriżulta ppruvat.

It-tielet element tal-azzjoni jitlob illi l-azzjoni tal-intimat tkun spontanea u mhux provokata mill-aġir tar-rikorrenti. Mill-atti jirriżulta li l-ittra legali mibgħuta mill-intimati kienet xprunata mill-aġir tar-rikorrenti. Huwa r-rikorrenti stess illi fix-xhieda tiegħu jirrikonoxxi li l-komunikazzjoni u l-kontestazzjoni dwar il-ħajt diviżorju skattat fil-mument li hu ħaffer trinka fil-ħajt *de quo*. Dan għalhekk juri li kien proprju l-aġir tar-rikorrenti li ta bidu għall-kontestazzjoni u għall-passi legali da parti tal-intimati in kawtela tad-drittijiet tagħhom. Dan juri illi l-pretensjoni tal-intimat ma kinitx waħda spontanea proprju għaliex ġiet provokata mill-aġir tar-rikorrenti. Għalhekk it-tielet element tal-azzjoni ma ġiex sodisfatt.

Konsegwentement, la darba jirriżulta li wieħed mill-elementi tal-azzjoni huwa nieqes l-azzjoni tar-rikorrenti hija tabilħaqq destinata li tfalli u ma hemmx aktar il-ħtieġa għall-Qorti li tistħarreġ jekk il-bqija tal-elementi humiex sodisfatti għaliex kif ġa ingħad, l-elementi ta' din l-azzjoni huma kumulattivi. Il-Qorti żżid ukoll tgħid illi taqbel pjenament ma' dak illi jgħidu l-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fis-sens illi għad illi r-rikorrenti qegħdin jivvantaw drittijiet ta' proprjeta' fuq il-ħajt diviżorju, flok ma pproċedew sabiex tali drittijiet, jekk kemm il-darba jeżistu, jiġu kkonfermati ġudizzjarjament, għażlu li jieħdu *short cut* meta pproċedew b'din l-azzjoni. Madanakollu, l-Qorti tfakkar li din l-azzjoni hija straordinarja ezatt għaliex il-konsegwenzi tagħha huma drastiċi ferm.

Għalhekk u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi din il-Qorti waqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati, tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG