QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 24 ta' Frar 2022

Kawza Numru: 6

Rikors Ġuramentat Numru:- 327/2017 JVC

Richard Spiteri (Karta tal-Identita' numru 294472M)

vs

Oreste Seguna (Karta tal-Identita' numru 929649M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Richard Spiteri kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

<u>'Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza</u>

1. Permezz ta' att pubbliku datat 13 ta' Mejju 1988 in atti tan-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani ('A'), Joseph Spiteri (K.I. nru 632139M) – missier ir-rikorrenti), akkwista "*the unnembered house underlying property of the Purchaser, the basement underlying the property sold hereon and the adjoining garage, all without number, designated "Saint Nicholas", in Triq l-Alwett, previously unnamed new road in Kappara, limits of Gzira, together with a divided part of the road overlying the property sold hereon which roof is divided by means of a wall four course high and also the walled off yeard/ front garden in front of the said property, which property enjoys the community of property with the Purchaser (as owner of the underlying property) of the well in the garden,*" kif ahjar hemm deskritta.

2. Fl-istess jum, b'att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, Maurice Caruana (K. I. Nru. 748136(M)) ('B') akkwista "*l-first floor" maisonette, sovrappost, ghal beni ta' Joseph Curmi, u ghall-basement flat ta' proprjeta' tal-venditur Joseph Spiteri liema maisonette trasferit jismu "San Quentin", huwa bla numru, fi Triq l-Alwett, Kappara San Gwann, u qieghed jigi trasferit bl-arja libera tal-parti tal-bejt fuq wara, tal-kejl dina l-parti tal-bejt ta' cirka sittin metri kwadri, u konfinanti mit-tramuntana mal-kumplament tal-bejt ta' proprjeta` ta' Joseph Curmi, mill-punent ma l-arja ta' drive-in, u mil-lvant mal-arja tal-gnien ta' proprjeta' ta' Joseph Curmi, bid-drive-in in soggett ghad-dritt ta' passagg bir-rigal favur l-imsemmmi basement, liema*

drive jwassal ghall-garage fit-tard tieghu li qieghed ukoll jigi trasferit, liema garage huwa ukoll bla numru, u hemm gnien warajh, li qieghed ukoll jigi trasferit u accessibbli mill-istess garage. L-imsemmi drive-in huwa soffetta ghas-serbitu` ta' twieqi tal-mezzanin ta' Joseph Curmi immedjatament sottopost ghal San Quentin, u ghall-access minn bieb ghall-imsemmi "basement", li huwa proprjeta' tal-venditur Joseph Spiteri bil-bir komuni mal-proprjeta' tal-imsemmi Curmi, soggett ghar-rata ta' cens annwu u perpetwu ta' sitta u disghin liri u tmenin centzimi u erba' millezimi (Lm96-80,4) bis-sistema tad-drain u drenagg in parti separata, fejn nizla, u imbghat l-orizontali fjen jinghaqqas mal-imsemmija triq komuni mal-proprjeta sottoposta." Inghad ukoll illi "*L-ispazju ta' taht it-tarag huwa proprjeta' ta' Joseph Curmi u jghamel mal-fond sottopost*".

3. Imbaghad, permezz ta' att pubbliku datat 29 ta' Gunju 1991 in atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa ('C'), l-intimat akkwista minghand Joseph Spiteri (hawn fuq imsemmi) biss "*il-basement, bla numru u bla isem, sottoposta ghall-beni ta' Joseph Spiteri (hawn fuq imsemmi), fi Triq l-Alwett, Il-Kappara, San Gwann, konfinanti min-nofsinhar ma' Sliema, Regional Road, mit-tramuntana ma' Triq l-Alwett u mil-lvant ma' beni tal-aventi kawza ta' Astra Development Company Limited, bhala ezenti minn kull rata' cens annwu u perpetwu, bid-drenagg komuni mal-maisonette sovrapposta u soggett ghall servitu ta' tieqa li thares fid-"drive-in" tal-imsemmi basement, bid-drittijiet u pertinenzi kollha u bil-"vacant possession"*, kif hemm deskritt u taht il-kundizzjonijiet hemm deskritta.

4. Minkejja illi jirrizulta minn l-atti pubblici relattivi illi fl-akkwist tieghu, l-intimat ma gewx trasferiti lilu l-ambjenti

esterni l-*basement* li kienu proprjeta' tal-imsemmi Joseph Spiteri (li nzammu minnu), inkluzi l-ambjent ta' taht it-tarag sitwat fid-drive in, u l-ambjenti esterni sitwiti bejn il-bini akkwistat minn l-intimat u Triq Regjonali, fejn huwa wkoll sitwit bir, u l-kmamar immedjatament adjacenti ghalihom, cioe` kif jirrizulta mill-pjanta hawn annessa ('D'), huwa ghazel illi xorta wahda jiehu pussess taghhom u jokkupahom, u dan minghajr ebda titolu fil-ligi.

5. Illum, ir-rikorrenti huwa proprjetarju ta' dak kollu li qabel kien tal-imsemmi Joseph Spiteri inkluz allura tal-ambjenti okkupati minn l-intimati minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

6. Interpellat jirregola l-posizzjoni tieghu ('E' u 'F'), l-intimat baqa' inadempjenti.

7. Ir-rikorrenti jaf personalment b'dawn il-fatti kollha.

<u>Raguni tat-Talba</u>

1. Ghaldaqstant kellha ssir din il-kawza.

<u>Talbiet:</u>

Jghid ghalhekk l-intimat, 'l ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara illi r-rikorrent huwa s-sid tal-ambjenti esterni l-*basement* li kienu proprjeta' tal-imsemmi Joseph Spiteri (li nzammu minnu), inkluzi l-ambjent ta' taht it-tarag sitwat fid-drive in, u l-

ambjenti esterni sitwiti bejn il-bini akkwistat minn l-intimat u Triq Regjonali, fejn huwa wkoll sitwit bir, u l-kmamar immedjatament adjacenti ghalihom, u cioe` dawk il-partijiet imberfla bl-orangjo fil-pjanta annessa u immarkata bhala Dokument 'D';

2. Tiddikjara illi konsegwentement, l-intimat qieghed jokkupa l-istess ambjenti hawn riferuti bla ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tordna konsegwentement lill-intimat jizgombra, ossia jaghti u/jew jerhi lura l-pussess tal-istess ambjenti favur ir-rikorrenti, u dan fi zmien qasir u perentorju moghti lilu minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Tawtorizza lir-rikorrenti, biex kemm-il darba l-intimat ma jottemporax ruhu mal-ordnijiet moghtija skont it-tielet (3) talba, jaghmel hu kull xoghol necessarju biex huwa jiehu lura l-ambjenti proprjeta' tieghu, jekk mehtieg, bl-ghajnuna ta' ufficjal tal-Qorti u dan a spejjez tal-istess intimat.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u bl-imghax, fejn dovut, inkluz tal-ittra gudizzjarja mressqa fid-9 ta' Settembru 2016, li jinsab minn issa ingunt ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Oreste Seguna li taqra kif isegwi:

<u>'Dikjarazzjoni tal-Fatti</u>

1. Illi l-missierijiet tal-partijiet (cioe` Nicholas Seguna u Joseph Spiteri) kienu xtraw zewg plots gewwa l-Kappara, permezz ta' zewg kuntratti datati 5 ta' Frar 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor

George Bonello Dupuis (kopji annessi **Dok OS1** u **Dok OS2**)

2. Illi dawn iz-zewg plots gew effettivament zviluppati u llum huma maqsumin fi tliet 'units', cioe`:

a. Groundfloor maisonette b'garaxx u basement
b. First floor maisonette b'garaxx
c. Basement

3. Illi l-groundfloor maisonette bil-garaxx u basement gew trasferiti minn Nicholas Seguna u Joseph Spiteri lil certu Joseph Francis Curmi b'kuntratt tal-10 ta' April 1986 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani (kopja annessa **Dok OS3**), u sussegwentement gie trasferit lil Joseph Spiteri b'kuntratt in atti tal-istess Nutar (**Dok A** mar-rikors guramentat tal-attur).

4. Illi l-first floor maisonette bil-garaxx gie trasferiti minn Nicholas Seguna u Joseph Spiteri lil Maurice Caruana b'kuntratt tat-13 ta' Mejju 1988 in atti Nutar Victor John Bisazza (**Dok B** mar-rikors guramentat).

5. Illi l-basement gie trasferit minn Nicholas Seguna u Joseph Spiteri lill-esponent b'kuntratt datat 28 ta' Gunju 1991 in atti tan-Nutar Clyde la Rosa (**Dok C** mar-rikors guramentat).

6. Illi huwa kontestat li kien hemm partijiet mill-istess basement li gew eskluzi mill-kuntratt.

7. Illi l-gnien u z-zewgt ikmamar markati fil-pjanta **Dok D** mar-rikors guramentat jiffurmaw parti integrali mill-basement li gie trasferit lill-esponent "bid-drittijiet u pertinenzi kollha", u l-

istess gnien u kmamar huma accessibbli biss mill-basement tal-esponent.

8. Illi filfatt mill-kuntratt ta' akkwist tal-esponent (**Dok C** mar-rikors guramentat) jirrizulta car li l-basement li gie akkwistat mill-esponent huwa konfinanti minn "nofsinhar ma' Sliema, Regional Road".

9. Illi jirrizulta car wkoll mill-kuntratti prezentati mill-attur, li z-zewg basements kellhom gnien kull wiehed, u li ghalhekk l-basement li gie akkwistat mill-esponent ghandu gnien ghalih. Illi mill-kuntratt ta' bejgh tal-first floor maisonette (bid-drive-in, garaxx u gnien retropost) lil Maurice Caruana (**Dok B** mar-rikors guramentat), huwa car li "min-nofsinhar il-maisonette jikkonfina mal-arja tal-gonna proprjeta` ta' Joseph Spiteri u ta' Joseph Curmi", u li "mil-lvant ma' gnien tal-basement ta' proprjeta` ta' Joseph Spiteri".

10. Illi l-istess gnien jinkludi bir, u Nicholas Seguna u Joseph Spiteri ma zammew ebda drittijiet fuq l-istess bir.

11. Illi fir-rigward tal-ispazju ta' taht it-tarag, dan jifforma parti ntegrali mill-fond ossija basement tal-esponent, u dan kif jirrizulta wkoll mill-kuntratt ta' akkwist tal-esponent (**Dok C** mar-rikors guramentat), fejn bhala parti mill-bejgh, l-esponent akkwista parti mid-drive-in (cioe` l-ispazju ta' taht it-tarag) fejn jinghad li l-basement huwa "soggett ghal servitu` ta' tieqa li thares fid-drive-in tal-basement". Illi s-servitu` ta' tieqa hija tieqa tal-ground floor maisonette li thares fuq din il-proprjeta` tal-esponent.

12. Illi l-esponent filfatt ghandu 'store' taht it-tarag, liema 'store'

ilu hemm minn mindu l-esponent xtara l-basement fit-28 ta' Gunju 1991 minghand l-istess allegat predecessur fit-titolu tal-attur.

13. Illi rigward kwalunkwe titolu li jista' jkollu l-attur, sallum l-attur ma pprezenta lill-esponent ebda prova li huwa s-sid ta' kwalsiasi proprjeta` u/jew ta' kif xi proprjeta` setghet iddevolviet fuqu.

14. Illi l-pjanta li giet ipprezentata mill-attur bhala **Dok D** mar-rikors guramentat gie prezentata b'mod qarrieqi stante li l-attur jaf ben tajjeb li din ma tirriflettix kif effettivament inbniet il-propjeta` u kif nxtrat mill-esponent.

Ghaldaqstant jexepixxi bir-rispett:

1. Illi sta ghall-attur li jipprova t-titolu tieghu skont il-ligi, liema titolu huwa kontestat.

2. Illi t-talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan stante li l-ambjenti ndikjati bl-orangjo f'Dok D tar-rikors guramentat tal-attur, jiffurmaw parti integrali mill-proprjeta` tal-esponent inkluz l-ambjent ta' taht it-tarag sittwat fid-drive-in.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Rat il-kontro-talba tal-istess intimat Oreste Seguna li taqra kif isegwi:

1. Illi l-esponent qieghed jipprevalixxi ruhu minn din il-

kawza u in linea ta' rikonvenzjoni jaghmel kontro-talba.

2. Illi l-esponent huwa s-sid ta' basement 12, Triq l-Alwett, il-Kappara, San Gwann, liema basemetn gie akkwistat mill-esponent b'kuntratt datat 28 ta' Gunju 1991 in atti tan-Nutar Clyde la Rosa (**Dok C** mar-rikors guramentat tal-attur rikonvenzjonat).

3. Illi l-basement tal-esponent jinkludi gnien fuq in-naha ta' wara.

4. Illi l-hitan tal-gnien tal-esponent huma markati fir-ritratti ossija aerial photographs tal-MEPA tal-1988 u tal-2008 (hawn annessi u markati **Dok OS4** u **Dok OS5**).

5. Illi mill-lvant, il-gnien tal-esponent jikkonfina mall-gnien li huwa okkupati mill-attur rikonvenzjonat.

6. Illi xi erba' snin ilu, l-attur rikonvenzjonat qabad u mexxa l-hajt li jaqsam iz-zewg gonna gewwa l-proprjeta` u l-art tal-esponent, u dan kif gie markat mill-attur rikonvenzjonat fil-pjanta **Dok D** mar-rikors guramentat tal-attur rikonvenzjonat. Illi dan ix-xoghol sar b'mod abuziv u llegali u minghajr il-kunsens tal-esponent.

7. Illi oltre hekk, il-basement tal-esponent jinkludi ambjent taht it-tarag li huwa markat fil-pjanta **Dok D** mar-rikors guramentat tal-attur rikonvenzjonat. Illi l-esponent ghandu tieqa fil-livell tal-basement thares fuq l-istess ambjent ta' taht it-tarag. Illi l-ground floor maisonette ghandu servitu` ta' tieqa fuq l-istess ambjent ta' taht it-tarag.

8. Illi l-attur rikonvenzjonat li jokkupa l-ground floor maisonette qabad u ghamel raff u/jew gallarija li jisporgi fuq l-arja tal-ambjent ta' taht it-tarag (u dan xi tliet snin ilu) u li jfixkel lill-esponent fit-tgawdija ta' hwejgu inkluz tat-tieqa tieghu. Illi l-imsemmi raff/gallarija jidher markat fir-ritratt anness **Dok OS6**.

9. Illi ghalhekk l-esponent qieghed jaghmel din il-kontrotalba.

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-esponent huwa s-sid tal-basement 12, Triq l-Alwett, il-Kappara, San Gwann.

2. Tiddikjara li l-attur rikonvenzjonat mexxa l-hajt li jaqsam il-gnien tal-basement tal-esponent u l-gnien tal-basement li jinsab fl-ilvant tal-gnien tal-esponent (kif tohrog fil-bitha tal-esponent Oreste Seguna fuq ix-xellug), fuq l-art tal-esponent, u dan b'mod abuziv u llegali, u dan okkorrendo bl-opera ta' perit espert.

3. Tordna lill-attur rikonvenzjonat sabiex fi zmien qasir u perentorju, jirripristina l-hajt li jaqsam il-gnien tal-basement tal-esponent u l-gnien tal-basement li jinsab fl-ilvant tal-gnien tal-esponent fil-posizzjoni u fl-istat li kien cioe` skont l-'aerial photographs' Dok OS4 u Dok OS5 u kif se jigi muri ulterjorment fil-kawza, u dan okkorrendo taht is-sorveljanza ta' perit nominat.

4. Tiddikjara li l-attur rikonvenzjonat bena raff jew gallarija fl-ambjent ta' taht it-tarag tad-drive-in tal-basement tal-esponent, u dan b'mod abuziv u llegali.

5. Tordna lill-attur rikonvenzjonat sabiex, fi zmien qasir u perentorju, inehhi l-imsemmi raff jew gallarija, u sabiex jirripristina l-ambjent ta' taht it-tarag fl-istat li kien, u dan okkorrendo taht is-sorveljanza ta' perit nominat.

Bl-ispejjez kontra l-attur rikonvenzjonat, li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ghall-kontro-talba ta' Richard Spiteri:

1. 'Fl-ewwel lok, fejn it-talbiet tal-intimat rikonvenzjonanti jirrintegraw fid-disposizzjonijiet tal-artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-azzjoni hija nieqsa mill-elementi mehtiega mil-ligi sabiex din tirnexxi; fost l-ohrajn stante illi jirrizulta mill-premessi nfushom illi l-pretensjoni ma gietx avvanzata entro t-terminu *(infra bimester deduxisse)* rikjest mill-istess artikolu;'.

2. Fit-tieni lok, u b'rabta mal-ewwel eccezzjoni – ikun jonqos ukoll il-*possedisse mehtieg* u l-element tal-*ispoliatum fuisse,* u dan 'l ghaliex tramite l-agir tal-esponenti, l-intimat rikonvenzjonanti ma gie bl-ebda mod imnezza' mill-pussess jew mid-detenzjoni ta' immobbli fil-pussess tieghu;

3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost – f'kull kaz, u b'rabta wkoll mal-premessi fir-rikors guramentat tar-rikorrenti issa rikonvenzjat (li qeghdin jigu mizmuma ferm), huwa xorta wahda dejjem agixxa strettament skont il-jeddijiet tieghu fil-ligi, dan kif se jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza;

4. Fir-raba' lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost – it-talbiet tal-intimat rikonvenzjonanti qeghdin jigu ghal kollox kontestati bhala infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-intimat rikonvenzjonanti bl-imghax, fejn applikabbli, u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti.'

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Gunju, 2017, din il-Qorti diversament preseduta nnominat lill-Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jigbor il-provi u jirrelata dwar it-talba, kontro-talba u l-eccezzjonijiet relattivi.

Rat illi permezz ta' digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 21 ta' Novembru 2017 gie nominat fuq talba tal-perit tekniku Alan Micallef bhala *surveyor* sabiex jassistih fl-inkarigu.

Rat ir-rapport tal-Peit Tekniku a fol. 77 et seq tal-process rat ukoll l-eskussjoni estensiva tieghu.

Rat ix-xiehda, kuntratti, affidavits, pjanti, ritratti mill-ajru u provi kollha esebiti fl-atti.

Rat illi fil-verbal datat 14 ta' Ottubru 2021 il-partijiet talbu li jinghataw zmien ghas-sottomissjonijiet bil-miktub u l-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum.

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi r-rikors promotorju odjern jikkonsisti f'kawza petitorja li permezz taghha r-rikorrent Richard Spiteri isostni li l-intimat Oreste Seguna (li jigi hu l-mara tar-rikorrent) qed izomm fil-pussess tieghu ambjenti proprjeta' tar-rikorrent kif allegatament jirrizulta mill-kuntratti ta' akkwist ta' missier ir-rikorrent u wkoll ricerki testamentarji li wasslu finalment sabiex il-proprjeta' ghaddiet b'wirt u donazzjoni ghand l-istess rikorrenti.

L-ambjenti in kontestazzjoni skont ir-rikorrent jikkonsistu f'dawk immarkati bil-kulur orangjo fuq il-pjanta D a fol. 20 tal-process konsistenti fil-parti rettangolari zghira f'ambjent taht it-tarag li mid-*drive in* iwassal ghall-proprjeta' suesposta u wkoll fil-parti l-kbira mberfla bl-orangjo konsistenti f'zewgt ikmamar u gnien (li fih hemm bir li wkoll il-proprjeta' tieghu hija in kontestazzjoni) li fuq il-parti ta' dan il-gnien tmiss ma' Triq Regjonali.

Ir-rikorrent Spiteri ghalhekk jitlob li din il-Qorti tiddikjara li dawn l-ambjenti huma tieghu, li l-intimat qed jokkupahom minghajr titolu validu fil-ligi u konsegwentement tordnalu jirrilaxxa l-pussess jew li jizgombra. Finalment jitlob li jaghmel dak necessarju sabiex ir-rikorrent jiehu lura l-pussess f'kaz li l-intimat ma jottemperax mad-decizjoni tal-Qorti.

L-intimat Oreste Seguna jilqa' ghal dawn it-talbiet permezz ta' risposta guramentata u wkoll permezz ta' kontro-talba. Fir-risposta tieghu l-intimat jikkontesta li fil-kuntratt ta' trasferiment lilu tal-proprjeta' tal-'basement' gew eskluzi xi partijiet fl-istess

livell. Isostni li l-gnien u zewgt ikmamar in kwistjoni jiffurmaw parti integrali mill-'basement' trasferit lilu tant li huma accessibbli biss mill-'basement' tal-istess intimat. Jenfasizza li l-kuntratt ta akkwist tieghu jsemmi li huwa qed jakkwista proprjeta' li fin-nofsinhar tmiss ma' Triq Regjonali b'dan li huwa l-gnien li jmiss ma' din it-triq. Jeccepixxi li l-'basement' li kien originarjament tal-istess sidien kien gie maqsum fi tnejn u li kull parti kellha gnien mieghu. Dwar il-bir jeccepixxi li dan jinsab fil-gnien proprjeta' tieghu u li s-sidien precedenti ma zammew l-ebda jedd fuq l-istess bir. Eccepixxa wkoll li r-rikorrenti ghandu jipprezenta prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

L-intimat Oreste Seguna prezenta wkoll fl-atti kontro-talba sabiex din il-Qorti tiddikjara fl-ewwel lok li huwa s-sid tal-basement 12, Triq l-Alwett, il-Kappara, San Gwann. Tiddikjara li r-rikorrent Spiteri mexxa l-hajt li jaqsam il-gnien tieghu fil-'basement' minn dak tal-intimat b'mod abbusiv u llegali. Konsegwenement tordna lir-rikorrenti jirripristina l-hajt kif kien. L-intimat isostni wkoll li l-ambjent ta' taht it-tarag tad-*drive in* huwa proprjeta' tieghu u li r-rikorrenti bena abbusivament raff jew gallarijiet f'dan l-ambjent u ghalhekk jitlob li dan sar b'mod abbusiv da parti tar-rikorrent u sabiex din il-Qorti tordna li l-ambjent ta' taht it-tarag jigi ripristinat ghal li kien.

Ir-rikorrent rikonvenzjonat laqa' ghall-kontro-talba billi sostna li jekk it-talbiet tal-intimat rikonvenzjonant jikkonsistu fil-kawza possessorja ta' spoll allura t-talba hija *fuori termine* u wkoll mhux sodisfatti l-elementi l-ohra sabiex tirnexxi kawza ta' spoll. Jeccepixxi li hu dejjem agixxa fil-limiti tad-drittijiet tieghu fil-ligi u ghalhekk it-talbiet fil-kontro-talba ghandhom jigu michuda.

Rat illi fir-rapport tieghu a fol. 77 et seq tal-process il-Perit Tekniku nominat Godwin P. Abela, wara li acceda fuq il-post, ra diversa dokumentazzjoni, kuntratti u pjanti, sema' x-xhieda tal-partijiet, ta' xhieda ohra fosthom rapprezentant tal-Awtorita tal-Ippjanar Oliver Magro u wkoll sar 'survey' tal-ambjenti in kontestazzjoni kkonkluda kif isegwi:

'11.01 Illi rigward l-ewwel talba attrici, l-esponent wasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut okkupa parti mill-arja taht it-tarag estern fid-drive-in kif muri bil-kulur isfar fuq Dok B hawnhekk anness u formanti parti integrali ma' din ir-relazzjoni. Illi jirrizulta li l-kejl tal-arja taht it-tarag okkupata mill-konvenut kienet ta' 5.40 metri kwadri.

11.02 Illi mid-dokumentazzjoni esibita jirrizulta li l-bir hu proprjeta' tal-attur.

11.03 Illi rigward it-tieni kontrotalba tal-konvenut rikonvenjenti, l-esponent wasal ghall-konkluzjoni li l-attur waqqa' l-hajt divizorju bejn il-gonna tal-istess attur u tal-konvenut rikonvenjenti, u rega bnieh dritt u dan kif muri bil-kulur oarancjo fuq Dok B hawnhekk anness u formanti parti integrali ma' din ir-relazzjoni. Illi jirrizulta li l-kejl superficjali tal-gnien tal-konvenut rikonvenjenti mehud mill-attur meta ddritta l-hajt divizorju, kien ta' 4,80 metri kwadri.'

Rat id-dokumentazzjoni kollha annessa mar-rapport nkluz affidavits, xiehda, ricerki testamentarji, kuntratti u rat Dok B msemmi fil-konkluzjonijiet tal-Perit a fol. 87 tal-process.

Rat id-domandi in eskussjoni li saru lill-Perit Tekniku a fol. 147 et seq u rat ukoll ir-ritratti u l-pjanti annessi. Rat ir-risposti miktub tal-Perit Tekniku a fol. 156 et seq tal-process.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela fis-seduta tas-6 ta' Lulju, 2021. F'din ix-xiehda l-Perit Abela jaqbel li kuntrarju ghall-konkluzjonijiet tieghu jista' jirrizulta li l-bir huwa fil-fatt komuni bejn il-partijiet b'referenza ghall-kuntratti. Jghid ukoll li ma kkonstatax il-bir effettivament fejn jinsab. Mix-xiehda tieghu jirrizulta li bejn il-pjanta a fol. 20 tal-process dokument D u l-pjanta B mal-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku ma jaqblux ghal dak li hu ndikazzjoni ta' fejn jinsab it-tarag u l-ambjent sotto-stanti in kontestazzjoni bejn il-partijiet.

Konsegwenza tal-eskussjoni tal-Perit Tekniku li kompliet fis-seduta tal-14 ta' Ottubru, 2021, l-partijiet fil-verbal tal-14 ta' Ottubru, 2021 qablu kif isegwi:

'Il-partijiet jaqblu li l-ambjent ta' taht it-tarag in kwistjoni jinsab fir-rettangolu orange zghir indikat fil-pjanta D a fol. 20 ammessa mar-rikors guramentat u dan stante li fir-rapport tal-perit tekniku giet erronjament immarkata f'post iehor'.

F'din l-istess eskussjoni l-Perit jaqbel li l-ambjent ta' taht it-tarag huwa accessibbli biss mid-'drive-in' u li ma tistax tidhol b'karozza fih izda biss bil-pass. Il-Qorti rat li dan l-ambjent ta' taht it-tarag jidher fiex jikkonsisti fir-ritratti a fol. 153 u 154 tal-process.

Rat li r-rikorrent Richard Spiteri fil-mori tal-kawza dejjem insista li l-jedd tieghu fuq il-proprjeta' jemani mill-kuntratti ta' akkwist originarjament ta' missieru Joseph Spiteri u l-kuntratti

sussegwenti fuq l-istess proprjeta' li tikkonsisti f'diversi ambjenti f'binja wahda u li missieru qatt ma ceda lill-intimat Oreste Seguna ebda jedd fuq l-ambjenti in kwistjoni. Ir-rikorrenti basikament jistrieh fuq dak li jinghad fil-kuntratti rispettivi tal-partijiet u komparazzjoni tal-istess.

Illi din il-Qorti wara li rat l-atti kollha tqis li r-relazzjoni tal-Perit Tekniku fil-kaz odjern ftit li xejn titfa dawl fuq il-parti legali tal-kwistjonijiet bejn il-partijiet. Ir-rapport tal-Perit jaghti stampa tal-ambjenti ezistenti fuq il-post partikolarment tal-gonna u wkoll dwar it-tibdil fil-hajt fil-gnien/gonna ta' wara tul iz-zmien izda dwar il-kontestazzjoni bejn il-partijiet ta' min hi l-proprjeta', nkluz il-bir in kwistjoni u ta' min hi proprjeta' l-parti ta' taht it-tarag, hareg mill-eskussjoni tal-Perit, li din il-Qorti ftit li xejn tista' tistrieh fuq il-konkluzjonijiet tieghu.

Illi ghalhekk il-Qorti ser tidhol f'analizi tal-kuntratti relattivi tal-partijiet b'mod kronologiku.

1. Ghandu jinghad li m'hemmx kontestazzjoni li originarjament il-missirijiet rispettivi tal-partijiet Joseph Spiteri u Nicholas Seguna kienu xtraw zewg plots gewwa l-Kappara permezz ta' zewg kuntratti datati 5 ta' Frar, 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupius (esebiti a fol 37 et seq u 41 et seq tal-process). Dawn kienu l-plot 52 u 51 fuq il-pjanta esebita a fol. 40 tal-process. Il-Qorti tista biss tirrileva minn dawn il-kuntratti (stante li dak iz-zmien kienu biss jikkonsistu fi plots) li fil-kuntratt jinghad li minn naha ta' nofsinhar dawn il-plots kienu jikkonfinaw ma' Triq Regjonali. Il-Qorti tinnota wkoll kif il-qasma bejn iz-zewg plots fuq il-pjanta a fol. 49 tal-process jidher li fil-parti tan-nofsinhar ma tibqax linja dritta izda l-plot 52 jidhol il-gewwa lejn il-plot 51.

2. Lanqas jidher li hemm kontestazzjoni li dawn il-plots kienu gew zviluppati flimkien fi tlett 'units' konsistenti fis-segwenti:

(i) Groundfloor maisonette b'garaxx u basement;
(ii) First floor maisonette b'garaxx; u
(iii) Basement.

3. Permezz ta' kuntratt datat 10 ta' April, 1986 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani (esebit a fol. 46 et seq tal-process) gew trasferiti il-Groundfloor maisonette b'garaxx u basement minghand Joseph Spiteri u Nicholas Seguna lil certu Joseph Francis Curmi bid-deskrizzjoni tal-ambjent tinghata kif isegwi:

'the unnumbered house underlying property of the Vendors and basement underlying the property hereon sold and adjoin garage all without number designated "Saint Nicholas" in Triq l-Alwett previously an unnamed new road in Kappara, limits of Gzira, together with a divided part of the roof overlying the property hereon sold which roof is divided by means of a wall four courses high and also the walled-off garden in front of the said property, which property enjoys the community of ownership with The Vendors of the well in the garden, bordered said property on the South by the Sliema Regional Road, on the North by Triq l-Alwett and on the East by property of Astra Development Company Limited. . . . '

Ma' dan il-kuntratt ma jidhirx li giet annessa pjanta.

Fis-sottomissjonijiet tieghu ir-rikorrenti jinsisti li l-gnien imsemmi f'din id-deskrizzjoni ma ghandu x'jaqsam xejn mal-gnien in

kontestazzjoni bejn il-partijiet. Jindika izda dan il-kuntratt bhala prova li meta Joseph Spiteri ried jitrasferixxi gnien dan gie specifikatament indikat u msemmi fil-kuntratt.

4. Sussegwentement jidher li l-istess proprjeta' trasferita lil Joseph Francis Curmi giet trasferita lura lil Joseph Spiteri (missier ir-rikorrent) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani datata 13 ta' Mejju, 1988 (fol. 6 et seq tal-process) bid-deskrizzjoni moghtija tkun kif isegwi:

'unnumbered house underlying property of The Purchaser, the basement underlying the property sold hereon and the adjoining garage, all without number, designated "Saint Nicholas", in Triq l-Alwett, previously an unnamed new road in Kappara, limits of Gzira, together with a divided part of the roof overlying the property sold hereon which roof is divided by means of a wall four course high and also the walled off yard/front garden in front of the said property, which property enjoys the community of property The Purchaser (as owner of the overlying property) of the well in the garden, bordered said property on the South by the Sliema Regional Road, on the North by Triq l-Alwett and on the East by property of Astra Development Company Limited . . .'

5. Permezz ta' kuntratt iehor bl-istess data tat-13 ta' Mejju, 1988 fl-atti wkoll tan-Nutar Victor John Bisazza, Maurice Caruana akkwista minghand Nicholas Seguna missier l-intimat u minghand Joseph Spiteri (missier ir-rikorrent) il-proprjeta' deskritta kif isegwi:

'l-"first floor" maisonette, sovrappost ghal beni ta' Joseph Curmi, u ghall-basement flat ta' proprjeta' tal-venditur Joseph Spiteri

liema maisonette trasferit jismu "San Quentin", huwa bla numru, fi triq l-Alwett, Kappara San Gwann, u qieghed jigi trasferit bl-arja libera tal-parti tal-bejt cirka sittin metri kwadri, u konfinanti, mit-tramuntana mal-kumplament tal-bejt ta' proprjeta ta' Joseph Curmi, mil-punent ma l-arja ta' drive-in, u mil-lvant ma' l-arja tal-gnien ta' proprjeta' ta' Joseph Curmi, bid-drive-in soggett ghad-dritt ta' passagg bir-rigel favur l-imsemmi basement, liema drive-in jwassal ghall-garage fit-tarf tieghu li qieghed ukoll jigi trasferit, liema garage huwa ukoll bla numru, u hemm gnien warajh, li qeighed ukoll jigi trasferit u accessibili mill-istess garage. L-imsemmi drive-in huwa soggetta ghas-servitu' ta' twieqi tal-mezzanin ta' Joseph Curmi immedjatament sottopost ghal San Quentin, u ghall-access minn biex ghall-imsemmi "basement", li huwa proprieta' tal-venditur Joseph Spiteri bil-bir komuni mal-proprieta tal-imsemmi Joseph Curmi . . . '

Dwar konfini dan il-kuntratt jaqra li:

'il-maisonette jikkonfina mit-tramuntana mall-imsemmija Triq, mil-punent ma' l-arja tad-drive-in, u minn nofsinar ma' l-arja tal-gonna ta' proprieta' tal-venditur Joseph Spiteri u ta' Joseph Curmi. Il-garage u drive-in li jwassal ghalih jikkonfina mit-tramuntana mat-triq imsemmija, mil-lvant mal-basement ta' Joseph Curmi, u minn nofsinhar mal-gnien tal-kompratur u fl-ahharnett il-gnien jikkonfina mit-tramuntana mal-garage imsemmi, mil-lvant ma gnien tal-basement ta' proprjeta' tal-Venditur Joseph spiteri, u minn nofinhar mar-"Round-about" tar-Regional Road.'

Dwar l-ispazju ta' taht it-tarag jinghad kif isegwi:

'L-ispazju ta' taht it-tarag huwa proprjeta' ta' Joseph Curmi u jghamel mal-fond sottopost.'

6. Permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Gunju, 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa (esebit a fol. 15 et seq tal-process) Nicholas Seguna (missier l-intimat u hu mart ir-rikorrent) u Joseph Spiteri (missier ir-rikorrent) bieghu lil Oreste Seguna l-intimat kif isegwi:

'l-basement, bla numru u bla isem, sottoposta ghall beni ta' Joseph Spiteri, fi Triq l-Alwett, Kappara, San Gwann, konfinanti min-nofsinhar ma' Sliema, Regional Road, mit-tramuntana ma' Triq l-Alwett u mil-lvant ma' beni tal-aventi kawza ta' Astra Development Company Limited . . .u soggett ghall servitu ta' tieqa li thares fid-"drive-in" tal-imsemmi basement, bid-drittijiet u pertinenzi kollha u bil-"vacant possession".

Il-basement in vendita igawdi is-servitu ta' access bir-rigel mid-drive-in li huwa proprejta ta' Maurice Caruana. . . . .

Dan l-bejgh huwa soggett ghall-kondizzjonijiet kollha, fejn applikabili, ta' zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis tal-hamsa (5) ta' Frar, elf disa mija disgha u sebghin (1979).'

7. A fol. 107 et seq wiehed isib kuntratt ta' donazzjoni rrevokabbli datat 20 ta' Gunju, 2014 fl-atti tan-Nutar James Grech, dikjarazzjoni causa mortis (datata 10 ta' Lulju, 2013 a fol. 110), ricerki u dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali datata 4 ta' Dicembru, 2018 (fol. 118) minn fejn jirrizulta li dak li kien ta' Joseph Spiteri u martu Emanuela Spiteri mal-mewt taghhom ghaddha finalment ghand ir-rikorrent odjern Richard Spiteri.

Rat li l-intimat Oreste Seguna fl-affidavit tieghu fol. 135 tal-process partikolarment fuq l-ambjenti in kontestazzjoni xehed kif isegwi:

'8. Ghandi nghid li meta mort nghix fil-post u anke meta gie trasferit lili l-basement, jiena dejjem kelli access ghall-gnien u ghaz-zewgt ikmamar markati fil-pjanta Dok D mar-rikors guramentat. L-access ghal dawn il-kmarar u ghall-gnien kien u ghadu mill-basement tieghi biss.

9. Dawk iz-zewgt ikmamar jien kont u ghadni nuzahom bhala bedroom u living room, u dejjem kelli l-access u t-tgawdija esklussiva ghal dawn iz-zewgt ikmarar u ghall-gnien.

10. Huwa anke car mill-kuntratt ta' akkwist tieghi li l-basement li xtrajt imiss minn "nofinsinhar ma' Sliema, Regional Road"

11. Jiena qed nipprezenta wkoll pjanta li kienet saret mill-Perit Renato La Ferla markata Dok OS 7 fejn jiena kont ghamilt talba mal-awtorita' tal-ipjanar biex intella' l-hajt tal-gnien u mmexxi hajt intern biex inkabbar it-toilet. Jidher car minn din il-pjanta li z-zewgt ikamarar u l-gnien jiffurmaw parti mil-basement tieghi.

12. Ghalhekk jiena ma nistax nifhem kif Richard Spiteri qieghed jipprova jghid li l-gnien u dawn iz-zewgt ikmamar m'humiex tieghi.

13. Huwa car mill-aerial photographs tal-1988 u tal-2008 li ipprezentajt bhala **Dok OS4 u Dok OS5** mar-risposta tieghi, li minn dejjem kien hemm hajt bejn il-gnien tieghi u l-gnien l-iehor li issa huwa ta' Richard Spiteri.

14. Anke mill-pjanti pprezentati minn Richard Spiteri stess (u li ma jaqblux ezattament ma dak li inbena), xorta huwa car li minn dejjem kien hemm zewg gonna b'hajt bejniethom. . . .

. . 16. Rigward il-bir, ghandi nghid li huwa minnu li hemm bir li huwa fil-gnien tal-proprjeta' tieghi. Dan il-bir kien komuni bejn Joseph Curmi ma' missieri u Joseph Spiteri. Izda mbaghad Joseph Curmi ittrasferixxa l-proprjeta' lil missieri u lil Joseph Spiteri fis-sena 1988 (kuntratt Dok A mar-rikors guramentat). Missieri u Joseph Spiteri kienu mbaghad fis-sena 1991 ittrasferewli l-basement (inkluz il-bir go fih) minghajr ma zammew xi dritt fuq il-bir. Bhala stat ta' fatt, jiena xorta ghamilt zmien inhalli lil ohti Manuela Spiteri access ghall-bir. Izda mbaghad ma baqghetx thallas tal-ispejjez u ghalhekk ma bqajtx intiha iktar access (u dan anke bl-approvazzjoni taghha peress li ma rieditx thallas).

17. Rigward l-ipsazju ta' taht it-tarag li huwa markat f'Dok D mar-rikors guramentat, jiena dan l-ispazju dejjem nafu jaghmel mal-basement tieghi bhala parti integrali minnu. Filfatt dan johrog car mill-kuntratt ta' xiri tieghi (Dok C mar-rikors guramentat), fejn bhala parti mill-bejgh, jiena xtrajt parti mid-drive-in. Dan ghaliex il-kuntratt jghid li l-basement tieghi huwa "soggett ghal servitu ta' tieqa li thares fid-drive-in tal-basement". Id-drive-in proprju m'huwiex tieghi ghaliex ghandi biss id-dritt ta' access bir-rigel kif jidher mill-kuntratt stess. Izda jien ghandi parti mid-drive-in jigifieri l-ispazju ta' taht it-tarag li filfatt minn dejjem kellu tieqa tal-groundfloor maisonette li jhares fuqu.

18. Filfatt f'dan l-ispazju ta' taht it-tarag jiena ghandi store mibni li ilu hemm minn qabel jiena xtrajt l-basement fit-28 ta' Gunju, 1991.

19. Dan l-ispazju anke jidher li jaghmel parti mal-basement tieghi mill-pjanta Dok OS 7 . . . .

21. Rigward dan l-ispazju nerga' nghid ukoll li Richard Spiteri xi tliet snin qabel ma fetah il-kawza, qabad u fetah it-tieqa biex gabha bieb u ghamel terrazzin/raff ghal fuq l-ispazju ta' taht it-tarag. Dan it-terrazzin/raff jidher fir-ritratt Dok OS 6 mar-risposta guramentata. Dan sar minghajr il-permess tieghi u fuq proprjeta' tieghi. Hemmhekk Richard Spiteri ghandu biss dritt ta' tieqa u ma kellux dritt jiftah bieb u johrog terrazzin fuq din l-arja.

22. Ghandi nghid ukoll li Richard Spiteri qabad u okkupa parti mill-gnien tieghi b'mod illegali. Il-hajt kif inhu llum-il gurnata ma jaqbilx mal-hajt kif kien meta xtrajt, ghaliex xi erba' snin qabel ma infethet din il-kawza, Richard Spiteri qabad u mexxa l-hajt bejn il-gnien tieghu u l-gnien tieghi, biex kabbar il-gnien tieghu.'

Rat il-pjanta OS 7 a fol. 138 tal-process;

Mill-kontro-ezami jirrizulta li l-intimat kien ilu jokkupa l-fond tieghu sa mis-sena 1986 u l-kmamar u l-gnien in kwistjoni kien gia jokkupahom dak iz-zmien filwaqt li l-kuntratt ta' akkwist sar fis-sena 1991 u jsostni li xtara tale quale.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi minn dak li rat din il-Qorti minn studju tal-atti kollha, jirrizulta li l-kwistjoni tal-bir u tal-kmamar tholl u torbot mal-pretensjoni tar-rikorrent li l-gonna fuq wara tal-binja u li jmissu ma' Triq Regjonali huma kollha proprjeta' tieghu u mhux in parte proprjeta' tal-intimat Oreste Seguna. Dan ghaliex il-bir jinsab f'dik il-parti mill-gnien jew gonna prezentement okkupat mill-intimat. L-istess il-kwistjoni tal-hajt bejn iz-zewg gonna stante li jekk dan huwa proprjeta' tar-rikorrent biss allura seta' jaghmel li jrid fih izda jekk mhux, allura jirrizulta car mir-rapport tal-Perit Tekniku li dan il-hajt tressaq mir-rikorrent (ex admissis) b'rizultat li ttiehdet parti mill-gnien l-iehor li l-intimat isostni li huwa tieghu. Ghalhekk fl-ewwel lok ghandu jigi deciz dan il-punt.

Il-kmamar:

Illi bhala l-gnien retrostanti u li fuqu r-rikorrent isostni li huwa tieghu derivanti minghand missieru Joseph Spiteri, r-rikorrent Spiteri jinkludi wkoll fil-pretensjoni tieghu zewg kmamar li allegatament skont ir-rikorrent qatt ma ghaddew ghand l-intimat. Dawn huma uzati bhala *living room* u *bedroom* mill-intimat. Il-Qorti rat izda mill-atti li ma gie bl-ebda mod kontestat li dawn il-kmamar jinsabu fil-livell tal-'basement' fuq in-naha tal-proprjeta' tal-intimat. Jirrizulta wkoll mill-atti li dawn il-kmamar sa mis-sena 1986, cioe' miz-zmien li l-intimat dahal jirrisjedi fil-'basement', li dawn il-kmamar u gnien huma nkontestazzjoni dejjem kellu hu access uniku ghall-istess kmamar tant li huma nkluzi anki fil-pjanta li giet prezentata lill-PAPB lura fis-sena 1990. Interessanti u ta' mportanza huwa l-fatt li din il-pjanta giet prezentata lill-PAPB qabel ma sar il-kuntratt li permezz tieghu il-proprjeta' tal-'basement' in kwistjoni ghaddha ghand l-intimat (stante li l-kuntratt sar fit-28 ta' Gunju, 1991). Nonostante dan dak

iz-zmien missier ir-rikorrent Joseph Spiteri u Nicholas Seguna (missier l-intimat u l-mara tar-rikorrent) li kienu s-sidien precedenti ma sabu l-ebda problema jew diffikulta dwar dan il-permess ta' zvilupp. Ma rrizulta minn imkien li l-vendituri, qabel il-bejgh, oggezzjonaw ghal xi parti minn dan l-izvilupp anzi sena wara ghaddew sabiex jitrasferixxu l-fond lill-intimat minghajr ebda riserva.

Illi l-Qorti rat ukoll li mkien fil-kuntratti msemmija ma qatt saret xi riserva dwar iz-zewg kmamar fil-'basement' li issa hareg bihom ir-rikorrent u qed isostni li huma proprjeta' tieghu. Ukoll fil-kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1991 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rose ma saret l-ebda eccezzjoni dwar jekk kienux qed jigu eskluzi xi kmamar mill-'basement' anzi bil-kontra (almenu minn dik il-parti tal-'basement' li kienet qed tigi trasferita stante li hemm qbil li dan huwa maqsum f'zewg residenzi separati). Mill-atti rrizulta li din il-binja kienet ilha fil-familji tal-partijiet ghal bosta snin u ghalhekk l-Qorti tqis li kien car ghall-partijiet kollha fil-kuntratt x'kien qed jigi trasferit lill-intimat u dan kien jinkludi wkoll iz-zewg kmamar li kienu gia fil-pussess tal-intimat sahansitra qabel il-kuntratt u wzati bhala parti mill-'basement' residenza tieghu. Il-Qorti ghalhekk tqis li l-provi kemm kuntrattwali kif ukoll dawk cirkustanzjali migbura kollha jiffavorixxu dak sostnut mill-intimat li l-kuntratt ghandu jigi nterpretat li l-kmamar in kwistjoni huma llum proprjeta' tieghu rizultat tal-kuntratt datata 28 ta' Gunju, 1991 u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet rikorrenti relatati mal-kmamar.

Il-gnien:

Illi r-rikorrent isostni li l-gnien ta' wara l-'basement' trasferit lill-intimat qatt ma gie trasferit lilu minn missieru Joseph Spiteri lill-intimat Oreste Seguna. Jghid li dan johrog ukoll car mill-kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1991 fejn skont hu mhux imsemmi l-gnien. Kif gia suespost l-Qorti rat kelma b'kelma l-kuntratti kollha rilevanti u ghalkemm huwa minnu li fil-kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1991 il-gnien ma jissemmiex specifikatament, tqis li mill-atti rrizulta ampjament pruvat li dan il-gnien kien jikkonsisti parti ntegrali mill-'basement' trasferit lill-intimat. Kif gia inghad jirrizulta li l-uniku access ghal dan il-gnien kien mill-'basement' li gie trasferit lill-intimat minn missieru u missier ir-rikorrent fis-sena 1991 wara li l-intimat kien ilu jghix fih u jaghmlu uzu minnu sa mis-sena 1986. Tant hu hekk li dan il-gnien gie muri wkoll fil-pjanta prezentata lill-PAPB fis-sena 1990. Kif gia espost aktar il-fuq is-sidien li trasferew din il-proprjeta', sena' wara, cioe' fis-sena 1991 ma sabu l-ebda oggezzjoni ghal din il-pjanta u dan in-nuqqas ta' oggezzjoni ta' da parti taghhom jevidenzja lil din il-Qorti li dakinhar tal-kuntratt fis-sena 1991, ghall-partijiet involuti, kien car x'jinkludi l-'basement' li qed jigi trasferit u cioe' r-residenza fil-'basement' flimkien mal-gnien li kien ilu zmien jifforma parti wahda integrali ma' din ir-residenza. Dan ukoll huwa msahhah mill-fatt li ghall-ghexieren ta' snin kif jevidenzjaw ir-ritratti mill-ajru u wkoll mill-konkluzjonijiet tal-Perit limitatament fuq dan il-punt jirrizulta li z-zewg gonna kienu fattwalment maqsuma b'hajt bejniethom. Ghall-kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrent, il-Qorti tqis li n-Nutar Clyde La Rosa kien ben korrett fil-kuntratt in kwistjoni meta ndika li dan il-'basement' imiss ma' Triq Regjonali fuq il-parti ta' wara ghaliex ma kien hemm l-ebda dubju anki f'mohh in-Nutar li l-gnien kien qed jigi trasferit bhala parti ntegrali mill-'basement' li sa dak iz-zmien kienet ilu jintuza bhala residenza wahda shiha bil-gnien b'kollox.

Ghalhekk in vista ta' dak suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll dik il-parti tat-talbiet tar-rikorrent relatati mal-gnien.

Il-bir:

Illi l-intimat Seguna jixhed li l-bir in kontestazzjoni jinsab fi proprjeta' tieghu ghalkemm il-Perit Tekniku naqas li jindika fir-relazzjoni tieghu il-post ezatt fejn dan jinsab. La darba l-gnien fejn jinsab dan il-bir qed jigi dikjarat minn din il-Qorti li huwa proprjeta' tal-intimat Seguna jirrizulta allura li l-intimat zgur ghandu jedd ta' proprjeta' fuq dan il-bir. Jonqos izda li jigi deciz jekk hemmx persuni ohra wkoll li ghandhom jedd fuq dan il-bir stante li l-kuntratti suesposti juru li zgur ghal numru ta' snin dan il-bir kien meqjus in ko-proprjeta' bejn is-sidien diversi fil-binja. Il-Qorti rat mill-kuntratti kollha precedenti ghal dak tal-intimat li l-bir in kwistjoni dejjem gie ndikat bhala in komuni bejn id-diversi residenzi. Din kienet appuntu s-sitwazzjoni kuntrattwali dakinhar li sehh il-kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1991 bejn il-missirijiet rispettivi tal-partijiet u l-intimat. Fil-kuntratt in kwistjoni mkien ma jissemma l-bir ghalkemm gie konstatat li dan appuntu jinsab fil-gnien trasferit lill-intimat. Il-fond gie trasferit bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u l-Qorti tqis li dan il-kliem jinkludi wkoll dak li jirrizulta mill-kuntratti precedenti u cioe' li l-bir huwa komuni mal-proprjeta' l-ohra fl-istess blokka. Fil-fatt il-Qorti rat li l-istess intimat jindika li ghamel zmien fejn ohtu (mart ir-rikorrent) kienet ukoll taghmel uzu minn dan il-bir izda mbaghad isostni li ghazlet li ma tibqax thallas ghall-ispejjez tieghu. Dan izda ma jfissirix li l-ko-proprjeta' tal-bir spiccat. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti pruvat sal-grad rikjest mil-ligi li l-bir in kwistjoni,

ghalkemm jinsab fil-gnien proprjeta' tal-intimat Seguna, huwa sal-lum ko-proprjeta' tas-sidien rispettivi tal-blokka.

L-ambjenti ta' taht it-tarag:

Illi sabiex ikun car fuq xiex wiehed qed jitkellem, l-ambjent ta' taht it-tarag jinsab indikat b'rettangolu zghir orangjo fil-pjanta a fol. 20 tal-process Dokument D fejn jidher immarkat tarag tiela l' fuq. L-ambjent in kontestazzjoni huwa dak li jigi taht dan it-tarag kif jidher fir-ritratti a fol. 153 u 154 tal-process mic-cint fil-genb tad-'drive-in' il-gewwa. Ir-rikorrent isostni li dan l-ambjent ma giex trasferit lill-intimat fil-kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1991 filwaqt li l-intimat isostni li dan gie trasferit lilu tant li fl-istess kuntratt tnizzel li l-mezzanin ta' fuq igawdi minn dritt ta' servitu ta' tieqa fuq l-istess ambjent. L-intimat xehed ukoll li sa mis-sena 1986 huwa minn dejjem kellu l-pussess ta' dan l-ambjent accessibbli mid-'drive-in' tant li kellu u ghad ghandu 'store' f'dan l-ambjent. L-intimat izid li ftit tas-snin ilu r-rikorrent abbusivament qabad u t-tieqa li kienet tgawdi s-servitu fuq dan l-ambjent fetahha f'bieb u trasformaha fi speci ta' gallarija/raff fl-arja proprjeta' tal-intimat b'dannu ghad-drittijiet ta' proprjeta' tal-intimat.

Dwar dan il-Qorti rat li fil-kuntratt datat 13 ta' Mejju, 1988, fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza fejn Maurice Caruana akkwista minghand Nicholas Seguna (missier l-intimat u mart ir-rikorrent) u Joseph Spiteri (missier ir-rikorrent) il-proprjeta' distinta minn dik tal-intimat u li wiehed jasal ghaliha minn fuq it-tarag li l-ambjent ta' tahtu huwa in kontestazzjoni jinghad kif isegwi:

'L-ispazju ta' taht it-tarag huwa proprjeta' ta' Joseph Curmi u jghamel mal-fond sottopost.'

Din l-istess proprjeta' li kienet ta' Joseph Curmi jirrizulta mill-kuntratti suesposti li kienet giet konsegwentement trasferita lill-Joseph Spiteri u mibjugha lill-intimat permezz tal-kuntratt datat 28 ta' Gunju, 1991. Huwa minnu li dan il-kliem fil-kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1991 ma tnizzilx b'mod specifiku izda rrizulta lil din il-Qorti li sas-sena 1991 il-proprjetajiet distinti f'din il-binja kienu ilhom stabiliti tant li l-intimat kkonferma bil-gurament tieghu (u dan bl-ebda mod ma gie kontradett mir-rikorrent) li sa mis-sena 1986 huwa beda jaghmel uzu minn dan l-ambjent ta' taht it-tarag bhala parti ntegrali mill-proprjeta' tal-'basement' sussegwentement trasferita lilu fil-kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1991. L-intimat ukoll xehed u ma giex kontestat li sa mis-sena 1986 huwa uza parti minn dan l-ambjent bhala 'store'.

Illi l-Qorti tqis ghalhekk li ghal dan l-ambjent ta' taht it-tarag japplika l-istess ragunament suespost u cioe' li l-vendituri fil-kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1991 kienu ben konxji li dan l-ambjent kien jifforma parti ntegrali mill-'basement' anki stante l-element ta' familjarita bejn is-sidien rispettivi tal-fondi f'din il-binja, u li allura ma qiesux li ghandhom jidhlu f'dak id-dettal. Pero' ghandu jinghad li l-kliem uzat fil-kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1991 fejn jinghad illi l-proprjeta' tal-intimat hija 'soggett ghall servitu ta' tieqa li thares fid-"drive-in" tal-imsemmi basement' isahhah il-konkluzjoni raggunta minn din il-Qorti. Jirrizulta mill-atti li t-tieqa msemmija hija dik li appuntu r-rikorrent fetah bhala bieb u wettaq xoghlijiet sabiex okkupa parti mill-arja ta' dawn l-ambjenti. Fl-atti rrizulta wkoll li din hija l-unika tieqa li tista' b'xi mod taghti ghal fuq ambjenti proprjeta' tal-intimat li tmiss mad-'drive-in' ghalhekk l-Qorti ma jibqala l-ebda dubju li dan l-ambjent ta' taht it-tarag huwa proprjeta' esklussiva tal-intimat suggett izda ghal

servitu' ta' tieqa favur ir-rikorrent. Minn din il-konkluzjoni jsegwi wkoll allura li l-ftuh tat-tieqa ghal bieb u l-bini tal-gallarija/raff f'parti minn dan l-ambjent jikkostitwixxi f'aggravament tas-servitu da' parti tar-rikorrent fuq il-proprjeta' tal-intimat b'lezjoni shiha tad-drittijiet tal-intimat bhala proprjetarju.

Tmexxija tal-hajt bejn il-gonna li jmissu ma' Triq Regjonali:

Illi l-fatt li fis-snin recenti r-rikorrent ressaq il-hajt aktar il' gewwa billi drittah fil-proprjeta' tal-intimat gie ammess mill-istess rikorrent ghalkemm ikkontesta l-proprjeta' tal-gnien *per se*. It-tmexxija tal-hajt giet ukoll konfermata fil-konkluzjonijiet tal-Perit Godwin Abela u fuq dan ir-rigward biss din il-Qorti ser tistrieh fuq il-konkluzjonijiet tal-istess Perit Abela. Il-Qorti taghmel referenza specifika ghar-ritratti fir-rapport tal-Perit a fol. 84 u 85 tal-process fejn dan l-ispustjar tal-hajt jidher evidenti. Taghmel ukoll referenza ghall-pjanta Dok B a fol. 87 tal-process fejn tindika bl-orangjo dik il-parti tal-gnien li originarjament kienet tifforma parti mill-gnien tal-intimat proprjeta' tieghu u ghalhekk ghandha tigi ripristinata lura fis-sens li l-hajt irid jitwaqqa f'dik il-parti li originarjament ma kinitx dritta u terga tinbena fuq in-naha tar-rikorrent sabiex terga tigi fl-istess posizzjoni li l-hajt jidher fir-ritratt a fol. 84 tal-process l-ewwel ritratt f'paragrafu 10.04 tar-relazzjoni.

Konkluzjonijiet:

Illi in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti din il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi s-segwenti dwar it-talbiet tar-rikorrent, l-eccezzjonijiet, il-kontro-talba u l-eccezzonijiet ghall-istess:

Rikors promotorju:

1. Illi l-ewwel talba tar-rikorrent ma tirrizultax pruvata stante li ma rrizultat li r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-ambjenti msemmija u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-istess. Isegwi ghalhekk li l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti bhala konsegwenzjali ghall-ewwel talba ser jigu wkoll michuda. Ma jirrizultax li r-rikorrent ghamel talba specifika dwar il-proprjeta' tal-bir ghalkemm din il-Qorti fl-analizi taghha kkonkludiet li l-bir huwa ko-proprjeta' bejn is-sidien tal-ambjenti kollha fil-binja.

2. L-eccezzjonijiet tal-intimat jisthoqq li jigu milqugha.

Kontro-talba:

1. B'referenza ghall-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tar-rikorrent rikonvenzjonat il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-istess stante li l-kontro-talba tal-intimat evidentement hija msejsa fuq il-bazi tal-jeddijiet petitorji tieghu u mhux possessorji. Ghal dik li hija t-tielet u r-raba' eccezzjoni tar-rikorrent rikonvenzjonat, l-Qorti stante li rrizultalha li huwa ma ghandu l-ebda jeddijiet fuq l-ambjenti in kwistjoni kif sostna fir-rikors promotorju ghajr ko-proprjeta tal-bir, ser tghaddi sabiex tichad ukoll dawn l-eccezzjonijiet.

2. Dwar it-talbiet fil-kontro-talba, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti ta' din il-Qorti jirrizulta li t-talbiet kollha tal-intimat rikonvenzjonant huma gustifikati u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Decizjoni:

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

Talba:

1. Tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Oreste Seguna u tghaddi ssabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent.

Bl-ispejjez kollha ta'dan l-istadju tal-proceduri kontra r-rikorrent Spiteri.

Kontro-Talba:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tar-rikorrent Spiteri rikonvenzjonat;

2. Tilqa' t-talbiet kollha tal-intimat Oreste Seguna rikonvenzjonant kif isegwi:

(i) Tilqa' l-ewwel talba fil-kontro-talba u tiddikjara li l-intimat huwa s-sid tal-*basement* 12, Triq l-Alwett, il-Kappara, San Gwann;

(ii) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li r-rikorrent rikonvenzjonat mexxa l-hajt li jaqsam il-gnien tal-*basement* tal-intimat u l-gnien tal-*basement* li jinsab fil-lvant tal-gnien tal-intimat (kif tohrog fil-bitha tal-esponent Oreste Seguna fuq ix-xellug), fuq l-art tal-intimat, u dan b'mod abbuziv u llegali;

(iii) Tilqa' t-tielet talba u tordna lir-rikorrent rikonvenzjonat sabiex

fi zmien massimu ta' xahrejn, jirripristina l-hajt li jaqsam il-gnien tal-*basement* tal-intimat Seguna u l-gnien tal-*basement* li jinsab fil-lvant tal-gnien tal-intimat Seguna fil-posizzjoni u fl-istat li kien kif jirrizulta mir-ritratt esebit mar-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela a fol. 84 tal-process (l-ewwel ritratt fil-paragrafu 10.04) u skont il-pjanta Dok B fir-relazzjoni tal-istess Perit Tekniku a fol. 87 tal-process (il-parti orangjo) u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Tekniku Godwin Abela li qed jerga jigi nominat ghal dan il-ghan a spejjez tar-rikorrent rikonvenzjonat Richard Spiteri.

(iv) Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara li r-rikorrent rikonvenzjonat Richard Spiteri bena raff jew gallarija fl-ambjent ta' taht it-tarag tad-*drive in* tal-basement tal-intimat Seguna, u dan b'mod abbuziv u llegali.

(v) Tilqa' l-hames talba tal-intimat Seguna rikonvenzjonant u tordna lir-rikorrent rikonvenzjonat Richard Spiteri sabiex, fi zmien massimu ta' xahrejn, inehhi l-imsemmi raff jew gallarija, u sabiex jirripristina l-ambjent ta' taht it-tarag fl-istat li kien billi l-bieb li fetah jerga jinghalaq f'tieqa kif kienet qabel, taht is-sorveljanza tal-Perit Tekniku Godwin Abela li qed jerga jigi nominat ghal dan il-ghan a spejjez tar-rikorrent rikonvenzjonat Richard Spiteri.

Fin-nuqqas li r-rikorrent rikonvenzjonat Spiteri jonqos li jottempera ruhu mal-ordnijiet moghtija minn din il-Qorti suesposti fit-terminu mpost, il-Qorti tawtorizza minn issa lill-intimat sabiex iwettaq ix-xoghlijiet hu a spejjez tar-rikorrent rikonvenzjonat Spiteri taht is-sorveljanza tal-Perit Tekniku nomiant Godwin Abela.

Bl-ispejjez kollha tal-kontro-talba u tal-Perit Tekniku li rega' gie nominat wkoll a karigu tar-rikorrent rikonvenzjonat Richard Spiteri.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
24 ta' Frar, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Frar, 2022