MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-7 ta' Frar, 2017.

Rikors Numru 798/2008 SM

Agnes Gera de Petri Testaferrata
Bonici Ghaxaq
(Numru tal-Identita` 454749 M)

vs.

Annamaria Spiteri Debono
(ID 380861 M) fil-kwalita` taghha ta'
prokuratrici ta' Caren Preziosi
(ID 340952 M) u l-istess Annamaria
Spiteri Debono personalment ghall-
interess li jista' jkollha.

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat il-5 t’Awwissu, 2008, li permezz tieghu sintetikament esponiet s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi l-kontendenti jippossjedu flimkien f’sehem ta’ terz, (1/3), kull wiehed il-proprjeta` “Ta’ Torre Cumbo”, Ta’ Qali, limiti tal-Mosta;

1.2. Illi l-imsemmija proprjeta` tinkludi s-segwenti:

1.2.1. Razzett;

1.2.2. Ghalqa;

1.2.3. Binjiet ohra;

1.2.4. Gonna;

1.2.5. Drittijiet u pertinenzi kollha annessi tal-istess proprjeta`;

1.3. Illi l-istess kontendenti jippossjedu l-imsemmija proprjeta` libera u franka;

1.4. Illi l-entratura principali tal-istess proprjeta` fuq indikata hi fil-kantuniera bejn Triq Durumblat u Triq Cumbo;

1.5. Illi l-istess proprjeta` tikkonfina ma’ Triq it-Torre Mosta u ghandha entraturi ohra fit-toroq imsemmija fil-paragrafu precedenti, (ara foll 6);

1.6. Illi l-istess fond ghadda ghand il-kontendenti wara li mietu l-genituri taghhom Lino u Maria;

1.7. Illi l-missier Lino miet fiz-19 ta’ Jannar, 1982, u l-omm Maria mietet fl-14 ta’ Gunju, 1999;

1.8. Illi l-imsemmi Lino miet testat *stante* li jirrizulta li kellu testment *unica carta* datat l-14 ta’ Marzu, 1964, *in atti* tan-Nutar Dottor R. Frendo Randon, li permezz tieghu:

1.8.1. Innomina bhala l-eredi universali u assoluti tieghu lill-kontendenti uliedu fuq indikati;

1.8.2. Illi bhala lkoll eredi universali l-kontendenti kellhom kwoti ugwali;

1.9. Illi fost il-proprjeta’ li missier il-kontendenti jirrizulta li kien jippossjedi kien hemm kwart, (1/4), tal-proprjeta` fuq riferita, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel, inkluzi dawk indikati fil-paragrafu numru wiehed punt tnejn, (1.2.), aktar qabel);

1.10. Illi permezz t’att ta’ divizjoni in atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat it-12 ta’ Marzu, 1998, il-kontendenti fuq indikati assenjaw fi kwoti indaqs bejniethom is-sehem intier tal-fuq imsemmija proprjeta`;

1.11. Illi sallum, din l-istess proprjeta` ghadha posseduta indivizament bejn il-kontendenti *de quo* f’ishma ugwali bejniethom;

1.12. Illi wara li fl-24 t’Awwissu, 1978, l-intimata Caren Preziosi zzewget, marret tghix Londra;

1.13. Illi fil-bidu tal-1986 l-istess Caren Preziosi bdiet tuza parti minn din l-istess proprjeta` in dizamina meta zzur Malta;

1.14. Illi sussegwentement, minn jedda u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti hadet pussess tal-proprjeta` kollha – anke meta ma tkunx prezenti f’Malta;

1.15. Illi f’Gunju, 1996, l-istess intimata Preziosi bdiet tokkupa l-imsemmija proprjeta` fit-totalita` taghha, u dan, minghajr l-ebda awtorizzazzjoni tar-rikorrenti;

1.16. Illi in effetti l-istess intimata Preziosi ghadha tgawdi l-imsemmija proprjeta` bl-eskluzjoni tar-rikorrenti;

1.17. Illi permezz ta’ itrra ufficjali datata t-13 ta’ Novembru, 2007, ir-rikorrenti interpellat lill-intimati biex jittentaw jilhqu ftehim biex l-istess proprjeta` titgawda mill-kontendenti skont sehemhom, (ara foll 7);

1.18. Illi *stante* li ma kien hemm l-ebda zblokk fir-rigward ir-rikorrenti intavolat ittra ufficjali ohra datata z-17 ta' Marzu, 2008, ghall-istess skop, (ara foll 8);

1.19. Illi l-intimati ma jirrizultax li irrispondew ghall-imsemmija skritturi u konsegwentement ir-rikorrenti kienet kostretta tadixxi din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.19.1. Tordna li l-proprjeta` in dizamina fuq indikata tkun tista' titgawda minn kull wahda mill-komproprjetarji kontendenti skont is-sehem taghha;

1.19.2. Tikkundanna lill-intimata Preziosi thallas kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni esklussiva li gawdiet fil-fond *de quo* sad-data li l-proprjeta` in dizamina tibda tigi gawduta minn kull wahda mill-komproprjetarji skont sehemha;

1.19.3. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimati;

2. Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta datat it-13 t'Awwissu, 2008, li permezz tieghu tat id-direzzjoni proceduràli hemm indikata, (ara foll 10);

3.0. Rat ir-risposta guramentata tal-intimata Spiteri Debono *nomine* datata t-3 ta' Dicembru, 2008, li permezz taghha irrispondiet sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 15):

3.1. Illi l-azzjoni odjerna hi intempestiva *stante* li hemm arrangament bejn il-kontendenti dwar il-proprjeta` in dizamina inkluz ukoll zewg (2) proprjetajiet ohra residenzjali tal-kontendenti;

3.2. Illi l-proprjeta` "Ta' Torre Cumbo" fuq riferita ilha fil-pussess esklussiv tal-intimata Preziosi, u dan, qabel ma inholoq l-istat ta' komproprjeta` prezentement ezistenti bejn il-partijiet;

3.3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati *stante* li l-intimata Preziosi mhix tokkupa l-proprjeta` indikata fil-paragrafu precedenti minghajr l-awtorizzazzjoni u l-kunsens ta' hutha hawn kontendenti;

3.4. Illi ghalhekk m'hemmx lok ghal hlas ta' kumpens kif mitlub mir-rikorrenti;

3.5. Illi l-azzjoni intrapriza mir-rikorrenti hi fierha u vessatorja *stante* li din taf li jezisti intendiment bejn l-ahwa hawn kontendenti li ilu jezisti madwar tnejn u ghoxrin (22) sena;

3.6. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

3.7. Salv risposti ulterjuri;

4.0. Rat r-risposta guramentata datata wkoll it-3 ta' Dicembru, 2008, li permezz taghha l-intimata Spiteri Debono f'isimha proprju sintetikament irrispondiet bil-mod segwenti, (ara foll 19):

4.1. Illi mhix il-legittimu kontradittur *stante* li qatt m'okkupat il-proprjeta` in kwistjoni b'mod esklussiv;

4.2. Illi ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

4.3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati;

4.4. Illi jezisti arrangament bejn il-kontendenti dwar il-proprjeta` in dizamina u zewg (2) proprjetajiet ohra tal-istess kontendenti;

4.5. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

4.6. Salv risposti ulterjuri;

5. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat il-25 ta' Frar, 2009, li permezz tieghu innominat lill-perit legali u lill-perit tekniku hemm indikati ghall-iskopijiet hemm elenkati, (ara foll 122), liema inkarigi gew sussegwentement sospizi bid-digriet datat il-11 t'Awwissu, 2009, (ara foll 150 u 154);

6. Rat id-digriet ulterjuri tal-istess qorti kif preseduta fil-paragrafu precedenti datat is-27 t'Ottubru, 2009, li permezz tieghu hatret lill-medjatur hemm indikat, (ara foll 155);

7. Rat l-ordni t'assenjazzjoni datata l-10 ta' Jannar, 2013, li permezz tieghu l-procedura odjerna giet assenjata lil din il-qorti kif issa preseduta, (ara foll 189);

8. Rat id-digriet taghha datat iz-17 ta' Frar, 2015, li permezz tieghu, wara rikors appozitu fir-rigward awtorizzat lill-intimata Spiteri Debono biex tipprezenta r-risposta ulterjuri taghha hemm indikata, (ara foll 293);

9.0. Rat l-eccezzjoni ulterjuri tal-istess intimata Spiteri Debono datata l-20 ta' Frar, 2015, li permezz taghha eccepiet ulterjarment is-segwenti:

9.1. Illi l-azzjoni tar-rikorrenti ghall-hlas ta' kumpens hi preskritta *ai termini* tal-artikli 2153 u 2156 (c) u (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (ara foll 301);

10. Rat id-digriet taghha datat it-2 ta' Gunju, 2015, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, innominat lill-espert tekniku hemm indikata ghall-iskop hemm elenkat, (ara foll 308);

11. Rat id-digriet taghha datat id-9 ta' Marzu, 2016, li permezz tieghu, wara li l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx provi aktar x'jipproducu, u fuq talba tal-istess, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 367);

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-13 ta' Mejju, 2016, (ara foll 372), flimkien ma dik tal-intimati datata t-12 t'Awwissu, 2016, (ara foll 379);

13. Semghet ix-xhieda prodotta quddiema kif issa preseduta;

14. Ezaminat id-dokumenti esebiti flimkien mad-dikjarazzjonijiet guramentati prodotti;

15. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

16.0. Illi essenzjalment il-fatti esposti jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

16.1. Illi t-tliet ahwa kontendenti huma proprjetarji tal-fond maghruf bhala “Ta’ Torre Cumbo”, f’ismha indaqs bejniethom;

16.2. Illi l-istess fond jikkomprendi wkoll dawk l-appartenenzi riferiti aktar qabel, (ara paragrafu numru wiehed punt tnejn, (1.2.);

16.3. Illi *di piu`*, ir-rikorrenti qed titlob li l-intimata ohta Preziosi thallasha kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni esklussiva minnha tal-istess fond;

Ikkunsidrat:

17.0. Illi min-naha taghha l-intimata Preziosi sintetikament issosstni s-segwenti:

17.1. Illi bdiet tuza l-imsemmi torri meta kienet tkun Malta fuq btala *stante* li abitwalment tghix l-Inghilterra;

17.2. Illi kienet taghmel dan bil-kunsens tar-rikorrenti stess;

17.3. Illi *di piu`* issosstni wkoll li kien hemm ftehim bejn it-tliet (3) ahwa kontendenti rigwardanti t-tliet (3) proprjetajiet residenzjali li taghhom l-istess kontendenti huma proprjetarji f’ishma ugwali u indivizi bejniethom;

17.4. Illi kien dejjem l-iskop tal-istess kontendenti li xi darba kellhom jaqsmu l-proprjeta` in dizamina bejniethom;

17.5. Illi ssosstni li l-intendiment bejn l-ahwa kontendenti kien li meta l-patrimonju kospikwu taghhom jinqasam b’mod

ekwu, kull wahda mill-kontendenti tircievi wahda mill-proprjetajiet storikament u ekonomikament rikki fuq riferiti bhala parti mill-istess divizjoni;

Ikkunsidrat:

18.0. Illi in effetti jirrizulta s-segwenti:

18.1. Illi r-rikorrenti Gera de Petri tokkupa Casa Arena u Casa D'Amico, Hal-Lija;

18.2. Illi l-intimata Spiteri Debono tokkupa u Aedes Danielis, iz-Zejtun;

18.3. Illi l-intimata Preziosi tokkupa "Torre Cumbo", limiti tal-Mosta;

Ikkunsidrat:

19.0. Illi l-intimati jsosstnu ulterjament is-segwenti:

19.1. Illi l-intimata Preziosi tokkupa Torre Cumbo bil-kunsens ukoll tar-rikorrenti Gera de Petri;

19.2. Illi l-istess torri mertu tal-procedura odjerna ghandu jibqa' konsolidat *stante* li hemm bizzejjed proprjeta` fil-patrimonju tal-kontendenti biex kull wahda mill-istess kontendenti tigi assenjata propjeta` minghajr il-htiega ta' frammentazzjoni tal-istess;

Ikkunsidrat:

20. Illi *di piu`*, jirrizulta wkoll li bejn il-kontendenti hemm ukoll pendenti procedura ulterjuri rigwardanti d-divizjoni tal-eredita`;

21. Illi konsegwenza tal-istess procedura indikata fil-paragrafu precedenti, l-intimata Preziosi ssosstni li pendenti l-ezitu tal-imsemmija kawza, l-qasma ta' "Torre Cumbo" ma tkunx l-ahjar soluzzjoni;

Ikkunsidrat:

22. Illi t-talba tar-rikorrenti ma tindirizzax il-possibilita` tal-qasma tat-torri meritu tal-kawza odjerna izda qed titlob l-intervent tal-qorti biex tiddeciedi kif il-fond *de quo* ghandu jidgawda b'mod ugwali mill-komproprjetarji kollha;

Ikkunsidrat:

23. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghall-***artiklu 494 tal-Kodici Civili*** li jippremetti li fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-komproprjetarji, hi spettanti lill-qorti li taghti l-provedimenti biex tigi amministrata u gawduta ahjar il-haga mizmuma in komuni;

24. Illi f'dan ir-rigward jigi sottolineat li l-imsemmi artiklu ma jissottoponi l-ebda eccezzjoni jew distinzjoni fir-rigward ta' xi eventwali divizjoni li tista' tkun pendenti bejn il-komproprjetarji;

25. Illi ghalhekk jirrizulta assodat li l-azzjoni hawn intrapriza mill-imsemmija rikorrenti hi wahda legittima debitament minnha promossa *ai termini* tal-artiklu 494 su citat;

Ikkunsidrat:

26. Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghas-sentenza tal-***Qorti tal-Appell (Inferjuri)*** fl-ismijiet ***Pauline Stagno et vs. Carmelo Bugeja et***, datata s-***6 t'Ottubru, 2004***, fejn irriteniet is-segwenti:

> "... kif kontemplat fl-artiklu 491 tal-Kodici Civili, kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-haga komuni. Tajjeb pero` li anke f'dan jigi mfakkar illi dan hu hekk veru purke` dak il-komproprjetarju ma jinqediex bil-haga kontra l-interessi tal-komunjoni jew b'mod li ma jhalliex lill-komproprjetarji l-ohrajn jinqdew biha huma wkoll skont il-jeddijiet taghhom. Li jfisser ghalhekk li ma jistghax wiehed mill-komproprjetarji ta' dar jew ta' *garage* komuni jaqbad u jokkupa d-dar kontra l-kunsens tal-ko-proprjetarji l-ohra, u fl-istess hin

jippreklud lil dawn milli jaghmlu uzu huma wkoll mill-fond," (ara Vol. XXXIX p.I p. 265);

Ikkunsidrat:

27. Illi in vista tal-premess jinghad ghalhekk li l-intimata Preziosi in effetti tista' – minhabba l-fatt li hi komproprjetarja tal-fond in dizamina flimkien ma hutha l-kontendenti l-ohra – tinqeda bit-torri *de quo*;

28. Illi pero` jigi immedjatament rbadit u sottolineat fid-dawl tas-sentenza pre-citata, (ara paragrafu numru sitta u ghoxrin, (26.), aktar qabel), li l-istess intimata Preziosi ma tistax tuza l-istess fond b'tali mod li ma thalliex lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew huma wkoll bhalha, u skont il-jeddijiet ugwali li huma ghandhom maghha;

29. Illi l-intimat Preziosi ssosstni li hi qed tokkupa l-istess fond bil-kunsens tar-rikorrenti stess;

30. Illi pero` ghandu jkun pacifiku li l-fatt li wiehed komproprjetarju jokkupa post bil-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra li wkoll ikollhom l-istess pretensjonijiet bhalu hu ferm differenti mill-fatt li komproprjetarju jokkupa l-istess fond b'mod esklussiv li permezz tieghu jestrometti lill-komproprjetarji l-ohra mill-istess fond;

31. Illi ghalhekk, ghalkemm jirrizulta li r-rikorrenti ma topponiex u taghti l-kunsens taghha ghall-ewwel ipotesi, pero` jirrizulta ampjament assodat li r-rikorrenti mhix taghti l-kunsens taghha li t-torri *de quo* jigi esklussivament okkupat mill-intimata Preziosi, kif *del resto* gie ampjament ukoll indikat permezz ta' l-ittri ufficjali minnha indirizzata lill-intimati rispettivament datati t-13 ta' Novembru, 2007, u z-17 ta' Marzu, 2008, (ara foll 7 u 8);

32. Illi ghalhekk jirrizulta debitament assodat li l-intimata Preziosi qeghda tokkupa l-istess fond meritu ta' din il-procedura kontra r-rieda tar-rikorrenti u ovvjament ghalhekk minghajr, anzi kontra, l-kunsens tal-istess;

Ikkunsidrat:

33. Illi in vista tal-premess, fid-dawl tal-fatt li l-awspikata divizjoni ghadha ma sehhitx, ghandu jkun pacifiku li r-rikorrenti Gera de Petri, komproprjetarja tal-istess fond f'sehem ugwali mal-intimati s'issa ghandha kull dritt li tippartecipa hi wkoll fit-tgawdija tat-torri *de quo* u tal-appartenenzi tieghu fuq indikati;

34. Illi ghalhekk it-tgawdija esklussiva tal-istess fond meritu tal-procedura odjerna mill-intimata Preziosi hi illecita u mhix legalment sostenibbli;

Ikkunsidrat:

35. Illi bil-ghan li wiehed ikun jista' jipprocedi ghal xi forma ta' soluzzjoni fir-rigward li tista' tippermetti li l-fond in dizamina jkun jista' jitgawda mit-tliet (3) komproprjetarji litiganti b'mod ugwali skont il-ligi, ssir referenza ampja ghar-relazzjoni tal-perit tekniku nominata biex tassisti l-qorti f'dan is-sens, liema relazzjoni qed tigi adottata *in toto* minn din il-qorti *stante* li m'ghandha l-ebda raguni ghaliex ghandha tiskartha, (ara foll 327 *et sequitur*);

36.0. Illi mill-istess relazzjoni jirrizulta s-segwenti:

36.1. Illi l-parti komuni tat-torri in dizamina giet hemm maqsuma fi tliet (3) porzjonijiet immarkati A, B u C, b'parti ulterjuri li tkun komuni ghall-kontendenti, (ara foll 346);

36.2. Illi *stante* li l-istess kontendenti huma wkoll rinfaccati b'kawza ohra li ghadha pendenti u li tikkoncerna d-divizjoni tal-patrimonju intier taghhom, is-soluzzjoni hawn awspikata ghandha l-vantagg li taqsam l-istess torri bl-appartenenzi fuq riferiti b'mod provizorju u minghajr ma ssir l-ebda qasma fizika u strutturali li tista' tippregudika irrimedjabbiliment l-integrita` arkitettonika tal-istess b'dannu irrimedjabbli ghall-istorja ta' Malta li l-istess torri jirrapprezenta;

36.3. Illi ukoll ghall-fini ta' praticita` ghalhekk, ghandu jkun pacifiku li l-parti li l-istess espert tekniku indikat bhala

Parti komuni ghandha tibqa' titgawda mit-tliet (3) kontendenti fuq indikati, (ara foll 346);

36.4. Illi kif ukoll issuggeriet l-istess espert tekniku il-porzjonijiet minnha indikati ghandhom jinqasmu bil-mod segwenti:

36.4.1. Il-***Parti A*** ghandha tkun uzata mir-rikorrenti Gera de Petri;

36.4.2. Il-***Parti B*** ghandha tkun uzata mill-intimata Spiteri Debono;

36.4.3. Il-***Parti C*** ghandha tkun uzata mill-intimata Preziosi;

36.5. Illi ovvjament dak indikat aktar qabel f'dan il-paragrafu m'ghandux jitqies li qed jigi skolpit fil-blat izda ghandu jitqies biss li hu suggeriment temporanju sakemm il-partijiet eventwalment jikkonkludu d-divizzjoni presentement pendenti bejniethom;

36.6. Illi in effetti s-soluzzjoni hawn awspikata ghandha wkoll il-beneficcju li ma tinkulka l-ebda spejjez fuq il-kontendenti biex japplikawha u fl-istess hin jissalvagwardaw ukoll l-integrita` storika u arkittettonika tal-istess fond fdat f'idejhom mill-avi taghhom bl-obbligu impost fuqhom li ma jeqirduhx u jghadduh lill-generazzjonijiet futuri;

Ikkunsidrat:

37.0. Illi in vista tal-premess jigi sottolineat sintetikament is-segwenti:

37.1. Illi t-tgawdija esklussiva tat-torri in dizamina u tal-imsemmija appartenenzi tieghu mill-intimata Preziosi ghandha tittermina ruhha *stante* li l-istess uzu esklussiv jirrizulta li sar minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tar-rikorrenti Gera de Petri;

37.2. Illi konsegwenza tal-istess jigi ukoll sottolineat li *ai termini* tal-artiklu 491 fuq riferit, kull wahda mill-komproprjetarji involuti fuq indikati tista' tinqeda mill-istess fond in dizamina kif fuq stabbilit;

37.3. Illi ghaldaqstant:

37.3.1. L-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi akkolta, (ara foll 3 u l-paragrafu numru wiehed punt dsatax punt wiehed, (1.19.1.), aktar qabel);

37.3.2. Illi r-risposti preliminari tal-intimati Preziosi u Spiteri Debono fir-rigward ghandhom jigu respinti, (ara foll 15 u 19);

Ikkunsidrat:

38.0. Illi fil-konfront tat-tieni talba tar-rikorrenti li qed tirrikjedi li l-intimata Preziosi ghandha thallasha kumpens xieraq u adegwat ghall-okkupazzjoni esklussiva taghha tal-fond *de quo*, jinghad sintetikament is-segwenti:

38.1. Illi fit-termini tal-artiklu 491(a) tal-Kodici Civili ghandu jinghad li l-intimata Preziosi in dizamina, bhal:

> "Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun";

38.2. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-***Qorti tal-Appell***, fl-ismijiet ***Geralda sive Giga Falzon proprio et nomine vs. Carmelo Falzon***, datata it-***8 ta' Jannar, 1960***, li rriteniet li:

> "Sakemm il-komproprjetarju jkun igawdi pacifikament, bla opposizzjoni tal-komproprjetarji l-ohra, u bla ftehim, u allura, in massima, sakemm ma jigix kostitwit in mora, hu jista' jkun ezenti mill-hlas tal-kera ghall-imghoddi, u ma jistax jitqies bhala intruz fil-fond u bhala detentur tieghu minghajr titolu";

38.3. Illi fl-istess vena l-***Qorti tal-Appell*** kienet ukoll sosstniet is-segwenti fis-sentenza fl-ismijiet ***Michele Azzopardi vs. Maria Zammit***, datata z-***17 t'Ottubru, 1959***:

> "Il-komproprjetarju ta' fond ghandu dritt jaghmel uzu minnu bla ma jhallas kumpens lill-komproprjetarji l-ohra li ma jaghmlux dak l-uzu, sakemm dawn ma jinterpellawhx b'att gudizzjarju biex ihallas il-kumpens";

Ikkunsidrat:

39. Illi f'dan ir-rigward l-intimata Preziosi ssosstni li hi kienet taghmel uzu mill-proprjeta` meritu tal-vertenza odjerna bis-sahha ta' ftehim bejn l-istess kontendenti, (ara foll 19);

40. Illi min-naha taghha r-rikorrenti tirrespingi l-kontenzjoni tal-intimata Preziosi indikata fil-paragrafu precedenti u ssosstni minflok li dan il-ftehem allegat mill-istess intimata qatt ma sar, (ara foll 24);

41.0. Illi f'dan ir-rigward ghandu jigi sottolineat li kien hemm jew ma kienx hemm dan il-ftehim li l-imsemmija kontendenti qeghdin jemfasizzaw jibqa' l-fatt oggettiv riskontrat illi permezz tal-ewwel ittra interpellatorja datata t-13 ta' Novembru, 2007, (ara foll 7), l-istess rikorrenti espremiet l-opposizzjoni taghha fil-konfront tal-intimata Preziosi fejn permezz tal-istess:

41.1. Esprimiet l-opposizzjoni taghha li l-istess intimata kienet qed tuza l-fond in dizamina b'mod esklussiv, minghajr titolu; u

41.2. Talbitha taddivjeni wkoll ghall-ftehim biex l-istess fond ikun jista' jitgawda mill-komproprjetarji kollha;

Ikkunsidrat:

42. Illi in vista tal-insenjament kurjali fuq riprodott ghandu jirrizulta pacifiku li permezz tal-ittra ufficjali indikata fil-paragrafu precedenti l-intimata Preziosi tirrizulta li tpoggiet in mora peress li permezz tal-istess ir-rikorrenti uriet u esprimiet l-opposizzjoni taghha ghall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond mill-imsemmija intimata u li ghalhekk kienet qed tippretendi kumpens ghall-istess okkupazzjoni;

Ikkunsidrat:

43. Illi f'dan ir-rigward jirrizulta pero` li l-intimata Spiteri Debono issottomettiet risposta ulterjuri datata l-20 ta' Frar, 2015, li permezz taghha issottomettiet li t-talba tar-rikorrenti ghall-kumpens hi preskritta *a tenur* tal-artiklu 2153 u 2156 (c) u (f) tal-Kodici Civili, (ara foll 301 u l-paragrafu numru disa' punt wiehed, (9.1.), aktar qabel);

Ikkunsidrat:

44. Illi f'dan ir-rigward jinghad li a bazi tal-artiklu 2137 tal-Kodici Civili:

> "... il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata...";

45. Illi *di piu`* kif tirribadixxi f'dan ir-rigward il-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fis-sentenza fl-ismijiet ***Perit Edwin Calleja proprio et nomine vs. Joseph Said et***, datata l-***31 t'Ottubru, 2003***, il-preskrizzjoni tibda tghaddi minn dakinihar li l-azzjoni tkun tista' tigi ezercitata, u cioe`:

> "...meta twieldet l-allegata obbligazzjoni tal-konvenut u meta twieled id-dritt relattiv tal-attur biex jagixxi kontra tieghu fuq din il-kawzali";

Ikkunsidrat:

46. Illi **l-artiklu 2153 tal-Kodici Civili** riferit mill-intimata Spiteri Debono jistabbilixxi li:

> "L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni ta' sentejn";

47. Illi in effetti ghandu jirrizulta pacifiku li l-imsemmi artikolu mhux applikabbli ghall-vertenza in dizamina *stante* li fit-talbiet taghha r-rikorrenti ma jirrizultax li qed tippretendi hlas ghall-hsarat hemm riferiti li setghu gew ikkagunati mill-intimat Preziosi;

48. Illi in effetti din il-kawza hi limitata ghall-pagament ta' kumpens rizultanti mill-okkupazzjoni esklussiva tal-fond *de quo* daparti tal-intimata Preziosi inkwantu hi tikkwalifika bhala komproprjetarja mal-kontendenti l-ohra, u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

49. Illi konsegwenza tal-istess ghandu jirrizulta pacifiku li l-artikolu in dizamina mhux applikabbli ghall-vertenza *de quo* u ghalhekk ghandu jigi respint;

Ikkunsidrat:

50.0. Illi fir-rigward tar-risposta ulterjuri fuq indikata rigwardanti l-artiklu 2156(c) u (f) tal-Kodici Civili, jinghad sintetikament is-segwenti:

50.1. Illi l-**artiklu 2156 (c) tal-Kap 16** *de quo* jistabbilixxi s-segwenti:

> "L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni ta' hames snin:
>
> "(c) l-azzjonijiet ghall-hlas ta' kera ta' bini jew ta' raba'";

50.1.1. Illi minn ezami tal-provi prodotti mill-kontendenti jirrizulta assodat li l-intimata Preziosi ma kienitx qed tokkupa l-fond in

dizamina bhala inkwilina – izda bhala komproprjetarja;

50.1.2. Illi ghalhekk ma jistax jinghad li permezz tal-istess okkupazzjoni intimata kienet qed tikri l-imsemmi fond;

50.1.3. Illi konsegwenza tal-istess *stante* li l-intimata Preziosi ma kienitx qed tokkupa l-fond *de quo* bhala inkwilina l-artiklu rikjamat fir-risposta ulterjuri in dizamina jirrizulta li mhux applikabbli;

50.1.4. Illi ghalhekk l-istess risposta ulterjuri ghandha tigi respinta;

50.2. Illi l-**artikolu 2156(f) tal-istess Kap 16** jistabilixxi s-segwenti:

> "(f) l-azzjonijiet ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-ligi jew ligijiet ohra, taht preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku";

50.2.1. Illi skont ir-rizultanzi kif fuq sintetikament elenkati jinghad li r-rikorrenti kellha l-fakolta` u allura setghet bil-liberta` kollha titlob kumpens mill-intimata Preziosi sa mill-bidu li din bdiet tokkupa l-fond in dizamina – senjatament mill-1984, (ara foll 128);

50.2.2. Illi ghalhekk il-perjodu preskrittiv in dizamina beda jiddekorri mill-1984;

50.2.3. Illi jigi osservat li fil-perjodu ta' hames (5) snin hekk applikabbli ghall-fatti in dizamina ma jirrizultax li dan il-perjodu preskrittiv twaqqaf

jew b'xi mod gie interrott *ai termini* tal-artikli 2127, 2128, 2131 u 2133 tal-Kodici Civili;

50.2.4. Illi jirrizulta wkoll li l-ewwel ittra ufficjali mibghuta mir-rikorrenti lill-intimati intbaghtet lilhom ferm wara li kien skada l-perjodu preskrittiv involut, (ara foll 7);

50.2.5. Illi konsegwenza tal-istess jirrizulta debitament assodat li t-talba tar-rikorrenti ghall-hlas ta' kumpens ghandha tigi respinta u l-eccezzjoni ulterjuri introdotta mill-intimata Spiteri Debono ghandha tigi akkolta *stante* li l-istess talba tirrizulta li hi preskritta *ai termini* tal-artiklu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

DECIDE:

51.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ipprovat biss l-ewwel talba minnha sottomessa u in vista tal-istess, u konsegwentement;

51.1. Tordna li l-proprjeta` in dizamina senjatament dik maghrufa bhala "Ta' Torre Cumbo", fil-kontrada ta' Ta' Qali, limiti tal-Mosta, tibda tidgawda minn kull wiehed mill-komproprjetarji kontendenti, u ghal dan il-ghan tordna li l-istess fond ghandu jinqasam kif indikat mill-espert tekniku nominata, u a skans ta' ripetizzjoni u dilungar inutili, dan ghandu jsir kif minnha propost fir-relazzjoni taghha a foll 345 sa 347 tal-process;

51.2. Tirrespingi ghalhekk ir-risposti kollha tal-intimati, flimkien mar-risposta ulterjuri parzjali, senjatament dik rigwardanti l-artiklu 2153 u dik rigwardanti l-artiklu 2156(c) tal-Kap 16 fuq riferit, izda takkolji r-risposta ulterjuri ghal dak li jirrigwarda l-artiklu 2156(f) tal-istess Kap 16;

51.3. Tirrespingi wkoll it-tieni talba tar-rikorrenti, *stante* li preskritta;

51.4. Bl-ispejjez ta’ din il-procedura jinqasmu ghal terz, (1/3), a karigu tar-rikorrenti u ghal zewg terzi, (2/3), jkunu a karigu tal-intimati.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI