QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 25 ta' April 2018

Kawża Nru: 9

Rikors Ġuramentat Nru: 1000 / 10 JA

Joseph Buttigieg de Piro

-vs-

Carmelo u Maria Dolores konjuġi Galea

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fl-1 ta' Ottubru 2010 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-esponenti huwa proprjetarju ta' żewġ terzi ($^2/_3$) indiviżi, tal-bejt u l-arja tal-istess bejt tal-blokka li tikkonsisti fl-appartament fil-livell tat-triq internament immarkat numru wieħed (l). bil-bibien esterni tal-blokka mmarkati numru tletin (30), u wieħed u tletin (31), fi Triq San Ġużepp, Marsaskala; fl-appartament fil-livell tat-triq bin-numri tmienja u sittin (68) u disa' u sittin (69), fi Triq iż-

Żonqor, Marsaskala, u il-partijiet komuni, tal-istess blokka, li ħlief għall-bejt u l-arja, huma ilkoll fl-intier proprjeta' tal-esponenti; u l-appartament fl-ewwel sular, internament immarkat numru tnejn (2), bil-bieb estern numru tletin (30). fi Triq San Ġużepp, Marsaskala, proprjeta' tal-intimati, filwaqt illi l-intimati huma proprjetarji tar-rimanenti terz ($^1/_3$) indiviż, tal-istess bejt u l-istess arja tal-bejt, tal-imsemmija blokka. (Dokumenti esebit u mmarkati Dok 'JBDP l' sa '4').

Illi riċentement abusivament u llegalment l-intimati:

(i) qabdu u neħħew ir-*railing* li kien jinsab fuq il-faċċata tal-istess bejt, u minflok tellgħu ħajt tal-*bricks*;

(ii) għollew il-livell tal-parti ta' quddiem tal-istess bejt; u

(iii) għamlu pajp, sabiex jaqdi esklussivament l-appartament proprjeta' tagħhom, u li jinstab fl-ewwel sular, u dan billi daħħluh minn ġo toqba li saret fil-ħxuna tas-saqaf ossia l-art tal-istess bejt, u b'hekk taqqbu l-istess bejt; u

(iv) qabdu u għamlu *membrane* minn jeddhom, fuq il-bejt kollu. (Dok 'JBDP 5').

Illi dan l-aġir imur kontra l-liġi *stante* li l-intimati bħala komproprjetarji fl-ewwel lok għamlu tibdil fil-proprjeta' in komun, mingħajr il-kunsens tal-koproprjetarju l-ieħor, u fit-tieni lok, inqdew minn proprjeta' li hija in komun kontra l-interess tal-komunjoni, anzi addirittura sabiex jaqdu l-ħtiġijiet esklussivi tagħhom, jew tal-proprjeta' tagħhom.

Illi *inoltre* dan l-aġir, sejjer jippreġudika l-interessi tal-esponenti fil-każ illi din illropjeta tiġi diviża, jew tinbiegħ.

Illi l-esponenti ma jixtieqx jibqa' fil-komunjoni tal-bejt u l-arja tal-bejt, flimkien ma' l-intimati konjuġi Gauci.

Illi l-konvenuti, għalkemm interpellati permezz ta' ittra ġudizzjarja, sew biex jirripristinaw l-imsemmi bejt, kif ukoll sabiex jersqu għad-diviżjoni tal-istess bejt u arja, baqgħu inadempjenti (Dok 'JBDP 6').

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett lil din 1-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara illi l-esponenti huwa sid ta' żewġ terzi ($^{2}/_{3}$), indiviżi tal-bejt, u l-arja tal-bejt tal-blokka li tikkonsisti fl-appartament fil-livell tat-triq internament immarkat numru wieħed (1), bil-bibien esterni tal-blokka mmarkati numru tletin (30), u wieħed u tletin (31), fi Triq San Ġużepp, Marsaskala, fl-appartament fil-livell tat-triq, bin-numri tmienja u sittin (68) u disa'u sittin (69), fi Triq iż-Żonqor, Marsaskala, u il-partijiet komuni tal-istess blokka, li ħlief għall-bejt u gallarija, huma fl-intier ilkoll proprjeta' tal-esponenti; u fl-appartament fl-ewwel sular, internament immarkat numru tnejn (2), bil-bieb estern numru tletin (30), fi Triq San Ġużepp, Marsaskala, proprjeta' tal-intimati u illi l-konvenuti huma proprjetarji tar-rimanenti terz, ($^{1}/_{3}$) indiviż, tal-istess bejt u l-istess arja tal-bejt, tal-imsemmija blokka; u;

2. Tiddikjara illi l-konvenuti, bħala komproprjetarji għandhomx id-dritt illi jaglhmlu it-tibdil li jagħmlu fil-bejt l-imsemmija blokka; u;

3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju iffissat minn din il-Qorti, jirripristinaw il-bejt tal-imsemmija blokka għall-istat li kien fih, qabel ma saru l-interventi magħmula mill-konvenuti; u

4. Fin-nuqqas, li dawn ix-xogħlijiet isiru mill-konvenuti, tordna li dawn isiru mill-esponenti, a spejjeż tal-konvenuti; u

5. Tiddikjara illi l-imsemmi bejt, u arja tal-bejt tal-imsemmija blokka, hija komodament diviżibbli;

6. Tordna d-diviżjoni tal-imsemmi bejt, u arja tal-bejt tal-imsemmija blokka b'opera ta' perit nominat għal dan l-iskop, b'dan illi żewġ terzi ($^2/_3$) diviżi jiġu assenjati lill-esponenti, filwaqt li r-rimanenti terz ($^1/_3$) diviżi jiġi assenjat lill-konvenuti, b'dawk is-servitujiet jew drittijiet ta' aċċess meħtieġa sabiex iseħħ din id-diviżjoni; u

7. Tordna liema huma x-xogħlijiet meħtieġa sabiex issir l-imsemmija diviżjoni, u tordna liema xogħlijiet għandhom jiġu esegwiti mill-attur, u liema xogħlijiet għandhom isiru mill-konvenuti, u dan fi żmien qasir u perentorju determinat minn din il-Qorti, u a spejjeż ta' min għandhom isiru dawn ix-xogħlijiet, u fir-rigward tax-xogħlijiet li jridu jsiru mill-konvenuti, tawtorizzaha lill-attur li jesegwixxi l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti, fl-eventwalita tal-inadempjenza tal-istess konvenuti u dana taħt is-sorvelljanza ta' perit arkitett jekk jidhrilha xieraq; u

8. Tinnomina Nutar Pubbliku għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv ta' diviżjoni u kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi, u tiffissa data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att imsemmi.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-itta ġudizzjarja tat-22 ta' Gunju 2010, kontra l-konvenuti, minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-3 ta' Mejju 2011 li permezz tagħha eċċepew:

Illi t-talbiet kif ntavolati fir-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

Illi fl-ewwel lok u mingħajr preġudizzju, t-talbiet kif ntavolati fir-rikors promotur huma insostenibbli *stante* illi tali talbiet kienu jkunu sostenibbli biss kieku r-rikorrenti ntavola rikors dwar spoll;

Illi t-talbiet huma nsostenibbli *stante* illi l-allegat att spoljattiv sar aktar minn xahrejn ilu u għalhekk ma tissusistix waħda mill-elementi sabiex rikors dwar spoll jirnexxi;

Illi in vista ta'dan żgur ma tistax tintalab r-ripristinazzjoni tal-bejt għall-istat *'quo ante'*, kif donnu qed jippretendi l-istess rikorrenti;

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, qed tiġi kkontestata l-allegazzjoni da parti tar-rikorrenti illi l-bejt huwa komodament diviżibbli *stante* illi l-istess bejt jservi kemm lir-rikorrenti kif ukoll lill-isterss intimati u minħabba f'hekk ma jistax jiġi komodament diviż;

Illi mingħajr preġudizzju, it-talbiet, kif ntavolati mir-rikorrenti, ma jinkludux talba sabiex din l-istess Onorabbli Qorti tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom fil-fatt għamlu x-xogħlijiet li minhom qed jilmenta l-istess rikorrenti;

Illi ukoll mingħajr preġudizzju u b'riferenza għall-paragrafu preċedenti, minħabba li din d-dikjarazzjoni ta' htija ma ntalbitx mir-rikorrenti, żgur din l-Onorabbli Qorti ma tistax tikkundanna lill-istess intimati sabiex *'jirripristinaw il-bejt ... ... għall-istat li kien fih qabel ...';*

Illi mingħajr ma jkun hemm din d-dikjarazzjoni da parti ta'din l-Onorabbli Qorti, liema dikjarazzjoni min-naħa l-oħra, ma tistax tingħata mill-istess Onorabbli Qorti *stante* illi ma ġietx mitluba li tagħtiha, żgur ma tistax tiġi milqugħa t-talba tar-rikorrenti għal ripristinazzjoni;

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, għandu jirrizulta illi x-xogħlijiet li saru, saru biss u esklussivament minħabba l-fatt illi kien hemm periklu tal-istruttura preċedenti, liema periklu ġie ċċertifikat saħansitra mill-perit Joe Grech;

Illi di piu' l-istess xogħlijiet saru bl-approvazzjoni totali tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ippjanar li b'ittra datata 12 ta' Marzu, 2010 awtorizzat lill-istess Perit Joe Grech li jissorvelja u jbiddel l-istruttura msemmija sabiex jiġi eliminat l-istess periklu;

Illi l-istess perit ġie awtorizzat illi jissorvelja u jiżgura li jsiru dawn x-xogħlijiet anke skond il-ligi li tawtorizza lill-istess perit li jieħu l-miżuri kollha sabiex jiġi eliminat xi periklu u dan anke mingħajr l-kunsens tal-partijiet jew s-sidien involuti;

Illi mingħajr preġudizzju, qed tiġi kkontestata bl-akbar qawwa l-allegazzjoni da parti tar-rikorrenti li l-bejt msemmi jista jiġi komodament diviżibbli *stante* l-istess bejt jservi lill-blokka kollha u jekk ssir d-diviżjoni kif qed jippretendi l-istess rikorrenti, dan ifisser illi l-istess intimati jkunu mċaħħda mill-aċċess għall-parti tagħhom mill-bejt msemmi, liema parti hija tagħhom bi dritt;

Illi mingħajr preġudizzju, għandu jiġi rilevat illi l-istess rikorrenti kien jaf ben tajjeb bil-periklu li kien hemm fuq il-bejt msemmi u xorta għażel illi jibqa' inademjenti;

Illi ta' min wieħed jinnota illi l-istess rikorrenti qatt ma ħa ħsieb li la jitnaddaf u lanqas jsir xi tip ta' manutenzjoni fil-partijiet komuni tal-appartamenti msemmija;

Illi għalkemm r-rikorrenti kien jaf bl-affarijiet li kien bżonn li jsiru fil-partijiet komuni hu dejjem għażel li ma jagħmel assolutament xejn u *di piu* dejjem għażel li ma joħroġx l-parti tiegħu għall-ispejjeż għall-manutenzjoni u saħansitra t-tindif tal-partijiet komuni li dejjem ħadu ħsiebhom l-intimati;

Illi l-intimati saħansitra jieħdu ħsieb il-manutenzjoni tal-bejt u r-rikorrenti, minkejja li fil-fatt gawda minn tali manutenzjoni li fl-aħħar mill-aħħar bbenefikat minnha l-istess proprjeta' tar-rikorrenti, qatt ma deherlu li kien il-każ li joħroġ s-sehem tiegħu għal tali manutenzjoni, minkejja li l-istess manutenzjoni saret fuq bażi annwali mill-istess intimati u a spejjeż totali ta' dawn tal-aħħar;

Illi fir-rigward tal-ewwel talba, dik t-talba m'hijiex kkontestata, *stante* illi għandu jirriżulta mid-dokumenti u diversi kuntratti illi l-intimati għandhom terz indiviż mill-parti komuni tal-appartamenti msemmija;

Illli fir-rigward tat-tieni tialba, dik t-talba li qed tiġi kkontestata *stante* illi l-intimati dejjem kellhom dritt illi tibdil meħtieġ fil-parti komuni, speċjalment jekk dak l-istess tibdil kien meħtieġ minħabba preżenza ta' periklu, kif għandu jirriżulta f'dan il-każ;

Illi fir-rigward tat-tielet talba, l-istess talba ukoll qed tiġi kkontestata *stante* illi rripristintar tas-sitwazzjoni, kif donnu qed jippretendi r-rikorrenti, jfisser illi jerġa' jinħoloq periklu, liema periklu ġie fil-fatt eliminat;

Illi fir-rigward tar-raba' talba, qed jiġi umilment sottomess illi l-istess talba għadha tiġi miċħuda minħabba fl-istess raġuni msemmija fil-paragrafu preċedenti;

Illi t-talbiet ħamsa sa tmienja għandhom jiġu miċħuda *stante* illi l-intimati m'għandhomx jiġu kkundannati jesegwixxu xi xogħlijiet li huma purament inutli in vista tal-fatt illi, kif fuq indikat, m'hemm ebda talba da parti tar-rikorrenti sabiex jiġu ddikjarati responsabbli għax-xogħlijiet li saru diġa' u in vista tal-fatt illi tali xogħlijiet saru in vista tan-neċessita' li jiġi eliminati l-periklu;

Għaldaqstant l-esponenti filwaqt illi jagħmlu riferenza għal fuq espost kif ukoll għal kull prova u / jew sottomissjoni ulterjuri jew risposta ulterjuri jekk ikun il-każ, umilment jitolbu lill-istess Onorabbli Qorti sabiex tiċħad t-talbiet rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat illi permezz ta' digriet tat-30 ta' Mejju 2011 ġew nominati l-Avukat Dottor Vincent Galea u l-A.I.C. Mario Cassar rispettivament bħala perit legali u perit tekniku biex jirrelataw;

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti u r-rapport tal-imsemmija periti ġudizzjarji debitament maħlufa;

Semgħet id-diversi xhieda u anke l-istess periti in eskussjoni;

Rat in-noti ta' sottomissjonijet tal-partijiet fil-kawża;

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Frar 2018 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din il-Qorti ser tibda biex tiddikjara li qed tikkunsidra t-talba mressqa mill-attur evidentement msejsa fuq l-*actio rei vindicatoria*. In fatti l-attur qed jitlob li jingħata lura parti mill-bejt in kwistjoni u anke jekk l-azzjoni tista' ukoll tiġi kkunsidrata bħal *action finum*

regundorum, din l-ahhar azzjoni hija ukoll forma ta' azzjoni ta' rivendika. Dan qed jingħad għaliex mid-dehra l-konvenuti trattaw il-kawża bħala waħda ta' spoll mill-mod kif ipproponew l-ewwel eċċezzjonijiet tagħhom.

Illi huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **"Borg vs Buhagiar"**. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *"jimmilita favur il-konvenut possessur. L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprieta' che reclama e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta' perche il convenuto che e al possesso dev'essere assolto delle domanda ...".* **(Vol. XXIX.ii.488**). Dan huwa biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **"Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar"** fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente kif ċitat fis-sentenza appellata.

Illi fejn il-konvenut jew konvenuti jeċċepixxu li huma sidien tal-proprjeta' huma stess, fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet wara ħafna snin tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi *"il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li ii jagħmel in forza tal-**actio publiciana**. Hekk fil-kawża **"Attard nomine vs Fenech"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentata dell' attore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publiciana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo.*

Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara wkoll ***"Fenech vs Debono"*** *deċiża mill-Prim Awla fl-14 ta' Mejju 1935).* Dan għalhekk ifisser li meta l-konvenut ukoll jivvanta titolu, il-Qorti trid tinvestiga jekk it-titolu tal-attur huwiex aħjar minn dak tal-konvenut biex l-azzjoni tirnexxi.

Illi fuq dan l-aspett, ingħad illi *"minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel* ***inter partes u*** *mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja,* ***erga omnes****. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' sid minn idejn ħaddieħor* (**"Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet"** Prim Awla, 19 ta' Frar 2002). Ara wkoll dawn is-sentenzi bl-istess ħsieb: (App. Ċiv tal-25 ta' Ġunju 1945, fl-ismijiet **"Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.272) 25, App. Ċiv tat-12 ta' Frar 1936 fl-ismijiet **"Curmi et noe vs Depiro et"** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475), App. Ċiv tal-21 ta' Jannar 1946 fl-ismijiet **"Agius noe vs Genovese et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735), dik tal-Prim Awla tas-17 ta' Marzu 1961 fl-ismijiet **"Ellul et vs Ellul et"** (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586), u App. Ċiv tal-5 t'Ottubru 2001 fl-ismijiet **"Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger"**.

Illi stabbilit dan għalhekk l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti fir-rigward tal-azzjoni ta' spoll (dawk immarkati 2, 3 u 4) huma għal kollox irrelevanti. Din il-Qorti hija ukoll tal-fehma li l-eċċezzjonijiet immarkati 6, 7 u 8 ma humiex sostenibbli għaliex il-fatt li l-attur ma nkludiex fit-talbiet tiegħu dikjarazzjoni li l-

konvenuti għamlu x-xogħlijiet in kwistjoni ma jfissirx li ma jistax jagħmel it-talba għar-ripristinar l-aktar meta l-istess konvenuti qed jammettu li x-xogħol għamluh huma. (Ara s-sentenza **"Gerada vs Cassar"** mogħtija mill-Prim Awla fil-25 ta' Frar 1960 ċitata fir-rapport tal-perit legali).

PROVI

*1. Illi **r-rikorrenti Joseph Buttigieg de Piro** xehed bil-proċedura tal-affidavit.*[1] *Huwa beda biex jgħid li hu u ħutu Anthony u Cecil kienu qasmu bejniethom il-proprjetà li kellhom ġewwa Marsaskala, liema proprjetà kienet ġejja mill-wirt tal-ġenituri tagħhom. Din id-diviżjoni kienet saret permezz ta' kuntratt datat 27 ta' April, 1993 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Kompla jgħid li skond din id-diviżjoni, huwa kien messu:*

i. il-flat numru wieħed fil-fond bin-numri 30 u 31, ġewwa Saint Joseph Street, Marsaskala;

ii. nofs indiviż tal-flat ground level fil-fond bin-numru 68 u 69 ġewwa Triq Żonqor, Marsaskala;

Kompla jgħid ir-rikorrenti li ħuh Anthony kien messu il-flat numru 2, fil-fond bin-numru 30 gewwa Saint Joseph Street, Marsaskala. Dan l-appartament inbiegħ eventwalment permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Frar 2007 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb lill-intimati odjerni konjuġi Galea. Skond ma xehed ir-rikorrenti, "fl-imsemmi kuntratt kien ġie dikjarat illi hija Anthony biegħ lill-Galea it-$^{1}/_{3}$ indiviż mis-sehem li kellu tal-bejt, però żamm $^{1}/_{12}$ indiviżi mill-bejt għalih, u fl-istess ħin irrinunzja mid-drittijiet ta' pussess illi kellu fuq dan il-bejt."[2]

[1] Ara fol. 67-74 tal-proċess.
[2] A *fol.* 68 tal-proċess.

Għar-rigward tal-arja, ir-rikorrenti qal li "konna ddikjarajna li l-bejt u l-arja tal-blokka ma nqasmitx bejnietna u dan bis-sehem ta' one sixth ($^{1}/_{6}$) ta' ħija Cecil u ($^{5}/_{6}$) bejnietna jiena u ħija Anthony, filwaqt li hija Anthony dak iż-żmien kien żamm dritt ta' tgawdija fuq il-bejt kollu. Aħna l-aħwa konna tajnih id-dritt illi jaċċedi għall-fuq il-bejt, u anke seta jagħmel xi strutturi."[3]

Fit-3 ta' Mejju, 2009 miet Cecil Buttigieg de Piro u l-wirt tiegħu għadda fuq ir-rikorrenti u ħuh Anthony f'ishma indaqs bejniethom. Id-denunzja tal-wirt tiegħu saret fit-2 ta' Novembru 2009 fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon biex b'hekk il-$^{1}/_{6}$ indiviż li kellu ħuh għadda f'ishma ugwali bejn ir-rikorrenti u ħuh Anthony.

Ir-rikorrenti kompla jgħid li b'hekk "... jien sirt sid ta' ½ indiviż tal-$^{1}/_{6}$, li kien ta' hija Cecil flimkien mal-$^{1}/_{3}$ (u ċjoe' ½ tal-$^{5}/_{6}$) li ġja' kelli, filwaqt li ħija Anthony sar sid ta' ½ indiviż tal-$^{1}/_{6}$, flimkien mal-$^{1}/_{12}$ indiviżi li kien żamm għalih meta biegħ il-flat lil Galea."[4]

Imbagħad permezz ta' donazzjoni datata 10 ta' Diċembru, 2009 fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon ħu r-rikorrenti Anthony ta b'titolu ta' donazzjoni lill-istess rikorrenti l-proprjetà li huwa kien wiret mingħand id-defunt Cecil, kif ukoll sehmu mill-bejt u ċjoe' $^{1}/_{6}$ indiviż. Ħuh kien irrinunzja wkoll għal kwalunkwe dritt ta' pussess li kellu fuq l-arja u l-bejt in kwistjoni.

Għalhekk, jikkonkludi r-rikorrenti, llum il-ġurnata huwa l-proprjetarju ta' żewġ appartamenti, u ċjoe' (a) flat 1, bil-bieb

---

[3] A *fol.* 68 tal-proċess.

[4] A *fol.* 69 tal-proċess.

numru 30,31, fi Triq San Ġużepp, Marsaskala u (b) flat ieħor fil-ground level bil-bieb numru 68 u 69 fi Triq iż-Żonqor, Marsaskala. Għandu wkoll żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) indiviżi tal-bejt. Stqarr li l-intimati għandhom l-appartament bin-numru 2, bil-bieb numru 30 u terz ($^{1}/_{3}$) indiviż tal-bejt.

Ir-rikorrenti qal ukoll li fis-sajf tas-sena 2010 huwa kien telà fuq il-bejt u sab li l-intimati "... kienu qabdu u għamlu xi xogħlijiet fuq il-bejt, mingħajr lanqas biss kont naf jien."[5] *Dawn ix-xogħlijiet, kompla jgħid ir-rikorrenti, "... kienu jikkonsistu billi qabdu u neħħew ir-railing li kien jinsab fuq il-faċċata tal-istess bejt, kif ukoll taqbu l-bejt biex daħħlu pipe tal-gass jagħti għal ġol-flat tagħhom li jinsab eżatt taħt il-bejt, kif ukoll qabdu u għamlu l-membrane mal-bejt kollu."*[6] *Meta ra hekk huwa kien inkariga lill-Perit David Pace sabiex jagħmel rapport dwar dawn il-kostatazzjonijiet u, fil-fatt, ħareġ rapport bid-data tat-8 ta' Ġunju, 2010.*

Għalhekk, qal ir-rikorrenti, peress li huwa għandu $^{2}/_{3}$ indiviżi mill-bejt, l-intimati ma kellhomx id-dritt li jaqbdu u jagħmlu l-affarijiet hawn imsemmija mingħajr il-kunsens tiegħu jew li jagħmlu xi ħaġa li biha jistgħu jinqdew biha huma biss.

Huwa kompla jgħid li fit-12 ta' Diċembru, 2008, huwa, flimkien ma ħutu, kienu kitbu lill-intimati sabiex il-bejt jinqasam. Sussegwentement, fit-13 ta' Mejju, 2010, huwa, din id-darba waħdu, kien reġà kiteb lill-intimati sabiex issir l-qasma msemmija u kien wara li huwa kiteb din l-ittra li kien skopra x-xogħlijiet li kienu għamlu l-intimati. Fit-22 ta' Ġunju, 2010, u allura wara li l-Perit Pace kien ħejja r-rapport tiegħu, huwa kien bagħat ittra uffiċjali lill-intimati fejn talabhom sabiex ineħħu l-affarijiet li kienu saru u talab ukoll li ssir il-

---

[5] *Ibid.*

[6] *Ibid.*

qasma ta' dan il-bejt. Peress li l-intimati baqgħu ma għamlu xejn, fl-1 ta' Ottubru, 2010 huwa ppreżenta l-kawża odjerna.

2. *Illi* ***Corinne Buttigieg de Piro****, mart l-attur Joseph Buttigieg de Piro, xehdet ukoll permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn ikkonfermat il-kontenut tal-affidavit ta' żewġha.*[7]

3. *Illi fis-seduta tat-3 ta' Novembru, 2011* ***xehed il-Perit David Pace****.*[8] *Huwa kkonferma r-rapport tiegħu datat 8 ta' Ġunju, 2010. Qal ukoll li "l-aċċess għal dan il-bejt huwa mill-bieb li jagħti għat-taraġ komuni, liema bieb jinsab f'Saint Joseph Street, Marsascala". Qal li l-fond li jinsab taħt il-bejt, skond ma infurmah ir-rikorrenti, kien jappartjeni lil terzi u li sehem r-rikorrenti, dejjem skond ma kien qallu r-rikorrenti kien ta' 75%, filwaqt li dik tat-terzi kien ta' 25%. Fuq dan il-punt, ir-rikorrenti, fl-affidavit tiegħu, qal li "il-perit fir-rapport tiegħu jgħid illi sehmi huwa ta' 75% u mhux* $^{2}/_{3}$*, dan ġara għaliex jien wisq probabbli kont indikajt dan is-sehem bi żball lill-perit, filwaqt wara li ħadt parir tal-avukat, u kif jirriżulta mill-kuntratti jien għandi* $^{2}/_{3}$*."*[9]

4. *Illi fis-seduta tal-25 ta' Jannar, 2012,* ***xehed l-intimat Carmelo Galea****.*[10] *Huwa beda biex qal li kien akkwista l-fond 30, Triq San Ġuzepp, Marsascala permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Frar, 2007. Qal ukoll li hu u martu kienu akkwistaw dan il-post bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, inkluż "the one third undivided share of the roof and airspace of the block".*

---

[7] Ara fol. 75 tal-proċess.

[8] Ara *fol.* 77-78 tal-proċess.
[9] A *fol.* 70 tal-proċess.

[10] Ara fol. 83 – 86 tal-proċess.

L-intimat qabel li r-rikorrenti huwa proprjetarju ta' żewġ terzi tal-bejt u l-arja.

Żied igħid li minn meta akkwista dan il-fond 'lil hawn, hu u martu ħadu ħsieb il-manutenzjoni tal-partijiet komuni u tal-bejt. Qal li fis-sena 2007 huwa kien informa lir-rikorrenti li kienu ser jagħmlu xi xogħlijiet ta' refurbishment fil-partijiet komuni u fuq il-bejt. Skont l-intimat, ir-rikorrent kien wieġbu li huwa seta' jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa. L-istess intimat esebixxa ukoll erba' ritratti ta' kif kienu jinsabu l-opramorta u t-tromba tal-bejt qabel ma kienu saru x-xogħlijiet minnu. Qal li huwa biddel l-opramorta tax-shaft il-kbir mentri għar-rigward tat-tromba, biddel is-saqaf l-għaliex it-travu kien imsaddad u tbajjad kullimkien minn fuq sa isfel. Dawn ix-xogħlijiet kienu neċessarji peress li l-melħ kien kiel il-ġebel u skont l-intimat, ma kienx jagħmel sens li huwa jkaħħal jew ibajjad fuq ġebel mikul. B'referenza għall-membrane, l-intimat saħaq li din kienet hemm u li din kienet tinstab fi stat ħażin ħafna. Is-saqaf tal-gallarija tiegħu kellu jinbidel u dan peress li x-xibka li kien hemm spiċċat. Qal li l-gallarija tbiddlet taħt is-sorveljanza tal-Perit tiegħu wara li kien inħareġ il-permess tal-MEPA fit-12 ta' Marzu, 2010. Żied igħid li huwa għamel qoxra tal-konkos ta' madwar żewġ pulzieri u nofs fuq il-bejt u baqa' ħiereġ b'dik il-qoxra għas-saqaf tal-gallarija.

Mistoqsi in kontro-eżami jekk huwa kienx kellem lir-rikorrenti qabel ma għamel ix-xogħlijiet fil-gallarija tiegħu, l-intimat qal li "... le, però kont kellimt lill- inkwilin". Żied igħid li "jiena ma avżajtux lir-rikorrenti għax kont naf li hu mhux ser joħroġ sehmu". Meta għamel dan ix-xogħol fuq il-gallarija huwa qala' r-railing tal-bejt li kien hemm iħares fuq Triq iż-Żonqor u, minflok, bena ħajt opramorta minfloku bil-bricks mimli konkos.

Għar-rigward tal-pipe li huwa għadda minn ġol-bejt għall-appartament tiegħu li jinsab taħt l-istess bejt, l-intimat qal li dan kien sabiex jgħaddi l-pipe tal-gas miċ-ċilindru li kien hemm fuq il-bejt. Qal li anke f'dan il-każ huwa ma kienx avża lir-rikorrenti.

5. *Illi* ***l-Perit Joseph Grech*** *xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit,*[11] *fejn qal li huwa kien il-perit inkarigat mill-intimati u kien spezzjona s-soqfa tal-gallarija tal-fond 30, Triq San Ġużepp, Marsaskala u li meta għamel din l-ispezzjoni, huwa sabhom fi stat perikoluż ħafna kemm għall-intimat, kif ukoll għal terzi. Qal li minħabba f'hekk "... kellu jsir xogħol urġenti fiha b'tali mod li kien hemm bżonn li jsir cantilever kif ukoll ħajt sabiex ikun ta' kontrapiż; b'hekk ġiet kreata tarġa fil-livell tal-bejt li kienet teknikament inevitabbli".*

6. *Illi ż-żewg partijiet ippreżentaw il-pjan ta' qasma tagħhom għal kif għandu jiġi diviż dan l-istess bejt.*[12]

7. *Il-Perit Tekniku l-A.I.C. Mario Cassar wasal għas-segwenti konklużjonijiet fir-Relazzjoni tiegħu:*

   i. *Illi l-bejt għandu jiġi ripristinat fl-istat ta' qabel ma mbena l-pizz tal konkos li jħares fuq Triq iż-Żonqor.*

   ii. *Illi l-bejt huwa komodament diviżibbi fl-ishma ta' żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) għall-attur u terz ($^{1}/_{3}$) għall-konvenut kif indikat fil-pjanta* ***'MP2'****).*

   iii. *Illi l-espoenent huwa tal-fehma illi l-kontrabejt ta' kull sehem għandu jkun indipendenti mill-qlib tal-ilma tax-xita tal-parti l-oħra, u f'din iċ-ċirkostanza għandhom*

---

[11] A *fol.* 109 tal-proċess.

[12] Ara *fol.* 110 –113 tal-proċess.

isiru bidliet fil-kontrabejt għal dan il-għan. Għandha tintuża l-istess katusa tal-ilma vertikali eżistenti li tinżel mill-bitħa ċentrali."

TALBIET ATTRIĊI

Illi l-ewwel talba mhjiex kontestata u f'kull każ hija sostnuta mid-dokumenti esebiti. It-talbiet l-oħra pero' huma kkontestati fis-sens li l-konvenuti jeċċepixxu prinċipalment li x-xogħlijiet illi għamlu saru minħabba l-periklu li kien hemm fl-istruttura u li l-attur naqas li jagħmel il-manutenzjoni neċessarja.

Madankollu huwa evidenti mill-artikolu 493 tal-Kap. 16 illi komproprjetarju ma jistax jagħmel tibdil fi proprjeta' in komuni mingħajr il-kunsens tal-kompropejtarji l-oħra, anke jekk iħoss li jkun ta' benefiċċju għall-oġġett miżmum in komuni. Fil-kawża fl-ismijiet **"Briffa vs Camilleri" (**deċiża fid-29 ta' Mejju 2014) intqal minn din il-Qorti diversament preseduta illi:

"Hu paċifiku fil-liġi illi kull koproprjetarju għandu dritt juża l-proprjeta' komuni skond id-destinazzjoni tal-proprjeta' b'dan li ma jsir ebda użu kontra l-interess tal-komunjoni ta' proprjeta' u jxekkel lill-koproprjetarji l-oħra milli jużaw il-koproprjeta' skont id-dritt tagħhom (art. 491 Kap. 16). Bl-istess mod koproprjetarju ma jista' jagħmel ebda alterazzjoni fil-proprjeta' mingħajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-oħra avolja tali alterazzjoni tista' tkun ta' benefiċċju għall-koproprjetarji l-oħra (art. 493 Kap. 16). Fejn ma jkunx hemm qbil hi l-Qorti li għandha tiddeċiedi għall-aħjar amministrazzjoni u użu tal-proprjeta' komuni. Dawn l-artikoli ma jħallu ebda dubju illi ebda koproprjetarju ma jista' b'xi mod ibiddel, jaltera jew ixekkel fit-tgawdija kompleta tal-proprjeta' komuni b'mod illi l-użu tal-proprjeta' komuni tiġi b'xi mod limitata jew alterata minn wieħed jew aktar koproprjetarji. Dan hu l-korollari tal-principju li kull koproprjetarju hu sid tas-sehem tiegħu tal-proprjeta' komuni kollha indiviża."

Illi huwa evidenti mill-provi li l-konvenut ma talabx il-kunsens tal-attur biex jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji (seduta tal-25 ta' Jannar 2012) u kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **"Degabriele utrimque"**, deċiża fil-31 ta' Jannar 1995:

"... komproprjetarju m'għandux dritt li jagħmel tibdil ta' sustanza li jbiddel in-natura tal-oġġetti in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha; il-bini ta' art fabbrikabbli, u allura t-tibdil ta' dik l-art minn sit fabbrikabbli għall-fond fabbrikat, bla dubju ta' xejn kien jikkostitwixxi tibdil fis-sustanza tal-oġġetti in komun. Dak li għamel il-konvenut f'dan il-każ bla dubju ta' xejn, ibiddel is-sustanza u anke d-distinazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni, u <u>kwindi huma xogħlijiet illegali li l-konvenut irid ineħħi u jirriprestina l-fond fl-istat li kien</u>."

Għalhekk l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti huma wkoll respinti.

Illi kwantu għat-talba attrici dwar il-qasma tal-bejt huwa evidenti mir-rapport tal-A.I.C. Cassar li din tista' ssir faċilment u fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi, fir-rigward tal-perizja l-Qrati tagħna għal diversi drabi għamlu tagħhom il-konklużjonjiet peritali bħal per eżempju fil-kawża fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** (deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967) fejn qalet illi: *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha innifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit- tekniku ma jistgħux u ma għandux ... ... jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli."* Bl-istess mod il-Qorti (Prim Awla) ippronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"** deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru 2014, u aktar riċentement l-istess Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet

"Kummissarju tal-Artijiet vs Mugliette et" deċiża fit-28 ta' Marzu 2014 u **"Giulia Curmi et vs Ġużeppi Schembri"** deċiża fl-24 ta' April 2015. Kwindi l-Qorti se tadotta l-qasma proposta mill-A.I.C. Cassar indikata a fol 174 tal-proċess.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi. Għall-iskop tat-tielet talba tipprefiġġi terminu ta' xahrejn;

Il-Qorti qed tinnomina lill-A.I.C. Mario Cassar biex f'kull każ jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji, u għall-fini tat-tmien talba qed tinnomina lin-Nutar Silvana Borg Caruana biex tippupblika l-att relattiv, u lill-Avukat Dottor Abigail Critien bħala kuratriċi tal-eventwali kontumaċji;

Il-qasma għandha ssir skond il-pjanta 'MP2' formanti parti mill-proċess, b'dan li terz ikun assenjat lill-konvenuti u żewġ terzi lill-attur, kif ukoll indikat fir-rapport peritali u pjanta.

Il-kuntratt isir f'data li tiffissa l-Qorti fuq talba tal-partijiet jew tan-Nutar nominand.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti; dawk tal-kuntratt imsemmi fl-istess proporzjon tal-ishma appartenenti lill-partijiet, u allura terz lill-konvenuti u żewġ terzi lill-attur.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.	**Mario Debono**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**