QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 8 ta' Ottubru, 2018

Numru 4

Rikors Guramentat Nru. 353/2016

L-Avukat Dottor Francis Lanfranco

vs

Adrian Vella bhala Superjur tas-Socjeta Duttrina Nisranija maghrufa bhala M.U.S.E.U.M. – Sezzjoni Marsascala
Natalino Camilleri bhala Superjur Generali tas-Socjeta Duttrina Nisranija maghrufa bhala M.U.S.E.U.M. ghall kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tat-3 ta' Mejju, 2016 li jghid hekk:

1. Illi huwa proprjetarju tan-nofs indiviz tal-fond numru 35, gja 18, La Sengle Street Marsascala li huwa, 'inter alia', akkwista b'titolu ta' wirt minghand Maria Carmela sive Carmelina Debattista li mietet fis-6 ta' Awwissu 2000 u dana kif jirrizulta wkoll mill-annessa kopja ta' estratt tad-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro tat-3 ta' Awwissu 2001 mmarkata Dokument 'A';

2. Illi is-socjeta tad-Duttrina Nisranija maghrufa bhala M.U.S.E.U.M. akkwistat in-nofs indiviz l-iehor tal-istess imsemmi fond permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-3 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello mill-poter ta' Agatha Formosa Gauci, il-proprjetarja ta' dakinhar u li kienet tigi oht l-imsemmija Carmelina Debattista u dana kif jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt in kwistjoni li qeda tigi hawn annessa bhala Dokument 'B';

3. Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament mikri lil certu Albert A. Busuttil u, wara l-mewt tieghu, l-esponent fil-5 ta' Ottubru 1994 kien talab ir-ripreza tal-fond minghand

il-werrieta tieghu - Dokument 'C' - li fil-fatt irritornaw l-istess fond fit-28 ta' Ottubru 1994 u dana kif jirrizulta mill-anness Dokument 'D';

4. Illi l-istess fond gie renovat ghal kollox u adebit bhala post ta' villeggjatura bil-bzonnijiet kollha mehtiega u ghal fini tax-xoghlijiet in kwistjoni kienet saret applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar u gie mahrug il-permess numerat 3924/97 kif jirrizulta mill-anness Dokument 'E1 sa E3'. Il-fond in kwistjoni qatt ma rega' inkera pero intuza ghal qasir zmien ghall-iskop ta' villeggjatura bil-permess tas-sidien minn Monsinjur Carmelo Bianco, illum mejjet, kif ukoll minn wahda mis-sidien l-imsemmija Agatha Formosa Gauci;

5. Illi l-esponent dejjem zamm kopja tac-cavetta tal-bieb ta' barra tal-fond in kwistjoni u, fil-fatt, wara illi saret id-donazzjoni tan-nofs indiviz lis-socjeta M.U.S.E.U.M. fuq imsemmija, John Formosa, li dakinhar kien is-Segretarju Generali tal-istess socjeta u li kien deher fuq il-kuntratt ta' donazzjoni in kwistjoni in rappresentanza tal-istess socjeta, kien ghadda cavetta tas-serratura gdida tal-ghamla 'Mottura' tal-bieb ta' barra tal-istess fond lill-esponenti u dana sabiex ikun jista' jaccedi liberament ghall-istess fond bhala komproprjetarju skont il-ligi;

6. Illi fit-13 ta' Frar 2016 l-esponenti ipprova jaccedi fl-istess fond, pero bhalma kien gara f'okkazzjonijiet precedenti, ghalkemm ic-cavetta kienet iddur fis-serratura - li baqghet mhux mibdula - il-bieb ma setghax jinfetah u kien jidher illi kien inbarrat minn gewwa. Fil-fatt mat-tahbit tieghu fuq l-istess bieb u fuq il-bieb adjacenti ghalih numru 33 fl-istess triq, fetah l-ahhar imsemmi bieb l-intimat Adrian Vella li ammetta ghal dan il-fatt u infurmah illi "dak il-bieb (numru 35) ma jinfetahx!";

7. Illi fuq talba tal-esponenti l-intimat Vella ippermetta lill-esponenti flimkien ma' martu Claire u ibnu l-Perit Michael Lanfranco sabiex jispezzjonaw il-fond in kwistjoni flimkien mal-fondi adjacenti proprjeta assoluta tal-esponenti li huma wkoll okkupati (minghajr il-permess tal-esponenti) mis-socjeta intimata. Matul l-ispezzjoni, l-esponenti induna illi l-fond in kwistjoni ma ghadux fil-forma illi kien u liema forma tirrizulta mill-pjanta annessa mal-permess fuq imsemmi Dokument E3 peress illi, minflok fond ta' residenza separata, sab illi dan il-fond gie konness u amalgamat mal-fondi l-ohra adjacenti billi infethu zewg bibien tal-injam li kienu permanentement imbarrati miz-zewg nahat, infetah bieb gdid billi twaqqa' parti mil-hajt divizorju, tnehhiet il-kcina, tnehhiet l-ghamara kollha u kull haga ohra li rrenda l-fond abitabli skont l-istess imsemmija pjanta u permess. Dan kollu sar abbuzivament u illegalment mill-intimati u minghajr il-permess tal-esponent!

8. Illi, ghalhekk, id-drittijiet tal-esponenti gew lezi, bi ksur tal-artikolu 491 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-esponenti wkoll sofra danni ingenti matul is-snin konsistenti fil-fatt illi huwa kien impedut milli jgawdi l-istess fond u jircevi kumpens xieraq derivanti mill-kirja tal-istess fond bhala villeggjatura ghal perjodu kollu mit-3 ta' Lulju 2003 sallum;

9. Illi, inoltri, l-esponenti ser ikompli jsofri l-imsemmija danni sa dakinhar illi jerga' jigi rijintegrat l-imsemmi fond fl-istat originali tieghu u sakemm huwa personalment jigi rijintegrat fid-drittijiet tieghu bhala proprjetarju tan-nofs indiviz tal-istess fond.

Ghaldaqstant, in forza tal-premess, l-esponenti jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tordna lill-intimati sabiex inehhu permanentement l-izbarra maghmula minnhom wara l-bieb tal-fond numru 35 Triq La Sengle Marsascala b'mod illi ir-rikorrenti jerga' jkollu l-access liberu ghall-istess fond;

2. Tordna u tiddeciedi l-modalitajiet opportuni skont il-ligi sabiex l-imsemmi fond ikun jista' jigi gawdut egwalment miz-zewg partijiet komproprjetarji skont il-ligi;

3. Tordna lill-intimati sabiex a spejjez taghhom jergghu jirrijentegraw l-istess fond fl-istat originali tieghu skont il-pjanta u permess fuq imsemmija – Dok. E1 sa E3 - billi jirrijentegrawh u jergghu jadebuh bhala fond ta' villeggjatura, jergghu jaghlqu permanentement il-bibien kollha miftuhin minnhom illegalment u abbuzivament u jergghu jissepparawh b'manjera permanenti mill-fondi adjacenti u sovraposti u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat lilhom minn dina l-Onorabbli Qorti u taht is-sorveljanza ta' Perit nominat ghal dan l-iskop. Fin-nuqqas, jekk jiskadi inutilment it-terminu moghti lill-intimati, l-istess rikorrenti ghandu jkun awtorizzat jaghmel ix-xoghlijiet kollha mehtiega a spejjez tal-intimati u taht l-awtorita tal-istess Perit nominand;

4. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti kumpens xieraq u adegwat li ghandu jigi likwidat minn dina l-Qorti u dana minhabba l-uzu illegali u esklussiv da parti tal-intimati anki tan-nofs indiviz tal-proprjeta in kwistjoni tar-rikorrenti. Dan il-kumpens ghandu jigi ikkalkolat u likwidat b'effett mit-3 ta' Lulju 2003 sa dakinhar illi l-esponenti jerga' jkollu t-tgawdija effettiva tan-nofs indiviz tieghu ta' dina l-proprjeta.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Frar 2016, u bl-imghaxijiet relattivi kontra l-intimati li minn issa jibqghu imharrkin ghas-subizzjoni.

Salv kull azzjoni ohra - inkluza dik ta' natura kriminali - kontra l-intimati skont il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Preliminarjament, Adrian Vella bhala superjur tas-Socjeta tad-Duttrina Nisranija maghrufa bhala M.U.S,E.U.M - Sezzjoni Marsascala (sic) mhux il-legittimu kontradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju sija peress li l-istess mhux kompropjetarju kif ukoll peress illi l-qasam ta' Marsascala ma ghandux personalita guridika distinta u separata mis-Socjeta tad-Duttrina Nisranija maghrufa bhala M.U.S.E.U.M.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu u fi kwalunkwe kaz l-attur ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-fond in kwistjoni sal-grad rikjest mil-ligi.

3. Illi l-azzjoni attrici hija f'kull kaz monka u ma tistax tirnexxi stante illi l-attur naqas milli jitlob dikjarazzjoni fis-sens li l-esponenti ma ghandhomx dritt ikomplu juzaw il-fond in kwistjoni abbazi tal-kommodat mghoti lilhom minn Agatha Formosa Gauci antecedentement ghad-donazzjoni favur taghhom.

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kull ftehim li kien hemm bejn Maria Carmela sive Carmelina Debattista u Agatha Formosa Gauci dwar min kellu jinqeda mill-fond in kwistjoni (u fondi ohra komuni bejniethom) jorbot ukoll lill-partijiet f'din il-kawza bhala s-successuri fit-titolu tal-istess u josta ghat-talba tal-attur sabiex jaghmel uzu u jinqeda mill-fond in kwistjoni.

5. Illi dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in kwantu s-Socjeta tad-Duttrina Nisranija maghrufa bhala M.U.S.E.U.M. inghatat l-fond in kwistjoni sabiex jintuza ghat-taghlim tad-duttrina nisranija sa minn qabel ma nholqot il-komproprjeta u l-istess fond ilu jintuza ghal dan il-ghan ghal dawn l-ahhar 14-il sena, l-istess Socjeta ghandha tithallha tkompli taghmel uzu mill-fond ghal dan il-ghan sakemm issehh il-qasma tal-istess.

6. Illi f'kull kaz, minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba din l-Onor. Qorti tirritjeni li ma ghandiex tilqa' l-eccezzjonijiet precedenti, kwalsiasi provvediment mghoti minn din l-Onor. Qorti a tenur tal-art. 494 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu jiehu kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, inkluz izda mhux biss sija tal-fatt li l-fond in kwistjoni mhux idoneju sabiex jintuza bhala residenza fiz-zminijiet tal-lum kif ukoll tal-htiega tal-fond in kwistjoni ghas-Socjeta konvenuta sabiex tkun tista' twassal minnu t-taghlim nisrani kif ukoll l-utilita socjali tal-istess uzu.

7. Illi qabel ma ghadditilhom il-pussess tal-fond in kwistjoni, Agatha Formosa Gauci nehhiet mill-istess fond l-ghamara kollha li kienet ghada f'kundizzjoni tajba u dak kollu li kellha bzonn (sahansitra l-geyzer) u ta' dan l-esponenti ma jirrispondux.

8. Illi t-talba tal-attur sabiex jinghalqu permanentement il-bibien li mill-fond in kwistjoni jaghtu ghall-fondi adjacenti hija infondata sija fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ma tisthoqqx li tkun milqugha.

9. Illi l-konvenuti ma ikkawzaw l-ebda danni lill-attur bl-uzu da parti taghhom tal-fond in kwistjoni, lilhom mghoti in kommodat u ssussegwentement in komproprjeta u ghalhekk mhux il-kaz li jigi ikundannti jhallsu xi kumpens lill-attur, liema danni se mai iridu jigu ippruvati mill-attur skond il-ligi.

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kull kaz, tali kumpens ma ghandux ikun likwidat mit-3 ta' Lulju 2003 kif mitlub izda mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Frar 2016.

11. Fl-ahhar lok, fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jisthoqqu li jigu michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi, jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-attur li sa minn issa jibqa' ingunt in subizzjoni u b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-esponenti jew min minnhom.

Rat l-atti, ir-rapport peritali u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi l-partijiet f'din il-kawza huma komproprjetarji pro indiviso tat-terran bin-numru 35, (gia 18), Triq La Sengle, Marsaskala. Dan il-fond kien originarjament proprjeta tal-ahwa Carmelina Debattista u Agatha Formosa Gauci. L-attur wiret in-nofs indiviz tal-imsemmi fond, (ara dikjarazzjoni *causa mortis* esebita bhala Dok. A, a fol. 5 *et seq.* tal-process) minghand Carmelina Debattista li mietet fis-6 t'Awwissu, 2000, u dan permezz ta' testment sigriet datat 13 ta' Marzu, 1995 (esebit a fol. 42 *et seq.* tal-process). Filwaqt li s-socjeta MUSEUM akkwistat ir-rimanenti nofs indiviz permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-3 ta' Lulju, 2003, minghand Agatha Formosa Gauci. (ara kuntratt esebit bhala Dok. B a fol. 10 *et seq.* tal-process).

Mill-provi jirrizulta li dan il-fond kien mikri lil certu Albert Busuttil u li wara li dan gie nieqes, ic-cwievet gew moghtija lura lis-sidien fit-28 ta' Ottubru, 1994. Wara li s-sinjorina Agatha Formosa Gauci applikat ghall-hrug ta' permess, hija wettqet xi xoghlijiet (bil-kunsens tal-awtrici tal-attur) fl-imsemmi fond, sabiex hija tkun tista' toqghod fih bhala post ta' villeggjatura, liema xoghlijiet kienu dikjarati kompluti mill-perit taghha fis-6 ta' Mejju, 1998. Wara li saru dawn ix-xoghlijiet, il-fond intuza bhala post ta' villeggjatura kemm minn Agatha Formosa Gauci, kif ukoll mill-Monsinjur Carmelo Bianco. Qabel il-kuntratt ta' donazzjoni, ghall-habta tas-sena 2002, is-socjeta MUSEUM kienet qeghda diga tokkupa l-imsemmija proprjeta bl-iskop li tuzah bhala fond minn fejn tghallem id-duttrina u dan kif jirrizulta mill-istess kuntratt ta' donazzjoni.

Jidher li l-attur kien konsapevoli ta' dan l-arrangament, tant li ma ressaq ebda oggezzjoni dwar l-uzu li kien qieghed isir mill-fond in kwistjoni, b'dan illi wara li saret id-donazzjoni, talab li bhala sid, jinghata kopja tac-cavetta l-gdida, sabiex ikollu access ghall-fond *de quo.* Din ic-cavetta nghatatlu fl-20 ta' Lulju, 2004 (ara Dok. G a fol. 54 tal-process). Ghall-habta tas-sena 2010, wara li l-attur ipprova jaccedi ghall-fond, huwa ma rnexxilux. Wara li dam ihabbat u nghata access minn bieb iehor biswit dak in kwistjoni, rrizultalu li ghalkemm il-proprjetajiet biswit suppost kienu segregati mit-terran *de quo*, l-proprjetajiet formanti parti mill-istess kumpless ta' bini

gew imniffidin minghajr il-kunsens tieghu u li l-bieb tal-fond suggett ta' din il-kawza, kien imbarrat minn gewwa.

Permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Gunju, 2017, gew decizi l-ewwel zewg talbiet tal-attur u dan billi filwaqt li laqghat l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u ddikjarat lil Adrian Vella nomine li mhux legittimu kontradittur u lliberatu mill-osservanza tal-gudizzju, u cahdet it-tieni, it-tielet u raba' eccezzjonijiet tal-konvenuti, laqghet l-ewwel zewg talbiet attrici u ordnat lil konvenut Natalino Camilleri nomine jaghti access liberu u mhux imxekkel b'mod immedjat lil attur ghal fond 35, gia 18, La Sengle Street, Marsaskala u li bl-ebda mod ma jxekkel lill-attur milli juza l-fond. Bl-ispejjez ghall-konvenut Natalino Camilleri nomine, hlief ghall-ewwel eccezzjoni li l-ispejjez taghha jbatiha l-attur.

Kwindi fadal li jigu determinati t-tielet u r-raba' talbiet attrici, fejn jintalab li l-fond numru 35, La Sengle Street, Marsaskala, jigi ri-integrat fl-istat originali tieghu skont il-pjanta tal-permess mahrug mill-awtorita kompetenti, jergghu jaddebuh bhala fond ta' villeggjatura, jergghu jaghlqu l-bibien kollha miftuhin minnhom illegalment u jergghu jisseparawh b'mod permanenti mill-fondi li jmissu mieghu u sovraposti; kif ukoll li jithallas kumpens xieraq u adegwat minhabba l-uzu llegali u esklussiv da parti tal-konvenuti, liema kumpens qieghed jintalab b'effett mit-3 ta' Lulju, 2003 sakemm l-attur ukoll jkollu t-tgawdija tan-nofs indiviz tieghu tal-istess proprjeta.

Il-konvenuti laqghu ghal dawn it-talbiet tal-attur billi eccepew:
(a) li kull provvediment moghti mill-Qorti a tenur tal-artikolu 494 tal-Kodici Civili ghandu jiehu kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, inkluz li l-fond mhux idoneju sabiex jintuza bhala residenza fiz-zminijiet tal-lum, kif ukoll il-htiega tal-fond in kwistjoni ghas-socjeta konvenuta sabiex tkun tista' twassal minnu t-taghlim nisrani, kif ukoll l-utilita socjali tal-istess;
(b) li qabel m'ghaddietilhom il-pussess tal-fond in kwistjoni, Agatha Formosa Gauci nehhiet mill-istess fond l-ghamara kollha li kienet ghadha f'kundizzjoni tajba u dak kollu li kellha bzonn;
(c) it-talba attrici li jinghalqu permanentment il-bibien li mill-fond in kwistjoni jaghtu ghall-fond adjacenti hija nfondata kemm fil-fatt, kif ukoll fid-dritt;

(d) il-konvenuti ma kkawzaw l-ebda danni lill-attur bl-uzu da parti taghhom tal-fond in kwistjoni, lilhom moghti in kommodat u sussegwentement in komproprjeta u ghalhekk ma ghandhomx jigu kkundannati jhallsu xi kumpens lill-attur, liema danni se mai jridu jigu ppruvati minnu skont il-ligi;
(e) f'kull kaz tali kumpens ma ghandux jigi likwidat mit-3 ta' Lulju, 2003, kif mitlub izda mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Frar, 2016;
(f) fl-ahhar lok u fi kwalunkwe kaz, it-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jisthoqqu li jigu michuda bl-ispejjez.

Fir-rigward tat-tielet talba attrici li l-fond in kwistjoni jigi ri-integrat fl-istat originali tieghu skont il-pjanta tal-permess mahrug mill-awtorita kompetenti, relevanti huwa r-rapport tal-perit Michael Lanfranco (esebit in atti a fol. 127 *et seq.* tal-process), fejn filwaqt li jaghmel referenza ghall-pjanta li permezz taghha nhareg il-permess ta' zvilupp mill-Awtorita kompetenti (esebita bhala Doc XML 1 a fol. 134 tal-process), l-attur qieghed jippretendi li l-proprjeta in kwistjoni tigi ri-integrata fis-sens li:
1. tinghalaq mill-gdid l-apertura mmarkata bhala A1 fuq l-imsemmija pjanta, li permezz taghha nfetah bieb li jizbokka ghal gewwa l-fond numru 33, Triq La Sengle, Marsaskala, li jigi biswit dak in kwistjoni (kif jirrizulta mir-ritratt P1 a fol. 130 tal-process);
2. tinghalaq tieqa mmarkata A2 fuq l-istess pjanta, li nfethet fil-hajt divizorju bejn il-fond in kwistjoni u dak bin-numru 37, Triq La Sengle, Marsaskala, li taghti fuq il-bitha retroposta ghall-fond (kif jirrizulta mir-ritratt P2 a fol. 130 tal-process);
3. titnehha l-*aluminium partition* mmarkata bhala A3 fuq l-imsemmija pjanta, li giet installata vicin il-bieb ta' barra u t-tieqa tal-fond in kwistjoni, sabiex inholoq spazju fejn jistghu jigu mahzuna affarijiet, li jaghmel l-access ghall-fond aktar difficli (kif jirrizulta mir-ritratti P3 u P4 a fol. 131 tal-process), apparti li taghlaq il-ventilazzjoni u d-dawl li kien hemm mit-tieqa u l-bieb li jaghtu ghal fuq it-triq;
4. jkun hemm access liberu fejn hemm indikati Door 1 u Door 2 fuq l-imsemmija pjanta;
5. tigi integrata mill-gdid il-kamra tal-banju u li jitnehhew l-oggetti goffi li tqeghdu hemm (kif jirrizulta mir-ritratt P5 a fol. 132 tal-process);
6. titnehha l-ghamara kollha li hemm fil-prezent li biha l-konvenuti ttrasformaw il-fond f'ufficcju u klassijiet, sabiex il-fond ikun jista' jerga' jintuza bhala residenza;

7. titnehha l-*aluminium partition* mmarkata bhala A5 fuq l-imsemmija pjanta, li taqsam dik il-kamra fi tnejn u li tithalla msakkra mill-konvenuti meta ma jkunux fil-fond, b'dan illi l-attur ma jkollu ebda access ghaliha, (kif jirrizulta mir-ritratt P7 a fol. 133 tal-process);
8. jinqaflu u jigu mbarrati l-aperturi kollha, mmarkati bhala B1, B2 u B3 fuq l-imsemmija pjanta, li jaghtu ghall-proprjetajiet biswit dik in kwistjoni (kif jirrizulta mir-ritratt P6 a fol. 132 tal-process).

Da parti tas-socjeta konvenuta, xehed permezz ta' affidavit George Agius, membru tas-socjeta konvenuta li ilu socju sa minn Dicembru 1989 u bejn Lulju 2002 u Awwissu 2012 kien jappartjeni lill-qasam ta' Marsaskala, li jaghmlu uzu mill-imsemmi fond, u li kien Superjur fl-istess qasam bejn Mejju 2004 u Awwissu 2012. Huwa jikkontendi li x-xogholijiet kollha elenkati mill-perit Michael Lanfranco kollha saru u tlestew qabel ma saret id-donazzjoni favur is-socjeta konvenuta u saru bil-kunsens ta' Agatha Formosa Gauci u jaghti l-versjoni tieghu ghall-imsemmija xoghlijiet:
1. Rigward il-bieb immarkat mill-perit bhala A1, jikkontendi li dan il-bieb diga kien jezisti pero kien imbarrat bil-gebel, liema gebel jikkoncedi li tnehha minnhom u minflok saret xambrella;
2. Rigward it-tieqa mmarkata A2, jishaq li din ma saritx mis-socjeta konvenuta u li kienet fil-post qabel ma dahlu fil-fond in kwistjoni;
3. Rigward il-partition A3 jikkontendi li din ma tasalx sas-saqaf, kwindi ma tostakolax ic-cirkolazzjoni tal-arja, anzi peress li l-bieb u t-tieqa jaghtu ghal fuq triq traffikuza u storbjuza hafna, u hemm il-post fejn jieqfu l-karozzi tal-linja ezatt hdejn dan il-fond, l-*exhaust* tal-karozzi jaghmilha mpossibbli li t-tieqa jew il-bieb jithallew miftuhin;
4. Ma jinghad xejn mix-xhud rigward il-fethiet indikati fuq il-pjanta bhala Door 1 u Door 2;
5. Fil-kaz tal-kamra tal-banju mmarkata A4, jghid li ma saru ebda xoghlijiet jew tibdil da parti tas-socjeta konvenuta ghajr li nghalqu l-*wires* tal-*geyser* li thallew mikxufa u li l-injama li hemm fuq il-banju mhix imwahhla u tista' tinqala' facilment;
6. Rigward l-ghamara, x-xhud jispjega li meta huwa dahal fil-fond f'Lulju 2002, il-post kien battal minn kull ghamara, salv ghall-bank tal-kcina li kien fi stat hazin hafna, tant li s-socjeta kellha tnehhieh u taghmel wiehed gdid u kulma gie salvat kienu l-bibien li kienu maghmula minn injam mastizz u ghadhom merfugha fil-fond sal-lum;

7. Ma jinghad xejn mix-xhud rigward l-*aluminium partition* mmarkata bhala A5 fuq il-pjanta in kwistjoni;

8. Fir-rigward tal-bibien immarkati B1 u B2, jinghad li dawn il-bibien huma l-originali u li kienu diga jezistu. Is-socjeta konvenuta nehhiet biss l-injam li kien hemm imsammar fil-bibien, biex izommu l-bibien milli jinfethhu. Filwaqt fil-kaz tat-tieqa B3, jikkoncedi li minflok din it-tieqa, kien hemm bieb imbarrat bil-*bricks* u bil-permess ta' Agatha Formosa Gauci nehhew ftit minn dawn il-*bricks*, sabiex il-fond ikollu aktar arja u dawl u ghamlu tieqa tal-injam.

In tema legali jinghad li skont l-artikolu 491 tal-Kodici Civili, kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun basta: (a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu; u (b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom. Filwaqt li dwar xogholijiet li jistghu jsiru fi proprjeta komuni, l-artikolu 493 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), jipprovdi:

> Ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu hu ta' gid ghal kulhadd.

Fil-kawza fl-ismijiet **Alfredo Cascun vs Emmanuele Cascun**, deciza fit-28 ta' Ottubru, 1960, il-Prim Awla tal-Qorti Civili rriteniet li, f'kull kaz, komproprjetarju ghandu dritt li jinqeda u juza l-haga komuni, izda mhux li jaghmel xi tibdil fil-haga komuni:

> Il-komproprjetarju ghandu d-dritt li jinqeda bil-haga komuni, u kwindi sakemm tibqa` tezisti l-komunjoni, huwa ghandu d-dritt li jippartecipa fid-dgawdija tal-haga komuni. Dan id-dritt hu mil-ligi moghti lil kull komproprjetarju minghajr ebda distinzjoni; u ghalhekk il-komproprjetarju ghandu dritt li jokkupa l-fond komuni flimkien ma` iehor li jkun ga qieghed jokkupa dak il-fond; u ma jistax dan jichad lill-iehor li jokkupa huwa wkoll il-fond illi jallega li hu ghandu jkun preferit ghalih billi ilu jokkupa l-fond ghal zmien twil. Imma l-ligi tipprojbixxi wkoll lill-komproprjetarju li jaghmel tibdil fil-haga komuni minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra; liema tibdil projbit ifisser dawk l-innovazzjonijiet biss li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat, jew il-konsistenza tal-haga komuni.

Kwindi ghalkemm il-ligi tipprojbixxi b'mod generali li jsiru alterazzjonijiet fl-oggett in komuni, l-gurisprudenza taffiet ftit din ir-restrizzjoni u kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza **Concetta Chircop vs Filippa Xuereb et,** deciza fis-16 ta' Mejju, 1961, b'referenza ghal gurisprudenza antecedenti:

> bil-projbizzjoni msemmija fl-artikolu 530 (illum 493) tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-

istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li semplicement iservu ghall-ahjar godiment tal-haga.

Hekk ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, fil-kawza fl-ismijiet fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Bedingfield et noe vs Mario Caruana** deciza fil-25 ta' Marzu, 2002, kien ritenut illi:

> Ezami ta' dan l-Artikolu jindika zewg kuncetti fundamentali. Komproprietarju ma jistax, minghajr il-kunsens tal-komproprietarji l-ohra, ibiddel il-haga in komun anke fejn isostni li dan it-tibdil huwa ta' beneficcju ghal kulhadd, basta li, bl-ghemil tieghu, l-oggett in komuni jkun qieghed jinbidel. Il-kelma 'tibdil' fis-sens grammatika taghha tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b'dan illi m'ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xoghlijiet ta' dekorazzjoni jew xoghlijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura tal-oggett u ghalhekk ma humiex kolpiti bis-sanzjoni tal-Artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta' dan l-Artikolu huwa li jipprotegi lill-komproprjetarji li ma ghandhomx il-pussess tal-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f'dak l-oggett mill-komproprjetarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista' serjament jaffettwa n-natura tal-oggett/fond in kwistjoni. (sottolinjar mizjud minn din il-Qorti).

Meta tapplika dawn il-principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti tibda billi tirrileva l-fatt li in atti jinsabu esebiti kopja tal-pjanta approvata mill-awtoritajiet kompetenti relattiva ghall-permess ta' zvilupp li nhareg f'isem l-applikanti Agatha Formosa Gauci, kif ukoll dikjarazzjoni tal-perit taghha, fejn jinghad:

> structural works have been completed and that the whole of the development specified above have been carried out **in complete accordance** with the terms, conditions and limitations of the development permission and **with the approved plans and drawings.**

Kwindi ladarba l-prezunzjoni tibqa' li tabilhaqq l-izvilupp imwettaq mis-sinjura Agatha Formosa Gauci fis-sena 1998, kien konformi mal-permess u l-pjanta esebita in atti, kien jispetta lis-socjeta konvenuta li tipprova dak allegat minnha, cioe li whud mix-xogholijiet kienu ezegwiti qabel ma sehhet id-donazzjoni f'Lulju-tas-sena 2003, u sahansitra qabel ma hadu l-pussess tal-fond *de quo.* Dan jinghad a bazi tal-principju li min jallega jrid jipprova, (*onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat)*. Inoltre, ghalkemm ix-xhud imressaq mis-socjeta konvenuta, jinsisti li l-parti l-kbira tax-xoghlijiet ilmentati, mwettqa minnhom saru bil-kunsens ta' Agatha Formosa Gauci, ma hemm ebda prova li tikkorrabora dan. Fi kwalunkwe kaz, Agatha Formosa Gauci ma kenitx l-uniku sid, izda kienet komproprjetarja ma' ohta sas-6 ta' Awwissu, 2000, u mal-attur wara dik id-data. Ma hemm ebda prova in atti li tixhed li Carmelina

Debattista jew l-attur taw il-kunsens taghhom ghax-xoghlijiet ilmentati mill-attur, kif jipprovdi l-artikolu 493 tal-Kodici Civili, hawn qabel citat.

Hija l-fehma ta' din il-Qorti li, mill-gurisprudenza hawn qabel citata, jistghu jitnisslu certu principji, fosthom li huwa permess li komproprjetarju jwettaq xogholijiet ta' natura ordinarja u li ma jbiddlux in-natura tal-oggett minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha u dan sabiex jigu protetti l-interessi ta' komproprjetarji ohra li mhumiex fil-pussess tal-oggett in kwistjoni. Tibdil li jaffettwa n-natura jew ibiddel id-destinazzjoni tal-oggett mhux permess. Daqstant certament mhux permess li komproprjetarju jaqbad u jiftah bibien li jaghtu ghal fuq proprjeta ta' terzi.

Trattati l-principji generali, jmiss li jigu ndirizzati l-ilmenti tal-attur individwalment:
1. Jekk wiehed jara l-pjanta esebita in atti mmarkata Dok. XMC1, isib li fejn hemm il-bieb immarkat A1, dan *ex admissis* infetah mis-socjeta konvenuta, li jaghti ghal fuq il-fond numru 33, Triq La Sengle, Marsaskala. Ma jiswa xejn li x-xhud tas-socjeta konvenuta jghid li dan il-bieb kien diga jezisti, kif tixhed il-blata fuq il-bieb. Ghalkemm x'aktarx li tassew dawn il-proprjetajiet biswit xulxin, kif jirrizulta mir-ritratt Dok. F a fol. 53 tal-process, xi darba kienu jifformaw kumpless wiehed, izda ladarba jirrizulta car li s-sidien originali kienu ssegregawhom sabiex jifformaw proprjetajiet separati (kif jirrizulta mir-rapport tal-perit Edwin Abela, anness mal-kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Ottubru, 1965, fl-atti tan-nutar Alexander Sciberras Trigona, esebit in atti bhala Dok. XML 2 a fol. 135 tal-process) il-membri tas-socjeta konvenuta ma kellhom ebda dritt jifthu l-bieb mill-gdid. Kienu huma li *ex admissis* nehhew il-gebel li kien jimbarra dan il-bieb u nstallaw xambrella. Huwa minn ewl id-dinja li s-socjeta konvenuta tippretendi li tista' taqbad tiftah il-bibien fil-hitan u tikkappara proprjeta biswit dik li hija ottjeniet nofs indiviz permezz ta' donazzjoni, meta mill-provi ma' jirrizultax li hija ghandha xi sehem mill-fond 33, Triq La Sengle, Marsaskala, jew xi drittijiet ohra fuqu. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-4 ta' Novembru, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Emmanuela Farrugia et vs Nazzareno Fenech**). Kwindi dan il-bieb ghandu jigi mbarrat bil-gebel mill-gdid.

2. L-istess jinghad fil-konfront tat-tieqa mmarkata fuq il-pjanta bhala A2. Din it-tieqa nfethet fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet 35 u 37, Triq La Sengle, Marsaskala. Ghalkemm ix-xhud tas-socjeta konvenuta jixhed li din it-tieqa ma nfethitx minnhom

izda mill-predecessur taghhom fit-titolu, Agatha Formosa Gauci, f'dan il-kaz ma tressqet ebda prova konklussiva dwar meta effettivament nfethet tali tieqa. Lanqas jirrizulta li l-attur jew Carmelina Debattista bhala komproprjetarji ma' Agatha Formosa Gauci, qabel is-sena 2003, kienu taw il-kunsens taghhom bhala komproprjetarji ghall-ftuh ta' tali tieqa. Fil-kawza fl-ismijiet **John Grech vs Guza Cremona,** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 1985, inghad li a tenur tal-ligi ebda komproprjetarju ma' jista' jaghmel alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra u jekk anke wiehed mill-komproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tieghu, jista' jagixxi kontra dak il-komproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet. Fil-kaz ta' din it-tieqa, wkoll it-talbiet attrici jirrizultaw li jimmeritaw li jintlaqghu.

3. Ghalkemm l-*aluminium partition* mmarkata bhala A3 fuq l-imsemmija pjanta, li giet installata vicin il-bieb ta' barra u t-tieqa tal-fond in kwistjoni, mhix alterazzjoni strutturali *per se,* meta s-socjeta konvenuta qeghda tuza l-ispazju bejn il-bieb ta' barra u din il-*partition* bhala post fejn tahzen l-affarijiet u sahanstra tpoggi ghamara wara l-bieb (kif jirrizulta mir-ritratt P4 a fol. 131 tal-process), b'dan l-agir is-socjeta konvenuta qeghda tarroga ghaliha nnifisha ambjenti u tostakola l-access liberu tal-attur ghall-fond in kwistjoni u konsegwentement ghandha tnehhi kull ingombru sabiex l-attur ikun jista' jaccedi ghall-fond liberament minghajr ostakoli fin-nofs. Huwa ritenut li l-ingombru mhux mahluq bil-*partitiion per se* peress li din tikkostitwixxi xoghol superficjali u ghalhekk sakemm isir uzu ghaqli mis-socjeta konvenuta u ma jitpoggewx luminati wara l-bieb ta' barra u bankijiet wara l-bieb tal-aluminju, sabiex jigi pprovdut access liberu lill-attur, f'dan il-kaz, il-Qorti ma ssibx li hemm l-estremi tal-abbuz bi ksur tad-drittijiet tal-komproprjetarji. (Ara sentenza ta' din il-Qorti tat-2 t'Ottubru, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Salvu Fenech et vs Carmelo Farrugia**).

4. L-istess jghodd ghall-ilment tal-attur li ghandu jkun hemm access liberu fejn hemm indikati Door 1 u Door 2 fuq l-imsemmija pjanta. Ghalkemm mir-rapport tal-perit Lanfranco u mir-ritratti in atti ma jirrizultax x'inhu l-ostakolu f'dawn il-fethiet, din il-Qorti taqbel perfettament mal-attur fis-sens li ghandu jkollu access liberu ghall-partijiet kollha tal- fond *de quo* minghajr eccezzjoni.

5. Hekk ukoll jista' jinghad fir-rigward tal-kamra tal-banju mmarkata bhala A4, din il-Qorti taqbel mal-attur, li ghandhom jitnehhew dawk l-affarijiet ingombranti li hemm fiha (ara ritratt P5 a fol. 132 tal-process), u ghandhom jitnehhew ukoll dawk l-oggetti (bhall-injama minn fuq il-banju), altrimenti jkun qieghed isir tibdil fid-destinazzjoni tal-oggett u minflok kamra tal-banju, ssir post iehor ta' magazinagg;

6. Din il-Qorti ma tqisx li ghandu jsir xi haga mis-socjeta konvenuta dwar l-ilment tal-attur sabiex titnehha l-ghamara taghha li hija sinonima m'ghamara ta' ufficini u ta' klassijiet. Ma jirrizultax kontestat mill-attur li l-ghamara li kien hemm qabel meta din kienet tintuza fil-post bhala wiehed ta' villeggjatura, ttehdet minn Agatha Formosa Gauci. Il-fatt li s-socjeta konvenuta qeghda taghmel uzu mill-fond bhala wiehed fejn ixerred it-taghlim nisrani, jirrizulta li l-attur kien ben konsapevoli ta' dan u qatt ma ressaq xi forma ta' oggezzjoni f'dan is-sens qabel ma ressaq il-proceduri odjerni. Min-naha l-ohra, din il-Qorti ma tqisx xierqa l-eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens li l-fond mhux idoneju sabiex jintuza bhala residenza fiz-zminijiet tal-lum, wara kollox il-proprjeta in kwistjoni tinsab munita bil-permessi mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti u hekk kif tintuza mis-socjeta konvenuta sabiex tkun tista' twassal it-taghlim nisrani, hekk ukoll tista' tintuza bhala residenza jew post ta' villeggjatura, kif wara kollox kienet originarjament mahsuba. Fi kwalunkwe kaz, l-ghamara mhix hlief ta' natura dekorattiva u funzjonali jew utli ghall-uzu li jkun qieghed isir mill-proprjeta in kwistjoni u ghalhekk ma tistghax tigi klassifikata bhala abbuziva tad-drittijiet tal-attur bhala komproprjetarju;

7. In kwantu ghall-*partition* indikata bhala A5 fuq il-pjanta (ritratt P7 a fol. 133), hawn ukoll din mhix ritenuta bhala alterazzjoni strutturali u hija censurabbli biss safejn din tissakkar u tirrestringi l-access liberu tal-attur, ghal din il-parti tal-fond. Kwindi f'dan il-kaz ukoll, il-Qorti ma ssibx li hemm l-estremi tal-abbuz bi ksur tad-drittijiet tal-komproprjetarji, basta li dan il-bieb ma jissakkarx mis-socjeta` konvenuta;

8. Jonqos li jigi trattat l-ilment tal-attur fir-rigward tal-aperturi mmarkati bhala B1, B2 u B3 fuq l-imsemmija pjanta, li jaghtu ghall-proprjetajiet biswit dik in kwistjoni (kif jirrizulta mir-ritratt P6 a fol. 132 tal-process). Kif inghad qabel, fil-kaz tal-apertura tal-bieb A1, ladarba s-sidien originali kienu ghalqu dawn il-bibien sabiex ssegregaw

proprjeta minn dawk ta' biswit, sabiex isir uzu separat minnhom, is-socjeta konvenuta ma kellha ebda dritt li tnehhi l-injam li kien imsammar fil-bibien, li kien izomm l-istess bibien milli jinfethu ghan-naha l-ohra. Hekk ukoll fil-kaz tat-tieqa B3 li kienet mbarrata bil-*bricks* u li nfethet mis-socjeta konvenuta sabiex ikollha aktar dawl u arja. Jigi ribadit li s-socjeta konvenuta ma tistghax tippretendi li tista' taqbad u tiftah il-bibien jew twieqi fil-hitan li jaghtu ghal fuq proprjeta ta' terzi. Hawn ukoll mill-provi ma' rrizultax li hija ghandha xi sehem jew drittijiet fuq il-proprjetajiet li hemm fuq kull naha tal-fond numru 35, Triq La Sengle, Marsaskala, jew xi drittijiet ohra fuqhom. Lanqas jiswa li jinghad li x-xogholijiet saru bil-kunsens ta' Agatha Formosa Gauci, peress li apparti li ma tressqet ebda prova fir-rigward, fi kwalunkwe kaz, Agatha Formosa Gauci ma kenitx l-uniku sid, izda kienet komproprjetarja ma' ohta sas-6 ta' Awwissu, 2000, u mal-attur wara dik id-data. Ma hemm ebda prova in atti li tixhed li Carmelina Debattista jew l-attur taw il-kunsens taghhom ghax-xogholijiet ilmentati mill-attur. Kwindi il-bibien B1 u B2, ghandhom jergghu jinghalqu permezz tal-injam filwaqt li it-tieqa B3 ghandha tigi mbarrata bil-gebel mill-gdid.

Ghalhekk meta l-Qorti tara s-sustanza tal-ilmenti tal-attur, u tqis ukoll l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, ssib li l-attur ghandu ragun fil-parti l-kbira tal-ilmenti tieghu, peress li jirrizulta li s-socjeta konvenuta ghamlet diversi xogholijiet u alterazzjonijiet fil-fond bin-numru 53, Triq La Sengle, Marsaskala, minghajr il-kunsens tieghu bhala, komproprjetarju, peress li x-xogholijiet li jew iservu ta' ostakolu fl-access liberu tal-attur ghall-fond in kwistjoni, jew li jinfethu aperturi fuq il-proprjeta ta' terzi, jmorru oltre minn dak li huwa koncess lill-komproprjetarju. Izda f'dawk il-kazijiet fejn sar tibdil superficjali, temporanju jew ta' natura dekorattiva, ma jehtieg li tittiehed ebda azzjoni fir-rigward, da parti tas-socjeta konvenuta.

Jonqos li tigi trattata r-raba' talba attrici, dik fejn jintalab li jithallas kumpens xieraq u adegwat minhabba l-uzu llegali u esklussiv da parti tas-socjeta konvenuta, liema kumpens qieghed jintalab b'effett mit-3 ta' Lulju, 2003, sakemm l-attur ukoll ikollu t-tgawdija tan-nofs indiviz tieghu tal-istess proprjeta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-attur jiccita diversi sentenzi fejn sidien inghataw kumpens ghal okkupazzjoni ta' proprjeta wara li jiskadi kuntratt ta' kera. Izda dan il-kaz ma jitrattax kuntratt ta' kera. It-talba attrici ghall-hlas ta' kumpens, huwa wiehed konsegwenti ghall-fatt li s-

socjeta konvenuta bhala komproprjetarja ilha tokkupa l-fond in kwistjoni ghal madwar hmistax-il sena, filwaqt li l-attur komproprjetarju li mhuwiex in okkupazzjoni, qieghed jitlob kumpens ghall-okkupazzjoni mill-istess socjeta konvenuta.

F'dan il-kaz, kuntrarjament ghal dawk is-sentenzi citati mill-attur, is-socjeta konvenuta kienet in okkupazzjoni bi dritt bhala komproprjetarja. Kwindi ladarba l-proprjeta kienet mizmuma in komproprjeta mal-attur, hija kellha d-dritt taghmel uzu minnha, ma jistghax jinghad li l-okkupazzjoni taghha kienet wahda llegali jew bla titolu. Gie infatti deciz li l-komproprjetarju li jokkupa fond komuni m'ghandux ihallas kera sakemm ma jkunx gie nterpellat sabiex jaghmel hekk. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' Frar, 1951, fil-kawza fl-ismijiet **Giovanni Bonavia vs Carmelo Bonavia et.)** Hekk ukoll fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-4 ta' Mejju, 1987, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Ellul et vs Emeric Ellul et,** gie deciz li meta komproprjetarju jokkupa l-fond li tieghu hu s-sid, flimkien ma' proprjetarji ohra, fuq il-pretensjoni li ghandu d-dritt li jaghmel hekk bhala komproprjetarju, ma jistghax jinghad li hemm kuntratt ta' kera bejnu u l-komproprjetarji l-ohrajn.

Din il-Qorti lanqas taqbel li l-kumpens mitlub mill-attur jigi ekwiparat ma' danni kif isostni l-attur, izda hawn si tratta ta' kumpens ghat-tgawdija li s-socjeta konvenuta bbenefikat minnu fuq il-fond *de quo*, liema fond jappartjeni wkoll lill-attur u li ma setghax jakkwista beneficcju mill-fond, proprju konsegwenza tal-okkupazzjoni ezercitata da parti taghha.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li ghalkemm l-attur jippretendi hlas ta' kera sa minn meta s-socjeta konvenuta bdiet tokkupa l-fond bhala komproprjetarja fis-sena 2003, effettivament ghandha ragun is-socjeta konvenuta fl-eccezzjoni taghha, li l-attur ghandu dritt ghall-hlas ta' kumpens mid-data meta hija giet interpellata ufficjalment u mhux qabel. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza **Ellul vs Ellul** hawn appena citata.) Kwindi l-kumpens li jigi kkalkolat ghandu jibda jiddekorri mit-23 ta' Frar, 2016 u mhux qabel.

Rigward il-kumpens pagabbli lill-attur, huwa jipprezenta rapport tal-perit li jistma' l-valur lokatizju tal-istess fond fis-snin 2016 u 2017 bhala €8,400 fis-sena. Huwa

minnu li l-kumpens li normalment jintalab fir-rigward tal-jedd tat-tgawdija tal-proprjeta, jitqabbel mal-kera li sid jista' jircievi kieku l-post kien effettivament mikri. Izda dan il-kumpens ghandu jkun marbut ma' kumpens kemm jista' jkun reali u misthoqq u m'hemmx lok ghal spekulazzjonijiet dwar kemm kienet tkun il-kera, li seta' jgib il-prezz tas-suq. Fil-mori tal-proceduri gie nominat bhala perit tekniku, l-perit Mario Axisa li qies il-valur lokatizju tal-proprjeta tul iz-zminijiet. Relevanti huwa l-valur lokatizju ghall-perjodu tas-snin 2016-2018, fejn dawn gew indikati bhala €4320 ghas-sena 2016; €4800 ghas-sena 2017 u €5100 ghas-sena 2018. Din il-Qorti ma tara ebda raguni valida li tiskarta tali valuri stmati mill-perit tekniku appuntat minnha u ghalhekk ser taddottahom u taghmilhom taghha. Wara kollox, hadd mill-partijiet ma talab li ssir eskussjoni tal-perit, jew li jinhatru periti addizzjonali. Kwindi meta tqis li l-attur huwa sid ta' nofs indiviz tal-proprjeta *de quo* u z-zmien li s-socjeta konvenuta ilha ufficjlament interpellata sabiex taghmel tajjeb ghall-kumpens dovut lill-attur, tqis li l-kumpens gust dovut lill-attur ghal dan il-perjodu huwa ta' €6,750.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi t-tielet u r-raba' talbiet attrici billi tilqa' l-istess, limitatament kif spjegat, u filwaqt li tikkundanna lis-socjeta konvenuta sabiex fi zmien tliet xhur mid-data tas-sentenza; li twettaq ix-xogholijiet mehtiega sabiex tirripristina l-fond li jgib in-numru 35 fi Triq La Sengle, Marsascala, ghall-istat originali tieghu skont il-pjanta tal-permess approvata mill-awtorita kompetenti (li jgib referenza PA3924/97); terga' taghlaq il-bibien kollha miftuhin minnhom u terga' tisseparah b'mod permanenti mill-proprjetajiet li jmissu mieghu u sovraposti u li fin-nuqqas li taghmel dan, tawtorizza lill-istess attur jaghmel ix-xogholijiet mehtiega. F' kull kaz ix-xogholijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza tal-perit Mario Axisa li din il-Qorti qeghda tahtar ghal dan il-ghan u bl-ispejjez a karigu tas-socjeta konvenuta;

Tillikwida l-kumpens dovut lill-attur ghas-snin 2016 sal-ahhar tas-sena 2018, fis-somma ta' sitt elef, seba' mija u hamsin Ewro (€6,750); u tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas din is-somma ta' sitt elef, seba' mija u hamsin Ewro (€6,750) lill-attur, minhabba l-uzu esklussiv da parti taghha, anki tan-nofs indiviz tal-proprjeta in kwistjoni tal-attur. B'dan illi l-imghax jibda' jiddekorri mid-data tas-sentenza, ladarba -likwidazzjoni ta' kumpens qieghed issir illum.

Bl-ispejjez ta' din is-sentenza jinqasmu, in kwantu ghal kwart a karigu tal-attur u tliet kwarti jibqghu a karigu tas-socjeta konvenuta.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur