



**QORTI CIVILI  
PRIM'AWLA  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum, 01 ta' Marzu, 2022**

**Rikors Guramentat Nru: 882/2018 AF**

**Mizzi Associated Enterprises Limited (C-1372)**

**VS**

**Geoffrey Vella**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tas-socjetà attrici Mizzi Associated Enterprises Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 29 ta' Novembru 1966 – Dok. A – is-socjetà attrici kienet akkwistat b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa, bicca art maghrufa bhala "Tal-Ghoqod" fil-limiti ta' San Giljan. Fuq din il-bicca art s-

socjetà attrici bniet il-kumpless ta' appartamenti maghruf bhala "Spinola Court".

Skond dan l-istess kuntratt –

*"The said block of apartments is being transferred with the right to use the communal areas surrounding and adjacent to the said block shown outlined and coloured in red on the said annexed plan (Enclosure E) which communal areas consist of gardens ...*

*The said communal areas are to remain as gardens and roads as earmarked and shown on the attached plan (Enclosure E) and may not in any way be built on or obstructed, except for the erection of car ports under the swimming pool and other areas below ground level, which are being excluded from the rights of common use."*

Fl-ewwel darba li gie trasferit l-appartament numru hamsin (50) kien permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Marzu 1968 – Dok. B. F'dan il-kuntratt filwaqt li saret referenza ghal kuntratt surriferit tad-29 ta' Novembru 1966, hemm illi –

*"The common areas are to remain as gardens and roads as earmarked and shown in the plan marked Enclosure 'E' in the deed above-mentioned of the 29<sup>th</sup> of November 1966, and may not in any way be built on or obstructed."*

Sussegwentement il-konvenut akkwista dan l-appartament permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 18 ta' Marzu 1997 – Dok. C. F'dan il-kuntratt hemm illi –

*"... which common areas are to remain as gardens and roads and may not in any way be built or constructed."*

U aktar `il quddiem –

*"Purchaser shall have the right to use the communal areas surrounding and adjacent to the said block of flats up to the roofs of the block of flats hereby transferred provided that he Purchaser shall not have any personal effects in or in any way*

*obstruct the said communal areas which consist of gardens, a swimming pool ...”*

Ghalhekk il-gonna li qeghdin madwar il-kumpless ta' appartamenti maghrufa bhala "Spinola Court" baqghu proprjetà tas-socjetà attrici u ma gewx trasferiti lis-sub enfitewti separatament.

Is-socjetà attrici hija nfirmata illi l-konvenut ghalq il-bicca gnien adjacenti ghal appartament tieghu, u li qed jaghmel uzu minnu ad esklussjoni tar-residenti l-oħra.

Permezz ta' ittra legali datata 21 ta' Mejju 2018 – Dok. D – is-socjetà attrici avzat lill-konvenut li dan il-gnien jiffirma parti mill-partijiet komuni tal-appartamenti u li ghalhekk ma jistax jintuza esklussivament minnu.

Jibqa' l-fatt li l-gnien ma huwiex proprjetà tal-konvenut u qed jigi okkupat minnu abbużivament u illegalment.

Il-konvenut ma ghandu l-ebda dritt ta' proprjetà jew uzu esklussiv fuq il-gnien li huwa proprjetà tas-socjetà attrici u ghalhekk ma ghandu l-ebda dritt li juza tali gnien bhala parti integrali tal-appartamenti tieghu.

Għalkemm avzat milli jkompli bl-agir tieghu, l-konvenut baqa' inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-gnien li huwa adjacenti ghal appartament numru hamsin (50) huwa proprjetà tas-socjetà attrici.
2. Tiddikjara li l-konvenut ma ghandux dritt reali u/jew personali illi jaghlaq jew jostakola l-gnien *de quo*.
3. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jnehhi kull ostakolu, inkonvenjent u/jew hajt li għamel fl-istess gnien, proprjetà tas-socjetà attrici.

4. Tinnomina perit u tawtorizza lis-socjetà attrici biex jekk il-konvenut jibqa' inadempjenti fiz-zmien stipulat minn din l-Onorabbli Qorti, s-socjetà attrici tkun tista' teffettwa x-xogholijiet hija stess, u l-Perit jissorvelja x-xogholijiet kollox bi spejjez tal-attrici.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenut Geoffrey Vella li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok l-eccipjent jirrileva illi huwa qatt ma gie notifikat formalment bir-rikors guramentat u qiegħed iwiegeb wara li sab kopja ta' dan ir-rikors, mingħajr id-dokumenti, imwahhal mal-bieb.

L-esponent jitlob li jigi notifikat b'kopja shiha tal-att fil-kawza.

F'kull kaz, fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u għandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Mhux minnu, kif tallega l-attrici, li l-eccipjent għalaq xi bicca gnien adjacenti għall-appartament tiegħu biex jagħmel uzu esklussiv minnu.

Kienet l-istess socjetà attrici nnifisha li bniet l-appartament 50, Blokk C, Spinola Court, Triq Fuq il-Gonna, Swieqi, illum proprjetà tal-eccipjent, kif għadu jinsab sal-lum, bil-parapett inkorporat fih, u accessibbli biss mill-istess appartament.

Il-parapett ta' dan l-appartament minn dejjem kien jiffirma parti integrali minnu, u qatt ma kien accessibbli jew utilizzat minn haddiehor, għajr għas-sidien tal-istess appartament. L-eccipjent akkwista dan l-appartament, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tat-18 ta' Marzu 1997, u dak in-nhar il-parapett kien digà nkorporat u accessibbli biss mill-istess flat kif inbena originarjament. Għal aktar minn ghoxrin sena, l-eccipjent kellu

access u tgawdija esklussiva u pacifika ta' dan l-ambjent u ezercitahom dejjem in buona fede bhala sid wahdieni. L-istess kienu jaghmlu l-awturi fit-titolu tieghu, kif ser jigi pruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Sussidjarjament u minghajr pregudizzju, in kwantu s-socjeta attrici qed tittenta tirrivendika l-parapett tal-appartament tal-eccipjent, jinkombi fuqha l-oneru li tipproma t-titolu ta' proprjeta li tippretendi li ghandha fuq dan l-ambjent, u li ghandha titolu ahjar minn tal-eccipjenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Accediet fuq il-proprjeta mertu tal-kawza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' dawn il-proceduri, s-socjeta attrici trid illi l-Qorti ssib illi l-parapett jew gnejna adjaçenti għall-appartament tal-konvenut huwa fil-fatt proprjeta tagħha u mhux tal-konvenut u għaldaqstant, qed titlob lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenut ineħhi kull ostakolu, inkonvenjent u/jew ħajt illi għamel fuq din l-art.

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubbliku tal-10 ta' Jannar 1966, fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, il-Perit Arthur Stuart Mortimer u l-Perit Roger Degiorgio ikkoncedew b'titolu ta' sub çens perpetwu lis-socjeta Leisure Properties (Malta) Limited bicca art formanti parti mill-għelieqi magħrufa bhala "Tal-Għoqod" fil-limiti ta' San Ġiljan (illum Swieqi), tad-daqs ta' çirka 1410 qasab kwadri.

Permezz ta' kuntratt pubbliku tad-29 ta' Novembru tal-istess sena u fl-atti tal-istess nutar, Leisure Properties (Malta) Limited ittrasferiet dan is-sub-utile perpetwu kwantu għal 9/10 sehem

indiviż lis-soċjetà Greylands Finance Limited u 1/10 sehem indiviż lis-soċjetà Mainsforth Investments Limited. Dakinhar kienet diġà bdiet il-kostruzzjoni tal-blokk ta' appartamenti li minnu jiffirma l-appartament in kwistjoni. B'kollox inbnew tlett blokok ta' appartamenti. F'dan il-kuntratt hemm stipulat li,

*"The said block of apartments is being transferred with the right to use the communal areas surrounding and adjacent to the said block shown outlined and coloured in red on the said annexed plan (Enclosure E) which communal areas consist of gardens..."*

Kif ukoll li:

*"The said communal areas are to remain as gardens and roads as earmarked and shown on the attached plan (Enclosure E) and may not in any way be built on or obstructed, except for the erection of car ports under the swimming pool and other areas below ground level, which are being excluded from the rights of common use."*

L-ewwel darba li ġie mibjugħ l-appartament mertu tal-każ kien permezz ta' kuntratt pubbliku tas-26 ta' Marzu 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin fejn l-imsemmija soċjetajiet Greylands Finance Limited u Mainsforth Investments Limited bieghu l-appartament bin-numru 50 lil Alfred Louis u Marion konjuġi Bieber. F'dan il-kuntratt ġie stipulat li *'The common areas are to remain as gardens and roads as earmarked and shown on the plan marked "Enclosure E" in the deed abovementioned of the 29<sup>th</sup> November 1966 and may not in any way be built on or obstructed.'* Din il-pjanta turi li madwar il-blokk ma kellux ikun hemm iċ-ċint li hemm illum jiċċirkonda l-appartamenti fil-pjan terran iżda li kellu jkun hemm spazju miftuħ b'siġar u xtieli.

Il-konvenut xtara dan l-appartament mingħand Alan u Dorothy konjuġi Murphy permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tat-18 ta' Marzu 1997. F'dan il-kuntratt ma hemm l-ebda riferenza għal xi parapett jew ġnejna iżda jingħad biss illi l-partijiet komuni għandhom jibqgħu għonna

u li l-appartament huwa mdawwar minn kull naħa b'partijiet komuni.

Jidher illi fl-2018 il-Bord tad-Diretturi tas-soċjetà attriċi deherlu li l-parapett ta' kull appartament fil-pjan terran ta' kull blokka ma kienx fil-fatt ġie trasferit flimkien mal-appartament rispettiv minn fejn illum hemm l-uniku aċċess għalih iżda kellu jibqa' spazju miftuħ komuni. Għaldaqstant, is-soċjetà attriċi pproċediet b'kawżi bħal din tal-lum kontra s-sidien tal-appartamenti fil-pjan terran.

Din tal-lum hija l-*actio rei vindicatoria*. Il-konvenut jecċepixxi li jinkombi fuq l-attriċi li l-ewwel u qabel kollox tipprova t-titolu li tgħid li għandha fuq il-parapett in kwistjoni.

Il-liġi trid illi sabiex attur jirnexxi f'kawża ta' din ix-xorta jeħtieġu jipprova d-dominju tal-ħaġa minnu akkwistata legittimament u li tkun fil-pussess ta' ħaddieħor. Minn naħa l-oħra, meta l-konvenut, f'azzjoni rivendikatorja jinvoka favur tiegħu titolu fuq l-art rivendikata, jeħtieġ li l-Qorti teżamina t-titolu pretiż mill-konvenut.

F'ċirkostanzi bħal dawn, il-Qorti hija tal-fehma li ma għandhiex tibda mill-premessa li għandha tagħmel eżami komparattiv tat-titolu. L-oneru tal-prova tat-titolu li jikkreja ċertezza morali f'għajnejn il-Qorti jispetta biss lill-attriċi. L-insenjament fil-każ Patrick Bartolo vs Christopher Fardell, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 t'Ottubru 2015, hu preċiżament applikabbli għall-każ. Intqal hekk:

*"Ghandu jinghad qabel xejn illi ma huwiex ghal kollox korrett dak li qalet l-ewwel qorti illi "meta l-konvenut jeccepixxi titolu l-qorti jkollha tara liema miz-zewg kontendenti ghandu l-ahjar prova fir-rigward". L-oneru tal-prova tat-titolu tibqa' dejjem fuq l-attur u, ukoll jekk il-konvenut jeccepixxi titolu, l-ewwel ezami li jrid isir huwa jekk l-attur ghamilx il-prova tat-titolu tieghu. Ikun biss jekk u wara li ssir dik il-prova illi jsir l-ezami li qalet l-ewwel qorti biex tara min mill-partijiet ghandu l-ahjar titolu.*

...

*Ghalhekk, l-ewwel qorti, qabel ma tqis, kif ghamlet, it-titolu tal-konvenut, kellha tqis il-prova tat-titolu tal-attur, ghax fin-nuqqas ta' dik il-prova ma jkun hemm ebda htiega illi l-konvenut jaghmel prova tat-titolu tieghu."*

Dan ifisser illi l-attriċi, qabel kull sindakar dwar it-titolu eżistenti favur il-konvenut, trid tipprova t-titolu allegat minnha għalkemm mhux b'mod assolut iżda fuq bilanċ ta' probabbiltà, u cioè li titnissel iċ-ċertezza morali mill-provi. Hu biss wara li tiġi stabbilita din il-prova li l-Qorti għandha teżamina t-titolu tal-konvenut. L-eżami komparattiv tat-titoli rispettivi jsir biss wara li l-Qorti tkun sodisfatta li l-attriċi tipprova titolu (ara f'dan is-sens il-kawża fl-ismijiet Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Ġunju 2003).

Kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza Sebastian Vella vs Charles Curmi, tat-28 ta' Frar 2014, huwa biss jekk l-attur ikun irnexxielu jipprova t-titolu tiegħu fuq l-art in disputa li imbagħad jinkombi fuq il-konvenut (li jkun eċċepixxa titolu fuq l-istess art) li jipprova titolu aħjar. F'każ li l-attur ma jkun ipprova l-ebda titolu fuq l-art in disputa, it-talbiet tiegħu għandhom jiġu miċħuda. Il-Qorti rreferiet għall-diversi insenjamenti ta' dawn il-Qrati f'dan ir-rigward:

*"L-attur f'kawża rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu ta' proprjetà fuq il-ħaġa rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, imur favur il-konvenut possessor.*

*Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjetà tiegħu. Il-konvenut f' din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il-kawża. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjetà tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-possessor.*

*Darba li l-attur jipprova t-titolu tiegħu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu aħjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-*



*prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju.*

*Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titolu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalità xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod la t-titolu, la bil-preskrizzjoni u lanqas mod ieħor li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jinkombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u ċert."*

Finalment, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza ta' Arthur Kiomall et vs Francis Borg et, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Jannar 2015, fejn intqal hekk:

*"16. Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjetà fih, tal-haga li jrid jirrivendika u ma hux bizzejjed li jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hi tiegħu nnifsu. Il-prova giet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tiegħu li tkun ezenti mill-anqas dubju.*

*17. Madankollu, fis-snin ricenti, gie accettat mill-Qrati tagħna illi meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Fi kliem ieħor, f'kazijiet bħal dawn m'hemmx għalfejn l-attur jipprova titolu originali imma huwa bizzejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa illum assodat fid-duttrina u fil-gurisprudenza tagħna. Din l-*

*estensjoni tal-portata tal-actio rei vindicatoria giet inferita mill-Qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman."*

Stabbiliti dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, jirriżulta mill-atti tal-kawża li l-art kienet oriġinarjament ingħatat b'konċessjoni sub-enfitewtika perpetwa lill-Leisure Properties (Malta) Limited li da parti tagħha ttrasferiet dan is-sub-ċens perpetwu tal-blokok li kienu għadhom qed jinbnew kwantu għal 9/10 lil Greylands Finance Limited u 1/10 lil Mainsforth Investments Limited.

Għalkemm ix-xhud Sharon Cremona, Office Manager mas-soċjetà attriċi, tgħid illi s-soċjetà attriċi qabel kien jisimha Leisure Properties (Malta) Limited, hija ma gābitx prova ta' dan. Izda aktar minn hekk, kif diġà ntqal, jirriżulta li fis-sittinijiet din il-proprjetà kienet giet ittrasferita lil żewġ soċjetajiet oħra. L-attriċi ma gābitx l-iċken prova li turi x'relazzjoni għandha ma' dawn is-soċjetajiet u allura żgur illi ma rnexxiliex tipprova li l-parapett li trid tirrivendika mingħand il-konvenut huwa proprjetà tagħha.

Il-Qorti tista' tieqaf hawn, madanakollu, tqis illi għandha żżid li mill-provi jirriżulta li l-konvenut għandu raġun ukoll fil-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu.

L-ewwelnett, mhuwiex minnu li kien il-konvenut li għamel xi intervent u bena xi ħajt madwar dan il-parapett biex għalaq l-aċċess komuni izda kemm hu u kemm l-awturi tiegħu fit-titolu xtraw l-appartament bil-parapett kif inhu llum, jiġifieri imdawwar b'ċint u aċċessibbli biss mill-istess appartament. Fil-fatt, meta l-Qorti aċċediet fuq il-post setgħet tinnota li jezisti diżlivell konsiderevoli bejn il-parapett u l-ambjent tal-madwar.

Il-Qorti hija fil-fatt sodisfatta mill-provi li l-blokok ta' appartamenti in kwistjoni inbnew kif inhuma llum, jiġifieri l-appartamenti tal-pjan terran dejjem kellhom magħhom dan il-parapett imdawwar b'ċint baxx. Tant hu hekk, illi fil-*brochure* li bih kienu qed jiġu riklamati l-appartamenti fis-sittinijiet, hemm miktub li *'Ground floor flats on the front of all blocks are slightly smaller due to the common entrance hall, but all ground floor flats, both front and rear, have their own private gardens.'*

Ix-xhud Sharon Cremona għall-attriċi ma setgħetx tgħid x'jiġri u min attwalment iħallas meta jkun hemm xi ħsara fiċ-ċnut jew parapetti in kwistjoni. Hija kkonfermat illi qabel ittiegħdet id-deċiżjoni tal-Bord tad-Diretturi fl-2018, kien hemm qbil illi dawn il-parapetti jibqgħu f'idejn is-sidien tal-apparatmenti minn fejn huma eskussivament aċċessibli. Fil-fatt, Mary Shepherd, sid ta' wiegħed mill-appartamenti l-oħra fil-pjan terran xehdet fil-kawża li intavolat kontriha s-socjetà konvenuta kif Albert Mizzi għan-nom tal-attriċi kien irrefera għal strutturi li jinsabu *'in her back yard'* meta kien qiegħed jikkorrispondi magħha dwar xi ilmenti li kienu waslulu mingħand il-ġirien tagħha.

Finalment, għalkemm huwa minnu li fil-kuntratt li bih il-konvenut akkwista l-appartament tiegħu hemm indikat illi dan l-appartament huwa ċċirkondat minn partijiet komuni, u li fejn dawn il-partijiet komuni huma għonna għandhom jibqgħu hekk, insibu wkoll illi *'The said flat (...) shall have the right of use of the common areas surrounding and adjacent to the block of flats, which common areas consist of a parking area, swimming pool and adjacent road...'* filwaqt illi ma hemmx riferenza għal xi għonna.

Għar-raġunijiet premeżsi, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċhad it-talbiet tas-socjetà attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.

IMHALLEF

DEP/REG