PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' NOVEMBRU, 2022

Kawża Numru: 5

Rik. Ġur. 1026/2017 RGM

Lilian Micallef

vs.

Joseph Abela u martu Georgina Abela

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Lilian Micallef** ippreżentat fl-10 ta' Novembru, 2017 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. ILLI permezz ta' kuntratt datat is-7 ta' April 1973 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dok.A), l-esponenti kienet akkwistat id-dar u mezzanin bin-numri 20 u 21 rispettivament, f'Saint Michael Street, Senglea, liberi u franki; id-dar imsemmija ġiet sussegwentement suddiviża fi tliet appartamenti, li minnhom hija biegħet lil Mary Farrugia l-appartamenti internament innumerati tnejn (2) u tlieta (3), fit-tielet u r-raba' sular rispettivament (*2nd u 3rd floor*), permezz ta' kuntratti datati rispettivament 21 ta' April 1982 (Dok.C) u 28 ta' Ottubru 1981 (Dok.B) in atti Nutar Alexander Sceberras Trigona, bil-komunjoni ta' l-entrata, tat-taraġ u tal-bejt; sussegwentement il-kuntratt tal-21 ta' April 1982 kien is-suġġett ta' att korrettorju ta' l-4 ta' Jannar 1983 (Dok.D) fejn ġie kkjarifikat li l-bejgħ kien jinkludi anke l-kantina sottostanti, iżda dejjem bil-komunjoni ta' l-entrata, tat-taraġ u tal-bejt; għalhekk minn tali blokka ta' appartamenti, l-esponenti għadha proprjetarja ta' l-appartament numru wieħed (1), fil-livell tat-tieni sular (*1st floor*), bil-komunjoni ta' l-entrata, tat-taraġ u tal-bejt; finalment, l-istess dar numru 20 ġiet rinumerata biex illum iġġib in-numru 25;

2. ILLI f'xi żmien, il-konvenuti akkwistaw mingħand terzi l-appartamenti internament innumerati tnejn (2) u tlieta (3), fit-tielet u r-raba' sular rispettivament (*2nd* u *3rd floor*), u reċentement ħadu l-liġi f'idejhom billi għalqu l-aċċess għall-indana tat-tielet sular u inkorporawh ma' l-appartament tagħhom, u b'hekk ikkapparaw il-pussess sija ta' tali indana u ta' l-indani sovrapposti, sija tat-taraġ komuni mill-ewwel indana sal-bejt, u sija tal-bejt;

3. ILLI permezz ta' l-ittra uffiċjali ntavolata f'Ottubru 2015, kopja legali annessa bħala Dok.E, l-esponenti interpellat lill-intimati sabiex ineħħu immedjatament il-bieb installat fil-partijiet komuni li qiegħed jostakola l-aċċess għat-taraġ komuni li jwassal għall-bejt komuni, kif ukoll sabiex terġa' tagħti aċċess u tgawdija lill-mittenti favur l-imsemmija taraġ u bejt komuni, liema aċċess u tgawdija komuni qed tiġi użurpata mill-intimati mingħajr dritt fil-liġi;

irrilevat illi hija kienet biegħet l-appartamenti numri 2 u 3 lil Mary Farrugia permezz ta' żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona tat-28 ta' Ottubru 1981 u tal-21 ta' April 1982, li fihom kienet ġiet stabbilita l-komunjoni ta' l-entrata, tat-taraġ u tal-bejt; u avżat u wissiet lill-intimati li jekk l-imsemmi bieb ma jitneħħiex u l-aċċess komuni għall-bejt ripristinat sa żmien tliet ġimgħat mid-data tan-notifika tal-preżenti ittra uffiċċjali, il-mittenti ma jkollha l-ebda għażla oħra ħlief li tmexxi bil-Qorti, bl-ispejjeż kontra tagħhom; għal liema interpellazzjoni l-intimati baqgħu inadempjenti, u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-esponenti titlob umilment lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

i. Tiddikjara li l-esponenti hija komproprjetarja tat-tromba tat-taraġ, it-taraġ prinċipali, l-indani u l-bejt tal-binja li ġġib in-numru ħamsa u għoxrin (25), ġà għoxrin (20), fi Triq San Mikiel, l-Isla, li jiffurmaw parti mill-partijiet ta' l-imsemmija binja, u li l-intimati ħadu f'idejhom il-pussess esklussiv ta' partijiet mill-istess taraġ u indani kif ukoll tal-bejt kollu billi għalqu l-aċċess għalihom permezz ta' bieb li tiegħu huma biss għandhom iċ-ċwievet, biex b'hekk spussessaw lill-esponenti minn sehemha minn tali partijiet komuni;

ii. Tordna lill-intimati sabiex taħt is-sorveljanza ta' perit maħtur għal dan il-għan minn dina l-Onorabbli Qorti, ineħħu l-imsemmi bieb u jirripristinaw l-aċċess għall-imsemmija partijiet komuni sal-bejt u inkluż il-bejt, u dan fi żmien qasir u perentorju, u fin-nuqqas ta' l-intimati li jagħmlu dan entro l-imsemmi terminu tawtorizza lill-esponenti sabiex teżegwixxi hi l-istess xogħlijiet taħt is-sorveljanza ta' l-istess perit maħtur, kif ukoll tordna lill-istess perit maħtur sabiex jillikwida l-ispejjeż relattivi u tordna lill-intimati sabiex iħallsu tali spejjeż kif likwidati; u

iii. Tiddikjara li bl-aġir tagħhom l-intimati kkawżaw danni lill-esponenti, konsistenti fit-telf ta' l-użu ta' l-imsemmija partijiet komuni kif ukoll tal-bejgħ tal-proprjetà tagħha għaż-żmien li ser jirriżulta sa l-effettiva reintegrazzjoni,

tillikwida tali danni u tordna lill-intimati jħallsu tali danni kif likwidati lill-esponenti;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali Dok.E u dawk tal-perit maħtur ai termini tat-tieni talba; bl-inġunzjoni minn issa ta' l-intimati in subizzjoni u bir-riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi neċessarja u opportuna.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Joseph Abela u martu Georgina Abela** ppreżentata fil-21 ta' Diċembru, 2017 fejn ġie eċċepiet li:

1. In linea preliminari u mingħajr ebda preġudizzju għal li ġej, l-esponenti jeċċepixxu n-nullita' tar-rikors ġuramentat stante illi m'hemmx tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tal-kawża kif rikjest ai termini tal-Artikolu 156 (1) (a) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta tant li mhux ċar mir-rikors ġuramentat jekk r-rikorrenti hux qegħda tipproċedi permezz ta' azzjoni petitorja jew inkella azzjoni possessorja. F'kull każ, l-eċċipjenti qegħdin minn issa jirriżervaw il-pożizzjoni tagħhom li a spejjez tal-istess rikorrenti jagħmlu eċċezzjonijiet ulterjuri f'każ li r-rikorrenti tingħata permess minn dina l-Onorabbli Qorti illi tiċċara l-azzjoni tagħha.

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-eċċipjenti jeċċepixxu illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif għandu jirriżulta aħjar mill-ġbir tal-provi.

3. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda petitorja, ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha sal-grad rikjest mil-liġi.

4. Illi dejjem mingħajr preġudizzju ghas-suespost, kemm il-darba l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda possessorja, l-elementi rikjesti ma jissustixxux inter alia għaliex mhux minnu li l-eċċipjenti *"reċentement ħadu l-liġi b'idejhom"* kif premess fir-rikors ġuramentat u għalhekk l-azzjoni ma tistax tirnexxi.

5. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tieni talba, in kwantu qed titlob lil din l-Onor. Qorti "tordna lill-istess perit maħtur sabiex jillikwida l-ispejjez relattivi u tordna lill-intimati sabiex jħallsu tali spejjez kif likwidati", hija legalment improponibbli.

6. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost u f'kull każ mhux minnu li l-eċċipjenti ikkawżaw xi danni lir-rikorrenti li f'kull każ trid iġġib l-aħjar prova tad-danni minnha allegati stante kontestazjoni.

Rat illi fl-20 ta' Frar 2019 il-Qorti nominat lill-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u permezz sew ta' pjanti kif ukoll ta' ritratti, jagħti spjegazzjoni tal-ambjenti mertu tal-kawża odjerna bil-fakolta illi apparti l-aċċess, iżomm seduti sabiex jiġbor aktar evidenza mingħand il-partijiet, relattiva għall-inkarigu lilu mogħti. Qabel jirrediegi r-rapport tiegħu, l-Perit kellu jieħu wkoll konjizzjoni tal-provi kollha mressqa fil-proċess, u jirrelata wkoll dwar talbiet kollha attriċi kif ukoll l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuti li m'humiex ta' natura legali;

Rat illi b'digriet tat-12 ta' Jannar 2021 il-Qorti ordnat li mid-data tad-digriet, pendenti l-perizja teknika, l-partijiet iressqu l-provi tagħhom quddiem il-Qorti, b'dan illi, l-Perit Cassar ġie awtorizzat illi jżomm aċċess, iżda ma jgħaddix għar-relazzjoni qabel ma jkun awtrorizzat mill-Qorti;

Rat illi b'digriet ieħor tal-11 t'April 2022 fuq talba tal-attriċi, ġabet fi tmiemu l-inkarigu mogħti lill-Perit Tekniku.

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensur tal-attriċi matul is-seduta tal-11 t'April 2022;[1]

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fil-11 ta' Mejju 2022;[2]

[1] Paġna 286 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 291 et seq tal-proċess.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-avuati difensuri tal-partijiet matul is-seduta tat-2 ta' Ġunju 2022;[3]

Rat illi b'nota ppreżentata fit-2 ta' Ġunju 2022 l-**attriċi ċediet it-talbiet tagħha rigwardanti d-danni u ċioe t-tielet talba;**

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti

Permezz ta' kuntratt tas-7 t'April 1973 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, l-attriċi xtrat "id-dar u mezzanin [li] iġibu in-numru għoxrin [20] u wieħed u għoxrin [21] rispettivament, f'Saint Michael Street, Senglea, liberi u franki."[4] L-attriċi għaddiet sabiex fit-28 t'Ottubru 1981 hija biegħet lil Mary Farrugia "l-appartament numru tlieta [3] bil bieb principali numru ghoxrin, Saint Michael Street, Senglea kif jinsab tale kwale, bil komunjoni ta l-entrata, tat-tarag u tal-bejt ta l-istess korp ta bini, liberu u frank."[5] Sussegwentement b'kuntratt ieħor tal-21 t'April 1982, Mary Farrugia xtrat ukoll "l-appartament ossia studio flat, numru tnejn, bil bieb prinipali numru ghoxrin, Saint Michael Street, Senglea kif jinsab tale quale, bil komunjoni ta' l-entrata, tat-tarag u tal bejt ta l-istess korp ta' bini, liberu u frank."[6] B'att korrettorju tal-4 ta' Jannar 1983 ġie kjarifikat li l-kuntratt tal-21 t'April 1982 kien jikkomprendi il-kantina sottostanti ghall-appartament aċċessibbli mill-bieb prinċipali numru 20.

[3] Paġna 301 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 8 tal-proċess (estratt meħud mill-kuntratt ta' xiri u bejgħ tal-1973).
[5] Paġna 15 tal-proċess (estratt meħud mill-kuntratt ta' xiri u bejgħ tal-1981)
[6] Paġna 17 tal-proċess (estratt meħud mill-kuntratt ta' xiri u bejgħ tal-1982)

Dawn iż-żewġ appartamenti eventwalment ġew akkwistati mill-konvenuti bis-saħħa ta żewġ kuntratti: (a) b'kuntratt tat-2 ta' Lulju 1993 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona, il-konvenuti xtraw mingħand Silvana Fiteni nee Farrugia "l-appartament numru tnejn, bil bieb principali numru ghoxrin, Saint Michael Street, Senglea, bil komunjoni ta l-entrata, tat-tarag u tal-bejt, pero il-katina sottostanti mhiex inkluz peress li ma ghadiex tal-venditrici, kif jinsab tale quale u liberu u frank."[7] (b) b'kuntratt ieħor tal-14 ta' Frar 1997, il-konvenuti xtraw "il-flat numru tlieta, bil bieb principali numru ghoxrin, Saint Michael Street, l-Isla, bil komunjoni tal-entrata, tarag u bejt, mil bqija liberu u frank."[8]

Ikkunsidrat;

L-azzjoni attriċi

L-attriċi tallega li l-konvenuti għalqu l-aċċess għal parti mill-partijiet komuni u għall-bejt billi għamlu bieb fl-indanna li jagħti għal appartament numru 2 fit-tielet sular u inkorporawh mal-appartament tagħhom biex b'hekk ingħalaq l-aċċess għat-taraġ komuni bil-konsegwenza li ingħalaq ukoll l-aċċess għal bejt.

Il-konvenuti jirribattu billi jressqu eċċezzjoni ta' nullita tar-rikors ġuramentat għaliex jikkontendu li m'hemmx tifsira ċara u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tal-kawża. Fil-mertu jgħidu li l-pretensjonijiet tal-attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jgħaddu sabiex jgħidu li jekk hija azzjoni petitorja l-attriċi għandha ġġib bħala prova t-titolu tagħha u jekk hija azzjoni possesorja , hemm neqsin l-elementi.

Ikkunsidrat;

[7] Paġna 141 tal-proċess (estratt meħud mill-kuntratt ta' xiri tal-1993).
[8] Paġma 144 tal-proċess (estratt meħud mill-kuntratt ta' xiri tal-1997).

Eċċezzjoni ta' natura preliminari

Bl-ewwel eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jeċċepixxu li m'hemmx tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tal-kawża kif rikjest ai termini tal-Artikolu 156 (1) (a) tal-Kapitolu 12 tant li mhux ċar mill-istess att jekk l-attriċi hijiex tipproċedi b'azzjoni petitorja jew b'azzjoni possessorja.

Sabiex wieħed ikun jista' jiddentifika jekk l-azzjoni hijiex waħda possessorja jew petitorja, dak li jkun għandu jħares lejn dak li qed jintalab permezz tat-talbiet attriċi. Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza **Joseph Abela et vs. Philip Borg et** (App Ċiv 942/2006) mogħtija fid-29 ta' Jannar 2016 spjegat li:

> "Il-fondament guridiku tal-azzjoni petitorja huwa d-dritt, u l-iskop hu r-rikonoxximent u t-tutela ta' dak id-dritt. L-azzjoni petitorja tingharaf mill-azzjoni possessorja mill-att tac-citazzjoni u mill-ewwel difiza li jopponi l-konvenut. Jekk id-domanda tkun pogguta fuq il-pussess bhala fatt, l-azzjoni hija possessorja; jekk ikollha bhala fondament taghha l-offiza tad-dritt, l-azzjoni tkun petitorja (**Kollez.Vol. XXIX pt II p.590**)."

Huwa l-attur li jagħżel in-natura tal-azzjoni minnu promossa. Kif tajjeb ingħad fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Godwin Azzopardi vs. Paul Azzopardi** (Ċit Nru 1150/1994/2) deċiża fil-31 ta' Jannar 2003: "Huwa principju generali bil-wisq notorju illi n-natura u l-indoli ta' l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta' l-att li bih jinbdew il-proceduri. Il-'kawza' ta' domanda hija r-raguni guridika taghha, ossija l-fundamentum agendi taghha (**Vol. XI p 401**)."

Skont id-dikjarazzjoni li saret mil-legali tal-attriċi fl-ewwel seduta miżmuma fil-11 ta' Jannar 2018, b'referenza għall-ewwel eċċezzjoni, l-attriċi qiegħda tressaq l-azzjoni ta' natura petitorja. M'hemmx dubju li l-azzjoni tal-attriċi hi bażata fuq il-premessa li hi komproprjetarja; mill-qari tal-ewwel talba jidher

biċ-ċar li l-attriċi trid tistabilixxi jedd ta' komproprjetà fil-proprjetà mertu tal-kawża[9].

Nonostante li l-konvenuti rriżervaw id-dritt li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri f'każ li l-attriċi tiċċara l-azzjoni tagħha, huma ma resqu ebda eċċezzjonijiet ulterjuri .

Hekk kjarifikat li l-azzjoni hija ta' natura petitorja l-Qorti apparti li ser tikkunsidra t-tieni eċċezzjoni li hija waħda ġenerali, sejra tikkunsidra wkoll l-eċċezzjoni marbuta fir-rigward ta' azzjoni petitorja u ċioe it-tielet eċċezzjoni.

Ikkunsudrat;

Il-Mertu

Dwar il-mertu l-konvenuti eċċepew li l-pretensjonijiet tal-attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u li fil-każ li l-azzjoni tal-attriċi hija petitorja, mela l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha sal-grad rikjest mil-liġi.

Jibda biex jingħad li l-konvenuti ma jiċħdux li tqegħid ta' bieb fl-indana li fuqu qiegħda tilmenta l-attriċi ma għamluhx huma jew minn nies imqabbdin minnhom. Huma jistrieħu fuq xiex ingħad lilhom mill-inkwilin li kien jirrisjedi fil-fond tal-attriċi u ċioe li fl-imgħoddi l-appartament numru wieħed (1) kellu aċċess minn bieb differenti u li ma kellhomx jedd għall-bejt fuq il-proprjeta bin-numru 20.

Fil-każ ta' azzjoni petitorja, bħal dik odjerna, l-attriċi jeħtiġilha tipprova d-dritt tagħha ta' proprjeà u s-sussistenza tal-preġudizzju potenzjali u / jew attwali għaliha. Ingħad fis-sentenza **Michelina Borg vs. Emanuel Borg et** (Ċit Nru

[9] Ara **Michael Portelli vs. Paul Bonello** (Rik Ġur 424/1994) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30ta' Novembru 2006.

95/1997) mogħtija fit-12 ta' Ġunju 2008 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) li:

> "Din il-kawza hi ta' natura petitorja u l-attrici ghandha fl-ewwel lok taghti prova li hi l-proprjetarja tal-art in kontestazzjoni. Prova li ghandha tkun cara, univoka u konvincenti. [...] Min-naha taghhom il-konvenuti jehtiegilhom jaghtu prova tat-titolu taghhom sabiex jipprovaw jeghelbu l-jedd ta' l-attrici, **fl-eventwalita'** li l-attrici tipproduci provi precizi u konvincenti tad-dominju taghha. F'dan il-kuntest hu rilevanti dak li nghad fil-kawza fl-ismijiet **Wisq Rev. Kan. Tezorier Giuseppe Cassar nomine vs Emmanuele Barbara** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Ottubru 1980 li wkoll kienet tittratta kawza petitorja: "*Stabilit dan, u billi lappellat (il-konvenut) ma ippruvax minn naha tieghu, xi titolu li jeskludi dak tal-appellant nomine fuq l-art in dizamina, dina l-art ma tistax hlief tigi ritenuta proprieta' esklusiva tal-predetta Knisja istanti. Il-konflitt ta' provi riskontrat fis-sentenza appellata ma jistax hlief jopera kontra l-appellat (il-konvenut), appuntu ghaliex* ***jinkombi lilu li jikkontraponi, permezz ta' provi car, univoci u indubbi, titolu proprju ghal dak ta' dik il-Knisja****". "*[10]

Jirriżulta mill-atti li l-attriċi hija proprjetarja tal-appartament numru 1. Oriġinarjament hija xtrat żewġ fondi ħdejn xulxin u ċioe dar bin-numru 20, Triq San Mikiel, l-Isla u l-mezzanin bin-numru 21 fi Triq San Mikiel, l-Isla.
L-attriċi spjegat. U dan ġie kkoroborat mill-Perit *ex parte* Gilbert Bartolo, li l-mezzanin kellu garigor li jibda mill-kantina u jibqa tila' għall-bejt il-baxx, liema bejt kien separat mill-bejt fuq il-proprjeta bin-numru 20 li huwa sular aktar għoli mill-ewwel bejt.

Ġara li una volta sar l-akkwist mill-attriċi, Frank Cremona, missier l-attriċi, kien f'isimha għamel alterazzjonijiet f'dawn iż-żewġ fondi sabiex il-kantina

[10] Ara wkoll **Nazzareno Borg vs. Direttur Muzewijiet** (Ċit Nru 3063/1996) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-27 t'April 2005.

(*basement*) tinfired mill-mezzanin u dak il-mezzanin sar jifforma appartmanet ma' dak li qabel kienet dar bin-numru 20.

Ifisser għalhekk li b'dawn l-alterazzjonijiet, l-attriċi ma ħallitx aktar dar fin-numru 20 b'żewġ sulari, iżda mmodifikatha sabiex tkun tikkomprendi tlett (3) appartamenti separati bit-taraġ komuni bejniethom li jibqa' tiela sal-bejt l-għoli. In-numerazzjoni tal-appartament huma minn wieħed (1) sa tlieta (3) u mhux tnejn (2) u tlieta (3).

Isegwi illi meta l-attriċi bħal sid uniku taż-żewġ fondi għamlet l-alterazzjonijiet strutturali fuq imsemmija hija kienet qed tibdel il-konfigurazzjoni tagħhom fejn parti minn binja saret tagħmel parti minn binja oħra b'aċċess divers minn dak eżistenti preċedentement.

Dak li jgħodd huwa kif kien il-fond meta akkwistaw il-konvenuti u x'ġie akkwistat minnhom.

Il-kuntratti sukwotati juru biċ-ċar li l-konvenuti ma akkwistawx dar bin-numru 20 fi Triq San Mikiel, l-Isla iżda akkwistaw b'żewġ kuntratti separati l-appartament numru 3 u studio flat numru 2 rispettivament "bil komunjoni ta l-entrata, tat-tarag u tal-bejt". Il-jedd ta' komunjoni tal-entrata, tat-taraġ u tal-bejt huma espressament imsemmija fil-kuntratt li bih akkwistaw l-appartamenti l-konvenuti u dinil-komunjoni ma tista' tkun ma' ħadd ħlief l-appartament numru 1 li l-unika entrata komunim li kellu kienet l-istess entrata komuni li għandhom l-appartamenti numri 2 u 3.

Jingħad fl-**Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili** li fejn il-kliem f'patt kuntrattwali huwa ċar u jinftiehem, mhux imħolli li ssir interpretazzjoni tiegħu. Anqas u anqas jista' jitħalla li xi waħda mill-kontraenti tfisser x'riedet tifhem lil hinn minn dak il-kliem ċar. (**Perit Vincent Buhagiar et. v. Grezzju Zerafa et.** – Appell Superjuri - 22 ta' Ġunju 2022).

"...hawn japplika l-principju stabilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 12, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma

hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha" (**Anton Spiteri vs Alfred Borg** - Prim' Awla - 30 ta' Novembru 2000)

Artikolu 1002 huwa l-espressjoni leġislativa tal-prinċipju millenarju illi '*contra scriptum non est argumentum'*, li jibqa' japplika sakemm ma tinġiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostitutiv taghha. (**Dr Gerald Montanaro Gauci v. Alex Agius Cesareo** - Prim' Awla - 31 ta' Jannar 2002).

Ikkunsidrat;

L-attriċi qed titlob li l-Qorti tiddikjara li l-attriċi hija komproprejatarja tat-tromba tat-taraġ prinċipali, l-indani u l-bejt tal-binja li llum iġġib in-numru 25 gia' numru 20 fi Triq San Mikiel, l-Isla. Din it-talba hija l-actio rei vindicatoria, azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha rrikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta tal-attur u bħala konsegwenza rrestituzzjoni tal-ħaġa reklamata.

L-actio rei vindicatoria għandha bħala skop ir-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta tal-attur, u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata f'dan il-każ l-għoti mill-ġdid ta' aċċess lill-attriċi tal-partijiet komuni.

Artikolu 322 (1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi: "Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull possessur." F'azzjoni ta' din ix-xorta l-attur irid jipprova d-dominju tiegħu fuq il-ħaġa minnu rivendikata (ċioe jipprova li l-ħaġa hija tiegħu nnifsu) u li huwa akkwista dak id-dominju leġittimamanet. Jingħad b'mod konsistenti fil-ġurisprudenza nostrana li l-prova trid tkun pjena u konvinċenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m'għandu bżonn jagħmel ebda prova sakemm ma jiġix ippruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-ħaġa. Fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Buhagiar vs. Guzeppi Borg et** mogħtija fis-17 ta' Novembru 1958, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) irretiniet illi:

> “F’din l-azzjoni [rivendikatorja], l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. ………………u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta’ principji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova hija ezatta mir-rivendikat hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b’mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju.”

Prinċipju ieħor li għandu jiġi meqjus f’dawn il-proċeduri ta’ rivendika huwa li fejn il-konvenut jeċċepixxi titolu u ma jiddefendix ruħu biss bil-pussess, l-eżami li trid tagħmel il-Qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. Għaldaqstant meta l-konvenuti qed javvantaw li għandhom li huma s-sidien esklussivi tat-taraġ u l-bejt, iridu jġibu prova ta’ dan aktar b’saħħitha mill-prova mressqa mill-attriċi.

Issir ukoll referenza għas-sentenza mogħtija fis-7 ta’ Jannar 2014 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni Ġenerali fl-ismijiet **Gregory Vella et vs. Regina Cardona et** (Rik Ġur 26/1998) fejn ingħad li:

> “Hekk ukoll ingħad illi :“Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta` l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha. Ir-regolament tal-provi f`din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt millkonvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa` fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrinċjarja ruħu wara l-barriera ta`pussess, jinkombi lill-attur li jipprova ddominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta` titolu ta` l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu”. Giuseppi Abela vs John Zammit P.A.16.5.1963”

Kollox għalhekk jiddependi minn dak li jipprovdu l-kuntratti u mhux mit-testimonjanzi li taw il-partijiet u x-xhieda minnhom msejħa.

Il-kuntratt ippubblikat min-Nutar Paul Pullicino fis-7 ta’ April 1973 juri illi l-attriċi xtrat “id-dar u mezzanin igibu in-numri ghoxrin u wiehed u ghoxrin rispettivament f’Saint Michael Street, Senglea, liberi u franki.

B’kuntratt tat-28 ta’ Ottubru 1981 l-attriċi biegħet lil ċertu Mary Farrugia “l-appartament numru tlieta, bil-bieb prinċipali numru ghoxrin, Saint Michael Street, Senglea, kif jinsab tale kwale, bil-komunjoni ta’ l-endtrata, tat-tarag u tal-bejt ta’ l-istess korp ta’ bini...”

B’kuntratt tal-21 ta’ April 1982 l-attriċi biegħet lill-istess Mary Farrugia “l-appartament ossia studio flat, numru tnejn, bil bieb principali numru ghoxrin, Saint Michael Street, Senglea kif jinsab tale quale, bil-komunjoni ta’ l-entrata, tat-tarag u tal bejt ta l-istess korp ta’ bini.....”

Dwar dan l-istess appartament l-attriċi u Mary Farugia dehru fuq kuntratt korrettorju ppubblikat fl-4 ta’ Jannar 1983 fejn il-partijiet fuq dak l-att “.....jikkoreggu l-att ta’ bejgh fuq imsemmi fis-sens li il-bejgh kien tal appartament ossia studio flat numru tnejn, bil bieb principali numru ghoxrin komprisa il kantina sottostanti ghal dan il flat u accessibbli mill istess bieb prinċipali numru ghoxrin, Saint Michael Street, Senglea, kif jinsabu tale quale, bil komunjoni tal-entrata, tat tarag u tal bejt tal istess korp ta bini .....”

Jiġi osservat illi meta Mary Farrugia xtrat it-tieni appartament bin-numru 2 xorta waħda intqal li qed tixtri bil-komunjoni tal-entrata, tat-tarag u tal-bejt. Kieku t-teżi tal-konvenuti kellha mis-sewwa, wieħed kien jistenna illi max-xiri tal-appartament numru tnejn (2) fis-sena 1982 ma kienx jingħad li qed jinxtara bil-komunjoni tal-bejt imma kien jingħad li l-bejt sar proprjeta’ esklussiva tal-kompratriċi.

Inoltre, l-enumerazzjoni tal-appartamenti min-numru wieħed (1) san-numru tlieta (3) hija indikazzjoni ċara illi wara li l-attriċi kienet xtrat iż-żewgt idjar

kontigwi hija kkonvertiet dik bin-numru principali 20 għal tlett appartamenti bil-komunjoni tal-entrata, tat-taraġ u tal-bejt. Dan setgħat tagħmlu peress li kienet sid ta' kollox. Meta l-attriċi kienet qed tbiegħ l-appartamenti numru 2 u 3 bil-komunjoni tal-entrata, tat-taraġ u tal-bejt dan kienet qed tagħmlu billi bħala sid l-appartament numru wieħed (1) kienet qed żżomm għaliha l-komproprjeta' tal-komunjoni tal-entrata, tat-taraġ u tal-bejt.

Il-konvenuti ma resqu l-ebda prova li xxejjen il-prova sodisfaċenti mressqa mill-attriċi li hi l-komproprjetarja tat-taraġ u tal-bejt tal-blokk de quo.

Fil-fehma tal-Qorti l-attriċi ppruvat sal-grad rikjest mil-liġi li hija l-proprjetarja tal-appartament numru 1, ġewwa 20, Triq San Mikiel l-Isla u **li hija ko-proprjetarja tal-partijiet komuni u ċioe l-entrata, it-taraġ u l-bejt** tal-istess blokka ta' appartamenti bin-numru uffiċjali 25 gia' 20.

It-talbiet attriċi għalhekk jimmeritaw li jiġu akkolti.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi l-kawża billi.

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

2. Tilqa' l-ewwel talba,

3. Tiddikjara li l-attriċi hija komproprjetarja tal-entranta, taraġ prinċipali, indani u l-bejt tal-fond numru ħamsa u għoxrin (ġia ghoxrin) fi Triq San Mikiel, l-Isla.

4. Tiddikjara li l-konvenuti ħadu f'idejhom il-pussess esklussiv tal-imsemmija partijiet billi għalqu l-aċċess għalihom permezz ta' bieb biex b'hekk l-attriċi ġiet spussessata minn sehemha minn tali partijiet komuni;

5. Tilqa’ t-tieni talba, tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar millum ineħħu l-bieb li qiegħed jagħlaq l-aċċess tal-attriċi għall-partijiet komuni fil-blokk ta’ appartamenti fuq imsemmi u jirripristinaw l-aċċess tal-attriċi għall-imsemmija partijiet komuni sal-bejt inkluż il-bejt u dan taħt taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li qed jiġi nominat għal dan il-għan a spejjeż provviżorjament tal-attriċi rekuperabbli mingħand il-konvenuti.

6. Fl-eventwalita’ li l-konvenuti jonqsu milli jottemperaw ma’ dak hawn fuq deċiż fit-terminu lilhom mogħti, l-attriċi qiegħda tiġi awtorizzata teżegwixxi x-xogħlijiet hi taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar a spejjeż provviżorjament tal-attriċi rekuperabbli mingħand il-konvenuti;

7. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba u dan in vista li l-attriċi ċediet din it-talba permezz ta’ nota tat-2 ta’ Ġunju 2022.

Spejjeż a karigu tal-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta’ Novembru 2022

Deputat Reġistratur