

*L-aħjar prova
Prova dijabiloka*



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 15 ta' Diċembru 2022

Rikors Nru. 881/2018 GM

Mizzi Associated Enterprises Limited (C 1372)

VS

Mary Shephard, karta ta' identita' numru 422637M

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-soċjeta' attriċi Mizzi Associated Enterprises Limited (C 33398) li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Permezz ta' kuntratt tan-Nutar Paul Pullicino datat 29 ta' Novembru 1966 - Dok A - s-soċjeta' attriċi kienet akkwistat b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa, biċċa art magħrufa bhala "Tal-Għoqod" fil-limiti ta' San Ġiljan. Illi fuq din il-biċċa art s-soċjeta' attriċi bniet l-kumpless ta' appartamenti magħruf bhala Spinola Court";
2. Skont 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 colored 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 right of common use.”

3. Fl-ewwel darba li gie trasferit l-appartament numru wiehed u hamsin (51) kien permezz ta' kuntratt datata 3 ta' April 1968 – Dok B. Illi 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 abovementioned of the 29th of November 1966, and may not in any way be built on or obstructed.”

4. Sussegwentement l-konvenuta akkwistat dan l-appartament permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Rachel Mallia datat 1 ta' Settembru 1998 - Dok C. Illi f' dan l-kuntratt hemm illi –

" ... the said flat is subject to all the terms and conditions of vendors' title arising from the deeds of the sub-emphyteutical concessions in the Records of Notary Paul Pullicino of the 29th of November 1966 ..."

U aktar l-quddiem –

5. The Purchaser does hereby declare to be fully aware that:-

i) the common areas are to remain as gardens and roads as earmarked and shown in the said plan annexed as Document ‘E’ to the deeds in the Records of Notary Paul Pullicino of the twenty ninth day of November of the year one thousand nine hundred and sixty six (29/11/1966);”

6. Għalhekk l-gonna li qegħdin madwar l-kumplex ta' appartamenti magħrufa bħala "Spinola Court" baqgħu proprjeta' tas-soċjeta' attriċi u ma gewx trasferiti lis-sub enfitewti separatament;

7. Is-soċjeta' attriċi hija nfirmata illi l-konvenuta għalqet l-biċċa ġnien adjaċenti għal appartament tagħha u li qed tagħmel użu minnu ad esklussjoni tar-residenti l-oħra;

8. Permezz ta' ittra legari datata 21 ta' Mejju 2018 - Dok D - s-soċjeta' attriċi avvzat lill-konvenuta li dan l-ġnien jiffirma parti mill-partijiet komuni tal-appartamenti u li għalhekk jintuza esklussivament minnha;

9. Jibqa' l-fatt li l-ġnien ma huwiex proprjeta' tal-konvenuta u qed jigi okkupat minnha abbużivament u illegalment;

10. Il-konvenuta ma għandha l-ebda dritt ta' proprjeta' jew użu esklussiv fuq il-
gnien li huwa proprjeta' tas-soċjeta' attriċi u għalhekk ma għandha l-ebda dritt li
tuża tali gnien bħala parti integrali tal-appartament tagħha;

11. Ghalkemm avvzata milli tkompli bl-aġir tagħha, l-konvenuta baqgħet
inadempjenti;

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara illi l-gnien li qiegħed adjaċenti għal appartament numru wieħed u
hamsin (51) huwa proprjeta' tas-soċjeta' attriċi;

ii. Tiddikjara li l-konvenuta ma għandhiex dritt reali u/jew personali illi tagħlaq
jew tostakola l-gnien de quo;

iii. Tordna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju tneħhi kull ostakolu,
inkonvenjent u/jew ħajt li għamlet fl-istess gnien, proprjeta' tas-soċjeta' attriċi;

iv. Tinnomina perit u tawtorizza lis-soċjeta' attriċi biex jekk l-konvenuta tibqa'
inadempjenti fiż-żmien stipulat minn din il-Onorabbili Qorti, s-soċjeta' attriċi tkun
tista' teffettwa x-xogħlijiet hija stess, u l-Perit jissorvelja x-xogħlijiet kollux bi
spejjeż tal-attriċi;

Rat ir-Risposta Ġuramentata Mary Shephard li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fil-ligi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

2. Mhux minnu li l-eċċepjenti għalqet xi biċċa gnien adjaċenti għall-appartament
tagħha.

Kienet is-soċjeta' attriċi nnifisha li bniet l-appartament 51, Blokk C, Spinola Court, Triq
Fuq il-Ġonna, Swieqi, illum proprjeta' tal-eċċepjenti, kif għadu jinsab sal-lum, bil-
parapett inkorporat fih, u aċċessibbli biss mill-istess appartament.

3. Il-parapett frontegġjanti dan l-appartament minn dejjem kien jiffurma parti integrali
minnu, u qatt ma kien aċċessibbli jew utilizzat minn haddiehor, għajr għas-sidien minn
żmien għal żmien tal-istess appartament. L-eċċepjenti akkwistat dan l-appartament, bid-
drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Rachel
Mallia tal-1 ta' Settembru 1998, meta l-parapett kien diga' nkorporat u aċċessibbli biss
mill-istess flat kif inbena oriġinarjament. Għal aktar minn għoxrin sena, l-eċċepjenti
kellha aċċess u tgawdija esklussiva u paċifika ta' dan l-ambjent, u eżerċitathom in
bwona fede. L-istess kienu jagħmlu l-awturi fit-titolu tagħha, kif ser jiġi ppruvat ahjar
fil-kors ta' din il-kawza.

4. Sussidjarjament u mingħajr preġudizzju, in kwantu s-soċjeta' attriċi qed tittenta tirrivendika l-parapett tal-appartament tal-eċċepjenti, jinkombi fuqha l-oneru li tipprova t-titolu ta' proprjeta' li tippretendi li għandha fuq dan l-ambjent, u li għandha titolu minn tal-eċċepjenti.

Rat l-atti tal-kawża.

Hadet konjizzjoni tan-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Permezz ta' din il-kawża, l-attriċi qieghdha titlob lill-Qorti ssib li l-ġnien adjaċenti l-appartament numru 51 fil-kumpless *Spinola Court* fil-limiti ta' San Ġiljan proprjeta tal-konvenuta huwa proprjeta tal-attriċi.

Fir-rikors maħluf tagħha, l-attriċi tallega li hija bniet il-kumpless imsemmi fuq biċċa art li akkwistat b'titlu ta' subenfitewsi perpetwa b'kuntratt tad-29 ta' Novembru 1966.¹ Esibiet kopja fotostatika tiegħu mhux awtentikata u mmarkatu "Dok A". tallega wkoll li skont l-istess kuntratt "*said block of apartments*" kien qieghed jiġi ttrasferit "*with the right to use the communal areas surrounding and adjacent to the said block shown outlined and coloured in red on the annexed plan (Enclosure E) which communal areas consist of gardens*".

Skont Dok A, Leisure Properties (Malta) Limited bieghet lil Greylands Finance Limited u lil Mainsforth Investments Limited block C li kien għadu kif beda

¹ Dan mhux minnu għaliex b'dak il-kuntratt hija bieghet, mhux xtrat.

jinbena, u li kien “*still at foundation levels*” fuq porzjon art ta’ madwar 117 metru kwadru. Il-blokka pprogettata **tidher bil-kulur ikħal** fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt bl-ittra E “and is bordered on all sides by part of the communal parts hereundermentioned” li iktar ‘l isfel fl-istess kuntratt huma deskritti bħala “***coloured in red***”. Il-blokka t’appartamenti kienet qiegħda tiġi ttrasferita “*with the right to use the communal areas surrounding and adjacent to the said block shown outlined on the said annexed plan (Enclosure E) which communal areas consist of gardens, a swimming pool and adjoining roads having a total area of about one thousand and fifty nine square canes*”. Fl-istess kuntratt hemm iddikjarat li Leisure Properties kienet akkwistat l-art b’titlu ta’ subenfitewsi perpetwa mingħand il-periti Mortimer u Degiorgio b’kuntratt tal-10 ta’ Jannar 1966. Dok E anness mal-kuntratt jinstab esibit a fol 46. Billi l-Qorti għandha biss fotokopja sewda u bajda, il-kulur ikħal imsemmi fil-kuntratt ma jidhirx. Jidhru tliet blokok li jinstabu fi spazju miftuh u li f’parti minnu hemm swimming pool. Il-blokok, li huma separati minn xulxin, huma ta’ forma rettangolari irregolari, speċi ta’ skorfina. Imma mbagħad jidhru, fuq il-pjanta, imdawrin b’rettangolu regolari.

L-attriċi esebiet ukoll fotokopja informi ta’ kuntratt tat-3 t’April 1968 li permezz tiegħu Greylands Finance u Mainsforth Investments bieġħu lil Marcia Lilian l-appartament numru 51, fil-pjan terran, tal-kejl ta’ ċirka 117 metru kwadru, fi blokka Ċ, liema blokka “*is bounded on all sides by common areas*”.²

L-attriċi esebiet ukoll fotokopja informi ta’ kuntratt tal-1 ta’ Settembru 1998 li permezz tiegħu l-attriċi xtrat l-appartament imsemmi mingħand il-konjuġi Psaila. Id-deskrizzjoni tal-fond hija l-istess bħal dik fil-kuntratt tat-3 t’April

² Fol 49.

1968. Bħala provenjenza jissemma li l-bejjiegħa xtraw l-appartament b'kuntratt tat-28 ta' Ġunju 1994.

B'ittra tal-21 ta' Mejju 2018, mibgħuta mill-avukat tal-attriċi, il-konvenuta ġie imwissija li l-ġnien tagħha kien jiffirma parti mill-*common parts*.

Sharon Cremona, General Manager tal-attriċi, permezz tal-affidavit xehdet li l-attriċi qabel kienet Leisure Properties (Malta) Limited.³ Hija esebiet dak li suppost huwa Dok E mal-kuntratt tad-29 ta' Novembru 1966 u li fil-fatt juri pjanta, kif fuq indikat. Dak li esebiet iżda huwa brochure li jirriklama l-bejgħ tal-appartamenti.⁴ Kull ma ġiet esebita hija, għal darb'ohra, fotokopja bajda u sewda. Interessanti iżda li fid-*description* tal-appartamenti, hemm indikat li *“there are large balconies from main bedrooms in all apartments, excepting the ground floor flats, which have their own private gardens”*.⁵

Il-konvenuta xehdet permezz tal-affidavit.⁶ Permezz tiegħu stqarret li meta xtrat, il-ġnien kien diġà hemm, issegregat, u aċċessibli biss mill-appartament tagħha. Hija esebiet ukoll kopja informi ta' stqarrija, mhux mahlufa, esibita f'kawża oħra, ta' ċertu Alan Murphy, li kien sid ta' appartament numru 50 fl-istess blokka bejn 1982 u 1997. Kellu l-ġnien segregat bħal dak tal-attriċi. Il-konvenuta esebiet ukoll kopja t'affidavit, esibit f'kawża simili għal dik preżenti, ta' Geoffrey Vella, konvenut f'dik il-kawża, li xtara l-appartament numru 50 mingħand Alan Murphy li wkoll xehed li sa minn meta xtara, l-ġnien antepost għall-appartament tiegħu kien hemm.

³ Fol 74.

⁴ Fol 76.

⁵ Fol 78.

⁶ Fol 168 et seq.

Ikkunsidrat:

Din hija azzjoni rivendikatorja u għalhekk l-attriċi trid iġġib il-prova dijabolika tat-titlu tagħha. Min-naħa l-oħra, il-konvenuta m'għandha bżonn tipprova xejn sakemm din il-prova ma titressaqx.

Għalkemm ix-xhud Sharon Cremona stqarret li l-attriċi kienet, qabel, j isimha Leisure Properties (Malta) Limited, hija ma gābet l-ebda prova dokumentarja ta' dan. Għalhekk naqset li gġib il-prova kardinali tat-titlu tagħha. Dan in-nuqqas tal-aħjar prova huwa biżżejjed biex iservi t'ostaklu għat-talbiet attriċi u għalhekk il-Qorti tista' tieqaf hawn.

Anke kieku kellha l-Qorti taċċetta li l-attriċi hija Leisure Properties b'isimha mibdul, ma jirriżultax li neħhiet minn fuq spallejha l-piż tal-prova dijabolika. Ibda biex, il-kuntratt tal-1966 minnha esibit mhuwiex wieħed awtentikat. Fit-tieni lok, fil-pjanta oriġinali mehmuża ma' dan il-kuntratt suppost hemm immarkat bil-kulur ikħal il-parti mibjugħa u bil-kulur aħmar il-parti miżmuma mill-venditriċi sabiex tibqa' għall-użu komuni. Li kieku giet esibita kopja awtentikata tal-kuntratt, bil-pjanta bil-kulur, probabilment kien ikun hemm indikat ċar u tond jekk il-parti mibjugħa kinitx ristretta għall-edificċju tal-appartamenti (forma ta' "iskorfina") jew kinitx tinkludi l-perimetru tiegħu (forma rettangolari). F'liema każ probabilment kien jirriżulta b'mod ċar u inekwivoku jekk il-ġnien fil-pussess tal-konvenuta jaqax fil-parti l-kaħla jew fil-parti l-ħamra.

Biex ikun qiegħed jingħad kollox, hemm prova indizjarja li l-ġnien kien dejjem fil-pussess esklussiv tas-sidien suċċessivi tal-appartament tal-konvenuta. Dan jirriżulta mill-*brochure* imsemmi kif ukoll mix-xhieda tal-konvenuta, dik tal-ġar tagħha li għandu wkoll ġnien similmement segregat, kif ukoll dik tal-ante-kawża tiegħu (tenut kont iżda li din mhix ġuramentata u għalhekk lanqas din ma hi l-aħjar prova).

Għaldaqstant l-attriċi ma rnexxilhiex tipprova li hija sid tal-ġnien possedut mill-konvenuta.

Decide:

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi :

Tiċħad it-talbiet tal-attriċi;

Bl-ispejjeż a kariku tagħha.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERECIECA