# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 22 ta' Frar, 2024**

**Numru 2**

**Rikors Numru 454/2017 TA**

**Peter Bartoli (I.D. 118070M) u Gordon Bartoli (I.D. 323880M) f'isem Bartoli House Ltd. (C 78059)**

**vs**

**Ian Camilleri Cassar (I.D. 33683G) u Anna Maria Rosaria Camilleri Gallo (I.D. 59061A) u b'digriet tas-17 t'Ottubru 2017 ġew kjamati in kawża Vincenzo sive Enzo Grima (K.I. Nru 534439(M)); Josephine Voehringer Grima (K.I. Nru 297034(M)); Justine Grima (Detentriċi tal-Passaport Ingliż bin-Numru 303089705); Marisa Busuttil (K.I. Nru 130354(M)); Aymeric Marcel Lair (Detentur tal-Passaport Franċiż bin-Numru 04TK43628); Jeanine Bonavia (K.I. Nru. 76870 (M)); Mary sive Mireille Bonnici (K.I. Nru 42059 (M)); Giovanna sive Janika Pace (K.I. Nru 785050 (M)) u Claude Grima (K.I. Nru 72266 (M)) u b'digriet tat-3 ta' Lulju 2018 il-ġudizzju f'isem Josephine Voehringer li mietet fil-mori tal-kawża ġie trasfuż għal fuq isem in-Nutar Hugh Grima (K.I. 133457M), l-Avukat Dr. Kenneth Grima (K.I. 526858M), l-Imħallef Jacqueline Padovani Grima (K.I. 0082660M), Mary Ann Farrugia, Joseph Grima (K.I. 298164M), Rowena Grima (K.I. 512665M), Christian Grima (K.I. 64874M), Alexandra Grima, Justine Grima u Karin mart Michael Fells imwielda Grima**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti ippreżentat fit-23 ta' Mejju 2017 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

*"A. Premessi*

1. "*Illi l-esponenti huma eredi ta' Edward Victor Bartoli, miżżewweġ lil Giovanna sive Joan Bartoli, iben Albert Victor Bartoli u Helen Bartoli nee' Zammit Tabona u li miet nhar l-erbatax (14) ta' Jannar elfejn u tnejn (2002);*

2. *Illi l-esponenti permezz tal-wirt imsaħħaħ b'diversi kuntratti saru l-propjetarji ta' parti kbira mill-blokka t'appartamenti sitwata ġewaa numru 23, fi Triq Pietro Floriani, Floriana u ċioe', illum huma jipposjedu 88 Market Street, Flat 27 u Flat 26[1] filwaqt li huma propjetarji wkoll tal-arja u ż-żewġ washrooms sovrastanti l-istess blokka t'appartamenti;*

3. *Illi dan joħroġ b'mod ċar u inkewivoku mill-iskrittura privata tal-erbatax ta' Jannar elf disgħa mija ħamsa u sittin (14-01-1965) li hija annessa mal-kuntratt pubbliku datat għoxrin (20) ta' Jannar elf disgħa mija sitta u sttin (1966) (anness bħala DOK A) u li jispjega b'mod dettaljat kif Joe Zammit Tabona kien mgħoti d-dritt li jibni penthouse mill-eredi. Illi dan id-dritt ġie mgħoti lilu għall-erbatax (14)-il sena u dan kien taħt il-kunduzzjoni li jipprovdi kmamar fuq il-bejt. Illi l-istess skrittura private ssostni b'mod speċifiku li l-arja fuq is-sular il-ġdid u ċioe' il-penthouse għandha tibqa' fil-pussess tal-eredi tal-propjeta' u ċioe' l-esponenti jew l-aventi kawża tagħhom;*

4. *Illi l-kuntratt appena ċitat jgħid is-segwenti meta jirreferi għall-eredi li jinkludi id-defunt missier l-esponenti, 'all the undersigned agree that Mr Joseph Zammit Tabona son of the late Joseph shall have the right saving or obtaining necessary permits to build at his expense an additional storey over his own flat (26[2] Floriani) on condition that at new roof level he shall erect washrooms as existing at present roof level making such new roof accessible as the present one is now.' Il-kuntratt ikompli billi jippreċiża l-aktar ħaġa important u ċioe' l-kwistjoni tal-arja, 'if and when the said Joseph Zammit Tabona builds this new storey the undersigned bind themselves to transfer to him the said area free of charge, subject to his agreeing to leave the area above the new storey **<u>common to all the undersigned</u>**.' Illi hawn hekk joħroġ ċar li din l-arja għalhekk tħalliet esklussivament lill-eredi ta' Joseph u Helen Zammit Tabona, jiġifieri lill-missieri l-esponenti fost ħutu oħra;*

5. *Illi nhar it-tnax (12) ta' Mejju elf disgħa mija sebgħa u sittin (1967), Joseph Zammit Tabona ingħata l-permess li jibni sular ieħor u żewġ kmamar żgħar fuq il-bejt, 'erection of a penthouse on roof, overlying top apartment and two small washrooms', permezz tal-permess bin-numru rreġistrat P. 1285/67/3172/66: (anness bħala DOK B);*

6. *Illi fil-kuntratt suċċessiv ta' l-elf disgħa mija erbgħa u sebgħin (1974) fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice A. Gambin, (anness bħala DOK C) l-istess Joseph Zammit Tabona jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu fir-rigward tal-penthouse, 'Joe Zammit Tabona ftihem li jirrinunzja ghad-dritt tieghu ta' azzjoni fuq dana il-flat*

*numru wiehed bil-kundizzjoni li l-eredi kollha ihalluh jibni flat iehor fuq il-flat tieghu numru tnejn hawn fuq imsemmi minghajr ma jitolbu ebda prezz jew kumpens iehor ghal dina l-arja salva dejjem l-obbligazzjoni tieghu li jibni kmamar tal-hasil identici bhal dawk allura ezistenti fuq il-bjut tal-flat il-gdid.' Illi apparti dan, Joseph Zammit Tabona akkwista 9/10 mill-propjeta', 'il-partijiet gew ghal dana l-att li in forza tieghu Edwin Zammit Tabona proprio et nominee qed jassenja u jittrasferixxi retrospettivament lil Joe Zammit Tabona li jaccetta, jixtri u hekk qed jakkwista minn ghandu 9/10 tal-arja fuq il-flat numru tnejn u li fiha llum hemm mibni l-flat numru tlieta liema flat jifforma parti minn blokk ta' tliet flats b'bieb komuni numru sitta u ghoxrin gia numru seba u ghoxrin (27) Pietro Floriani Street, dari numru tnejn u erbghin (42) Piazza Filippo Sciberras, Floriana; u peress illi l-kompratur gia jipposjedi decimal parti (1/10) indiviza ta' dina l-arja (u flat) b'dan l-att sar propjetarju tal-flat intier; dana l-flat huwa liberu u frank;*

7. *Illi finalment permezz tal-kuntratt quddiem in-Nutar Joseph Brincat datat disgha (9) ta' Lulju elf disgha mija sebgha u tmenin (1987), (anness bħala DOK D) Edwin Zammit Tabona, propjetarju ta' sebgħa u sebgħin parti minn tmenin (77/80) bħala eredi ta' Joseph Zammit Tabona u martu Helen nee' Bigeni jbiegħ u jittrasferixxi lil Edward Bartoli u ċioe' missier r-rikorrenti, l-imsemmi ammont ta' propjeta' meta dan ta' l-aħħar u ċioe' missier l-esponenti kien diġa' propjetarju tal-bqija tal-propjeta' in kwistjoni u ċioe' tlieta minn tmenin (3/80) partijiet indiviżi tal-propjeta';*

8. *Illi l-konvenuti akkwistaw il-fond u ċioe' il-penthouse permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Timothy Ellis datat nhar il-wieħed u għoxrin (21) t'Awissu elfejn u erbatax (anness bħala DOK E). Illi huma resident ġewwa Flat 3,23, Pietro Floriani Street, Floriana, u jippretendu li permezz tal-imsemmi kuntratt huma akkwistaw l-arja fuq il-penthouse kif ukoll iż-żewġ washrooms kif huwa ben indikat fil-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt. Illi dawn il-pretensjonijiet saur erronjament ġala darba l-arja ta' fuq ir-residenza tagħhom kienet ta' Zammit Tabona u kien hemm skrittura private li tindika li din l-arja għandha tibqa' propjeta' 'to the undersigned heirs' għaliex propju dan is-sular żdied taħt il-kunduzzjoni fissa li Joseph Zammit Tabona għamel fil-kuntratt hawn fuq imsemmi tal-1965, 'agree to leave the area above the new storey common to all the undersigned.' Illi jidher biċ-ċar li l-kuntratt ta' bejgħ lill-konvenuti sar erronjament u dan joħroġ ukoll mill-fatt li fuq il-pjanta annessa jgħid li l-konvenuti għandhom '1/3 ownership of roof overlying penthouse', u dan ifisser li jekk dan huma minnu allura, ground floor (88, Market Str) u l-ewwel sular sovrastanti m'għandhomx relevanza u dritt għall-porzjon mill-arja tal-bejt għalkemm jagħmlu parti mill-istess blokka. Illi dan juri wkoll kemm dan il-kuntratt ta' bejgħ sar fuq bażi erronja tal-fatti in kwistjoni;*

9. *Illi l-esponenti bonarjament provaw ifiehmu lill-konvenuti b'din is-sitazzjoni, iżda meta dawn għaddew tal-aħħar bdew jgħaddu il-wires u pipes fi propjeta' li mhix tagħhom, l-esponenti għamlu katnazz mal-bieb li mit-taraġ komuni tal-istess blokka jagħti għa fuq il-bejt tal-istess blokka fejn illum jinsabu tlett washrooms. Illi nonostante ċio b'sens ta' bon viċinat, l-esponenti għaddew lill-intimati ċ-ċavetta sabiex dawn ta' l-aħħar jkollhom l-aċċess mixtieq u l-intimati aċċettawha;*

10. *Illi l-konvenuti diġa' ġew uffiċjlament interpellati sabiex jieqfu milli jinbqgħu jsostnu mingħajr ebda bażi legali li l-arja ta' fuq il-penthouse hija tagħhom flimkien mal-washrooms li jinstabu fuq il-bejt sovrastanti l-istess blokka t'appartamenti. Illi l-permess hawn fuq imsemmi tat-12 ta' Mejju 1967 jagħti lok għal żewġ washrooms li llum saru tlieta minħabba li waħda minnhom ġiet maqsuma f'parti ulterjuri;*

11. *Illi nonostante dana kollu, l-konvenuti baqgħu jippersistu u jisfidaw lill-atturi u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

*B. Raġunijiet għar-Talba:*

*Illi r-rikorrenti għandhom interes li jieħdu lura l-propjeta' tagħhom skond il-kuntratti pubbliċi u jgawdu l-istess propjeta' mingħajr inferenza peress li l-intimati qegħdin jippretendu li għandhom pussess fuq l-istess propjeta' anke jekk din hija pretensjoni nfondata mingħajr ebda bażi valida.*

*C. Talbiet*

*Għaldaqstant jgħidu il-konvenuti għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet fuq premessi prevja kull dikjarazzjoni oħra tal-volta meħtieġa u neċċessarja:*

1. *Tiddikjara r-rikorrenti bħala s-sidien tal-arja u tal-washrooms in kwistjoni fi 23, Pietro Floriani Street, Floriana*

2. *Tordna l-konvenuti sabiex ma jkomplux jivvantaw il-pretensjoni li huma s-sidien u tawtoriza lill-attur okkorrendo permezz ta' periti nominate jieħdu lura pussess tal-propjeta' hawn fuq indikata bil-pussess liberu u vakant.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti in subizzjoni."*

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Ian Camilleri Cassar u Anna Maria Rosaria Camilleri Gallo datata 13 ta' Lulju 2017 u li biha eċċeppew is-segwenti:

"*1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti Peter Bartoli u Gordon Bartoli in kwantu qed jagixxu f'isem Bartoli House Limited ghandhom jipprovaw l-interess guridiku taghhom sabiex jippromwovu l-kawza odjerna bazata fuq il-jedd pretiz minnhom li huma proprjetarji tal-arja u zewg washrooms in kwistjoni akkwistat mill-eredita ta' Edward Victor Bartoli, u fin-nuqqas l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;*

2. *Illi subordinament ghal dak sueccepit, dejjem in linea preliminari, l-azzjoni kif promossa ma tistax tirnexxi in kwantu ma jirrizultax illi r-rikorrenti huma l-unici eredi ta' Edward Victor Bartoli u ghaldaqstant ma jistghux jivvantaw drittijiet petitorji bhala sidien unici ta' proprjeta li setghet iddevolviet lilhom wara l-mewt ta' Edward Victor Bartoli;*

3. *Illi bla pregudizzju ghall-premss u in linea preliminari, ir-rikorrenti ma jistghux jipproponu din il-kawza billi ma jirrizultax illi ghamlu d-debita denunzja tal-proprjeta in kwistjoni li huma qed jghidu li ppreveniet lilhom mill-wirt;*

4. *Illi bla pregudizzju ghall-premess u fil-mertu, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu originali u assolut taghhom ta' l-arja u tal-washrooms mertu ta' din il-kawza;*

5. *Illi ma hemm ebda prova li fil-kuntratti esebiti r-rikorrenti saru proprjetarju tal-arla u l-washrooms in kwistjoni, u f'kull kaz, id-drittijiet reali pretizi mir-rikorrenti in kwantu bazati fuq skrittura privata datata 14 ta' Jannar 1965, huma monki in kwantu skritturi privati ma jistghux ikunu kostituttivi ta' drittijiet reali sakemm ma humiex kuntratti pubblici;*

6. *Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom;*

7. *Illi bla pregudizzju u subordinatament ghall-premess, l-esponenti akkwistaw dawk id-drittijiet hekk kif deskritti fl-att pubbliku datat 21 ta' Awwissu 2014 (hawn anness u markat bhala Dok "A") in rigward il-proprjeta in kwistjoni u dana b'mod legittimu, u fir-rigward ikun opportun li jigu kjamati in kawza l-predecessuri fit-titolu tal-esponenti li fuq l-att ta' trasferiment iggarantew il-pacifiku pussess u reali godiment tad-drittijiet minnhom akkwistati;*

8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat illi l-konvenuti ippreżentaw rikors datat 25 ta' Lulju 2017 u li jinsab a fol. 89 u 90 sabiex jiġu kjamati in kawża il-vendituri li biegħu l-proprjeta' lill-konvenuti.

Rat ukoll il-verbal datat 17 ta' Ottubru 2017 u li jinsab a fol. 97 u 98 fejn il-Qorti laqgħet it-talba, u dan ukoll wara li semgħet anke lir-rikorrenti li ma oġġezzjonatx għal tali kjamati in kawża.

Rat illi r-rikorrenti ippreżentat rikors datat 28 ta' Awwissu 2017 u li jinsab a fol. 93 u 94 u liema rikors talab korrezzjoni tat-tieni talba tar-rikors ġuramentat tar-rikorrenti.

Rat ukoll il-verbal datat 17 ta' Ottubru 2017 u li jinsab a fol. 97 u 98 fejn il-

Qorti laqgħet it-talba ta' tali korrezzjoni u dan wara li wkoll il-Qorti tat ir-raġunijiet tagħha fl-istess verbal għaliex laqgħet din it-tali talba tar-rikorrenti. B'dan illi allura t-tieni talba bdiet taqra s-segwenti:

> *"Tordna li ssir id-delimitazzjoni u r-regolament tal-konfini u tgġid liema hija l-art tal-intimati u dik tal-konvenuti biex konsegwentement l-atturi jkollhom il-pussess liberu u frank ta' dan li effettivament jappartjeni lilhom."*

Rat ir-risposta ġuramentata ippreżentata mill-kjamati in kawża minbarra Josephine Voehringer Grima sive Josephine Grima li tali risposta hi datata 20 ta' Novembru 2017 u fejn it-tali kjamati in kawża eċċepew is-segwenti:

"1. *Illi l-kjamata in kawza Josephine Voeheringer Grima mietet fit-2 ta' Ottubru 2017 u l-eredita taghha ddevolviet permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin li kopja tieghu mhux disponibbli ghall-eredi taghha stante illi ghadu ma harigx ic-certifikat tal-mewt formali u ghalhekk jinhtieg il-kjamat in kawza tal-eredi tal-mejta Josephine Voeheringer Grima;*

2. *Illi preliminarjament l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tal-proprjeta' taghhom u tal-akkwist minnom maghmul, stante illi l-mejjet missierhom Edward Bartoli, kugini, zijiet u pro-zijiet bieghu l-arja in kwistjoni lill-mejjet Joseph Zammit Tabona bil-kuntratt tal-20 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin ezebit fl-atti bhala Dokument C;*

3. *Illi in mertu u bla pregudizzju ghall-premess il-proprjeta' in kwistjoni giet akkwistata mill-kjamati in kawza mill-eredita' ta' Carmelina armla minn Joseph Zammit Tabona li mietet bla prole u li skond it-testment taghha fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin li kopja tieghu qed jigi hawn ezebit u mmarkat bhala Dokument MB1, il-wirt taghha iddevolva fuq il-kjamati in kawza nominati f'dan ir-rikors guramentat;*

4. *Illi Carmelina sive Lina Zammit Tabona kienet wirtet lil zewgha Joseph Zammit Tabona li ippremorieha u l-eredi taghha bieghu l-proprjeta' in kwistjoni lil konvenuti b'kuntratt tal-21 ta' Awissu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Timothy Ellis, dokument E fil-process;*

5. *Illi l-arja fejn inbniet il-penthouse in kwistjoni kienet inxtrat minn Joseph Zammit Tabona kif diga inghad permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, dokument C fil-process, fejn hutu u neputijiet, inkluz missier l-atturi Edward Bartoli bieghu l-arja tal-appartament numru 2, 42, Pjazza Filippo Sciberras illum 23 gja 26, Pietro Floriani Street,*

*Floriana fejn "disgha minn ghaxar parti indivizi tal-arja fuq il-flat numru 2 u li fiha llum hemm mibni l-flat numru 3, liema flat jifforma parti minn block ta' tlett flats b'bieb komuni numru 23, gja numru 26, Pietro Floriani Street, dari numru 42, Pjazza Filippo Sciberras, Floriana; u peress illi l-kumpratur (Joseph Zammit Tabona) ga jipposjedi decima parti indiviza ta' din l-arja u flat b'dana l-att sar proprjetarju tal-flat intier; dan il-flat huwa liberu u frank" gew trasferiti lil konjugi Joseph u Carmelina Zammit Tabona;*

6. *Illi dan ifisser illi l-konjugi Joseph u Carmelina Zammit Tabona kienu akkwistaw l-arja kollha tal-flat numru 2, 23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana, eius est usque ad coelum ossia il-bejt tal-istess blokka ta' appartamenti sas-sema;*

7. *Illi fuq dan il-bejt inbniet il-penthouse in kwistjoni u fuqhom xi kmamar li kienu jezistu fuq il-bejt l-antik u li kienu okkupati mill-utenti tal-blokka in kwistjoni osia zewgt ikmamar minn Joseph Zammit Tabona u kamra kbira mill-eredi ta' Helen Bartoli nee Zammit Tabona;*

8. *Illi meta Joseph Zammit Tabona bena l-penthouse in kwistjoni fuq l-arja li sussegwentment akkwista huwa obbliga ruhu li jerga jibni kmamar tal-hasil identici bhal dawk allura ezistenti fuq il-bjut tal-flat il-gdid ossia il-penthouse, imma liema ambjenti u arja baqghu dejjem proprjeta tieghu;*

9. *Illi l-kmamar tal-bjut tal-flat numru 2, 42, Pjazza Filippo Sciberras, llum 23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana gew trazlokati fil-bejt l-aktar gholi fil-blokka in kwistjoni proprjeta tal-eredi ta' Joseph u Carmelina Zammit Tabona ossia il-kjamati in kawza odjerni;*

10. *Illi hawn jrid jinghad illi meta gie trasferit l-arja mill-famlija Zammit Tabona u Bartoli lill-mejjet Joseph Zammit Tabona, dawn ittrasferewlu l-arja kollha fuq l-appartamenti numru 2, "eius esy usque ad coelum", liberu u frank kif jirrizulta mill-istess kuntratt;*

11. *Illi ghalhekk l-arja kollha giet mibjugha u xejn ma gie rizervat salv id-dritt tal-okkupazzjoni bla titolu tal-kamra tal-bejt f'idejn l-eredi ta' Helen Bartoli fil-livell tal-bejt tal-penthouse u dan stante li meta nbieghet l-arja fuq l-appartament numru 2 inbiegh kollox sas-sema, xejn ma gie rizervat favur l-atturi jew l-antekawza minnhom u ghalhekk it-talba tal-atturi rigwardanti dan il-bejt bhala proprjeta' taghhom hija frivola u vessatorja ghax human m'ghandhom l-ebda proprjeta' mil-livell tal-appartament numru 2, 42, Pjazza Filippo Sciberras, llum 23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana;*

12. *Illi huma dan l-att biss li jirregola t-trasferiment tal-arja tal-appartament numru 2 f'23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana, u l'ebda att iehor;*

13. *Illi t-talba li r-rikorrenti huma sidien tal-arja u tal-washrooms in kwistjoni f'23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana, hija abbuziva u illegali stante li dan kollu gie mibjugh minn missierhom, zijiethom, kuginiethom u r-razza kollha lil Joseph Zammit Tabona l-antekawza tal-kjamati in kawza bil-kuntratt tal-20 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin;*

14. *Illi Joseph Zammit Tabona ma xtarax l-arja biex jibni l-appartament numru 3 biss, imma xtara l-arja kollha guq l-appartament numru 2 f'23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana kif jirrizulta mill-istess kuntratt u l-bini tal-kmamar saru a spejjez tieghu u l'ebda wahda minnhom ma giet trasferita lill-eredi ta' Helen Bartoli;*

15. *Illi kieku xtara biss l-arja tal-appartament fil-kuntratt kien jitnizzel li huma xtara gholi ta' tant filati minn livell sa tali livell, imma l-komproprjetarji kollha tal-arja tal-bejt tal-appartament numru 2, ittrasferewlu d-drittijiet taghhom kollha li huma talvotla seta kellhom salv l-okkupazzjoni tal-kamra tal-bejt bla titolu uzata minn Flat 1, 23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana, proprjeta tal-eredi ta' Helen Bartoli b'mera tolleranza tal-eredi ta' Joseph Zammit Tabona llum proprjeta' tal-konvenut. Din il-kamra bla titolu fil-pussess tal-eredi ta' Helen Bartoli li ma gietx mibjugha lill-konvenuti Camilleri;*

16. *Salv eccezzjonijiet ohra."*

Rat ir-rikors tal-kjamat in kawża eredi ta' Josephine Voehringer Grima datat 2 ta' Lulju 2018 u li jinsab a fol. 126 sa 133.

Rat ukoll il-verbal datat 3 ta' Lulju 2018 li jinsal a fol. 134 u 135 fejn ħadd mill-partijiet m'oġġezzjona għall-imsemmi rikors b'dan illi għaldaqstant, il-Qorti laqgħet it-talba tat-tali rikors.

Rat ir-risposta ġuramentata ippreżentata mill-kjamati in kawża eredi ta' Josephine Voehringer Grima sive Josephine Grima li tali risposta hi datata 6 ta' Lulju 2017 u fejn it-tali kjamati in kawża eċċepew is-segwenti:

1. *"Illi preliminarjament l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tal-proprjeta' taghhom u tal-akkwist minnom maghmul, stante illi l-mejjet missierhom Edward Bartoli, kugini, zijiet u pro-zijiet bieghu l-arja in kwistjoni lill-mejjet Joseph Zammit Tabona bil-kuntratt tal-20 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin ezebit fl-atti bhala Dokument C;*

2. *Illi in mertu u bla pregudizzju ghall-premess sehem l-mejta Josephine Voehringer Grima ddevolviet fuq l-ghaxar eccipjenti in kwantu ghal wiehed minn ghaxar sehem indiviz ta' dak is-sehem in forza tat-testment tal-istess Josephine Voehringer Grima, atti nutar Dr. John Gambin;*

3. *Illi il-proprjeta' in kwistjoni giet originarjmanet akkwistata mill-kjamati in*

*kawza l-ohra fosthom il-mejta Josephine Voehringer Grima mill-eredita' ta' Carmelina armla minn Joseph Zammit Tabona li mietet bla prole u li skond it-testment taghha fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin li kopja tieghu gia gie ezebit mill-kjamati in kawza l-ohra;*

4. *Illi Carmelina sive Lina Zammit Tabona kienet wirtet lil zewgha Joseph Zammit Tabona li ippremorieha u l-eredi taghha bieghu l-proprjeta' in kwistjoni lil konvenuti b'kuntratt tal-21 ta' Awissu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Timothy Ellis;*

5. *Illi l-arja fejn inbniet il-penthouse in kwistjoni kienet inxtrat minn Joseph Zammit Tabona kif diga inghad permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, dokument C fil-process, fejn hutu u neputijiet, inkluz missier l-atturi Edward Bartoli bieghu l-arja tal-appartament numru 2, 42, Pjazza Filippo Sciberras illum 23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana fejn "disgha minn ghaxar parti indivizi tal-arja fuq il-flat numru 2 u li fiha llum hemm mibni l-flat numru 3, liema flat jifforma parti minn block ta' tlett flats b'bieb komuni numru 23, gja numru 26, Pietro Floriani Street, dari numru 42, Pjazza Filippo Sciberras, Floriana; u peress illi l-kumpratur (Joseph Zammit Tabona) ga jipposjedi decima parti indiviza ta' din l-arja u flat b'dana l-att sar proprjetarju tal-flat intier; dan il-flat huwa liberu u frank" gew trasferiti lil konjugi Joseph u Carmelina Zammit Tabona;*

6. *Illi dan ifisser illi l-konjugi Joseph u Carmelina Zammit Tabona kienu akkwistaw l-arja kollha tal-flat numru 2, 23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana, eius est usque ad coelum ossia il-bejt tal-istess blokka ta' appartamenti sas-sema;*

7. *Illi fuq dan il-bejt inbniet il-penthouse in kwistjoni u fuqhom xi kmamar li kienu jezistu fuq il-bejt l-antik u li kienu okkupati mill-utenti tal-blokka in kwistjoni osia zewgt ikmamar minn Joseph Zammit Tabona u kamra kbira mill-eredi ta' Helen Bartoli nee Zammit Tabona;*

8. *Illi meta Joseph Zammit Tabona bena l-penthouse in kwistjoni fuq l-arja li sussegwentment akkwista huwa obbliga ruhu li jerga jibni kmamar tal-hasil identici bhal dawk allura ezistenti fuq il-bjut tal-flat il-gdid ossia il-penthouse, imma liema ambjenti u arja baqghu dejjem proprjeta tieghu;*

9. *Illi l-kmamar tal-bjut tal-flat numru 2, 42, Pjazza Filippo Sciberras, llum 23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana gew trazlokati fil-bejt l-aktar gholi fil-blokka in kwistjoni proprjeta tal-eredi ta' Joseph u Carmelina Zammit Tabona ossia il-kjamati in kawza odjerni;*

10. *Illi hawn jrid jinghad illi meta gie trasferit l-arja mill-famlija Zammit Tabona u*

*Bartoli lill-mejjet Joseph Zammit Tabona, dawn ittrasferewlu l-arja kollha fuq l-appartamenti numru 2, "eius esy usque ad coelum", liberu u frank kif jirrizulta mill-istess kuntratt;*

11. *Illi ghalhekk l-arja kollha giet mibjugha u xejn ma gie rizervat salv id-dritt tal-okkupazzjoni bla titolu tal-kamra tal-bejt f'idejn l-eredi ta' Helen Bartoli fil-livell tal-bejt tal-penthouse u dan stante li meta nbieghet l-arja fuq l-appartament numru 2 inbiegh kollox sas-sema, xejn ma gie rizervat favur l-atturi jew l-antekawza minnhom u ghalhekk it-talba tal-atturi rigwardanti dan il-bejt bhala proprjeta' taghhom hija frivola u vessatorja ghax human m'ghandhom l-ebda proprjeta' mil-livell tal-appartament numru 2, 42, Plazza Filippo Sciberras, llum 23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana;*

12. *Illi huma dan l-att biss li jirregola t-trasferiment tal-arja tal-appartament numru 2 f'23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana, u l'ebda att iehor;*

13. *Illi t-talba li r-rikorrenti huma sidien tal-arja u tal-washrooms in kwistjoni f'23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana, hija abbuziva u illegali stante li dan kollu gie mibjugh minn missierhom, zijiethom, kuginiethom u r-razza kollha lil Joseph Zammit Tabona l-antekawza tal-kjamati in kawza bil-kuntratt tal-20 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin;*

14. *Illi Joseph Zammit Tabona ma xtarax l-arja biex jibni l-appartament numru 3 biss, imma xtara <u>l-arja kollha</u> guq l-appartament numru 2 f'23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana kif jirrizulta mill-istess kuntratt u l-bini tal-kmamar saru a spejjez tieghu u l'ebda wahda minnhom ma giet trasferita lill-eredi ta' Helen Bartoli;*

15. *Illi kieku xtara biss l-arja tal-appartament fil-kuntratt kien jitnizzel li huma xtara gholi ta' tant filati minn livell sa tali livell, imma l-komproprjetarji kollha tal-arja tal-bejt tal-appartament numru 2, ittrasferewlu d-drittijiet taghhom kollha li huma talvotla seta kellhom salv l-okkupazzjoni tal-kamra tal-bejt bla titolu uzata minn Flat 1, 23 gja 26, Pietro Floriani Street, Floriana, proprjeta tal-eredi ta' Helen Bartoli b'mera tolleranza tal-eredi ta' Joseph Zammit Tabona llum proprjeta' tal-konvenut. Din il-kamra bla titolu fil-pussess tal-eredi ta' Helen Bartoli li ma gietx mibjugha lill-konvenuti Camilleri;*

16. *Salv eccezzjonijiet ohra."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Qrat ix-xhieda fil-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Novembru 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

**Punti ta' fatt**

Huwa fatt mhux kontestat bejn ir-rikorrenti u l-konvenuti illi il-partijiet qed jikkontendu fuq il-proprjetajiet is-segwenti:

i. Appartament numru $26^3$ fi Triq Pietro Floriani, Furjana;
ii. Appartament numru $26^2$ fi Triq Pietro Floriani, Furjana u li jiġi taħt l-appartament hawn fuq deskritt;
iii. Appartament numru $26^1$ fi Triq Pietro Floriani, Furjana u li jiġi taħt l-appartament hawn fuq deskritt;
iv. Appartament numru 27 (illum 25) fi Triq Pietro Floriani, Furjana, u li jiġi taħt l-appartament hawn fuq deskritt;
v. Appartament numru 88 Market Street, Furjana, li jiġi taħt l-appartament numru 27 hawn fuq deskritt.

Il-partijiet jaqblu wkoll illi hemm arja illi tiġi fuq l-appartament numru $26^3$ fi Triq Pietro Floriani, Furjana.

Il-partijiet jaqblu wkoll illi n-numru tal-blokka immarkata 26 Triq Pietro Floriani, Furjana, illum hu nnumerat numru 23, gja numru 26, Pietro Floriani Street, u fl-antik kien innumerat numru 42, Pjazza Filippo Sciberras, Floriana.

**Punti ta' Ligi**

Ma għandu jkun hemm ebda dubbju li l-azzjoni hija waħda petitorja. B'din l-azzjoni qed tintalab dikjarjazzjoni dwar propjeta' u kif ukoll talba sabiex din titregga' lura fil-pussess tal-Atturi. Di fatti artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur".* Għal spjegazzjoni dwar l-elementi tal-actio rei vendicatoria din il-Qorti tagħmel referenza għas-**Sentenza tal-Prim Awla tad-9 ta' Marzu, 2011 fl-ismijiet Maria Xuereb pro et -vs- Joseph Aquilina pro et.**

**<u>Kontestazzjoni bejn il-partijiet u konsiderazzjonijiet</u>**

1. **L-arja fuq l-appartament numru 26[3] fi Triq Pietro Floriani, Furjana u l-washrooms**

Il-punt prinċipali ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet hu min għandu l-arja fuq l-appartament numru 26[3] fi Triq Pietro Floriani, Furjana u min hu s-sid tal-washrooms mibnija fuq it-tali arja. Kien il-kuntratt datat 21 ta' Awwissu 2014 li jinsab a fol. 71 sa 79 u a fol. 215 sa 239, u liema nota tiegħu tinsab a fol. 44 u 45 u a fol. 323 u 324 u a fol. 369 u 371, illi jipprovdi illi sar il-bejgħ tal-appartament numru 26[3] Pietro Floriani, Furjana lill-konvenuti u illi jirreferi għall-arja fuq dan l-appartament u l-washrooms li jeżistu li wassal sabiex ir-rikorrenti fetħu din il-kawża. Sabiex tasal għal tali konklużjoni fattibli, il-Qorti ħarset lejn il-kuntratti kollha eżebiti tul il-proċess.

Bħala punt ta' tluq, il-Qorti, wara li qrat il-kuntratti u x-xhieda kollha eżebita, setgħet tistabilixxi illi Joseph Zammit Tabona kien miżżewweġ lil Helen Zammit Tabona

(nee' Bigeni) u kellhom għaxar ulied li kien jisimhom Edwin, Anthony, Francis, Joseph, Mary, Agnes, Doris, Ethel Victoria, Arthur u Helen. Tali appartamenti hawn fuq imsemmija kienu jappartjenu kollha lil Joseph Zammit Tabona u martu Helen.

Skond il-kuntratti, il-kronoloġija li l-Qorti setgħet tara hija s-segwenti:

1. Il-missier, Joseph Zammit Tabona, miet fit-30 ta' Diċembru 1942 u ħalla l-użufrutt lil martu Helen u eredi lill-għaxar uliedu hawn fuq imsemmija u dan skond it-testment *unica charta* li kien għamel ma' martu datat 18 ta' Ġunju 1935. Il-*causa mortis* tal-istess Joseph Zammit Tabona kienet saret u ġiet ippreżentata fit-30 ta' Ġunju 1943 u kwalunkwe ħlas sar fis-16 ta' Awwissu 1949 (a fol. 20 u 21).

2. L-omm, Helen Zammit Tabona (nee' Bigeni), mietet fis-17 ta' Frar 1953 u ħalliet bħala eredi lill-għaxar uliedha (jew suċċessuri tagħhom) hawn fuq imsemmija skond it-testment *unica charta* li kienet għamlet ma' żewġha hawn fuq imsemmi u liema testment hu datat 18 ta' Ġunju 1935. Helen kienet ukoll għamlet żewġ testmenti oħra, wieħed datat 27 ta' Ġunju 1950 u l-ieħor fis-7 ta' Ottubru 1952 wara l-imsemmi *unica charta* fejn kien hawnhekk indikat illi kien hemm xi legat iżda fuq il-proprjetajiet illi huma oltre' l-legat, kienet appuntant bħala eredi lid-disa' uliedha li kienu għadhom ħajjin u n-neputijiet ta' bintha Helen Bartoli, li kienet iżżewġet lil Albert Victor Bartoli, sabiex jirrappreżentaw lill-ommhom *stante* li Helen Bartoli kienet mietet qabel ommha. Għaldaqstant, kull eredi kellu sehem ta' wieħed minn għaxra lil kull wild. Il-*causa mortis* tal-istess Helen Zammit Tabona kienet saret u

ġiet ippreżentata fis-17 ta' Diċembru 1953 u kwalunkwe ħlas sar fid-19 ta' Ottubru 1956 (a fol. 22).

Wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom, u skond it-testmenti tal-ġenituri, Joseph Zammit Tabona kien irċieva bħala legal mill-ġenituri tiegħu l-appartament numru 26$^2$ fi Triq Pietro Floriani, Furjana. Din l-arja illi hija l-punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet ma kinitx parti mill-legat b'dan illi għaldaqstant, din l-arja kienet ġiet maqsuma bejn l-għaxar ulied fi kwoti ta' wieħed minn għaxra (1/10) kull wild u liema sehem seta' ddevolva fuq is-suċċessuri tat-tali ulied.

Inoltre', l-għaxar ulied jew is-suċċessuri tagħhom bdew jiddeċiedu sabiex jaqsmu l-proprjeta' li kienet komuni bejniethom, inkluż l-arja fuq il-blokka numru 26 ta' Triq Pietro Floriani, Furjana, u saru diversi kuntratti jew ftehim bil-miktub f'dan is-sens illi huma hawn taħt imsemmija:

1. Ftehim bil-miktub datat 14 ta' Jannar 1965, u liema ftehim jinsab a fol. 27 sa 30 u a fol. 160 sa 161 u a fol. 315 u 316 u a fol. 346 sa 349, fejn l-aħwa jew is-suċċessuri tagħhom daħlu fi ftehim sabiex tlieta mit-tfal tal-mejta Helen Bartoli (nee' zammit Tabona), u li kienet waħda mill-għaxar ulied oriġinarjament hawn fuq imsemmija, jikru
    a. Appartament numru 26$^1$ Pietro Floriani Street, Furjana;
    b. Id-dar numru 88 Market Street, Furjana

Għal perjodu ta' seba' snin u li jistgħu jitwalu għal seba' snin oħra. F'dan il-ftehim hemm miktub illi "*the state of community existing in entrances, stairs and roof to remain unchanged*" u *stante* illi bejn dawn iż-żewġ proprjetajiet kien hemm

proprjeta' oħra u liema proprjetajiet għandhom entratura differenti u wkoll numru differenti, din il-Qorti hi konvinta illi l-komun li hemm referenza ghalih f'din l-iskrittura privata kien qed jirreferi biss għaż-żewġ appartmenti li kien hemm dak iż-żmien tal-blokka bin-numru 26 u mhux għad-dar numru 88 ukoll. F'dan l-istess ftehim, hemm ukoll miktub is-segwenti: "*All the undersigned agree that Mr. Joseph Zammit Tabona son of late Joseph shall have the right – saving his obtaining all necessary permits – to build at his expense an additional storey over his own appartment ($26^2$ Pietro Floriana) on condition that at new roof level he shall erect washhouses as existing at present roof level making such new roof accessible as the present one is now. If and when the said joseph Zammit Tabona builds this new storey the undersigned bind themselves to transfer to him the said area free of charge, subject to his agreeing to leave the area above the new storey common to all the undersigned. This right to Joseph is granted for 14 years*" li b'dan ifisser li l-arja fuq l-appartmenti numru $26^1$ u $26^2$ fi Triq Pietro Floriana, Furjana, wara li jinbena sular ieħor, baqgħet komuni u għandha tibqa' komuni bejn iż-żewġ appartmenti mingħajr ebda dritt assolut minn Joseph Zammit Tabona fuq din l-imsemmija arja.

Fil-fatt għas-sular il-ġdid biss li kellu dritt jibni Joseph Zammit Tabona, il-partijiet kienu ċari illi jridu jagħmlu trasferiment tat-tali drittijiet. Li kieku l-partijiet riedu illi Joseph Zammit Tabona jsir il-padrun assolut tal-imsemmija arja fuq il-blokka numru 26, il-partijiet kienu jsemmu dan ċar u tond. Dan il-ftehim kien ukoll jikkontjeni ftehim bejn il-partijiet kif ser jinqasmu il-villel. Inoltre' dan il-ftehim kien biss bi skrittura privata u ma kinitx ġiet insinwata, b'dan illi *stante* illi kien hemm biss kirja u promessa ta' trasferiment, Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili kien jippermetti illi tali ftehim ma jkunx

insinwat;

2. Kuntratt datat 20 ta' Jannar 1966 u li jinsab a fol. 10 sa 30 u a fol. 151 sa 161 u a fol. 297 sa 317 u a fol. 329 sa 349, illi jipprovdi li dehru Edwin u Anthony, it-tnejn Zammit Tabona, f'isimhom proprju u f'isem ħuthom l-oħrajn hawn fuq imsemmija, f'isem in-neputijiet ta' Helen li kienet miżżewġa lil Albert Bartoli u li kienet waħda mill-għaxar ulied u f'isem ukoll oħthom Mary u d-dixxendenti tagħha sabiex inqasmu bejn l-aħwa l-villel b'dan illi Ethel Victoria ħadet il-villa bin-numru 28/29 ġewwa San Ġiljan, Doris ħadet il-villa bin-numru 29 ġewwa San Ġiljan, Francis ha l-villa bin-numru 30/31 ġewwa San Ġiljan u Agnes ħadet il-villa bin-numru 32/33 ġewwa San Ġiljan. Dan il-ftehim imsemmi hawn fuq taħt in-numru wieħed u datat 14 ta' Jannar 1965 kien ġie mehmuz ma' dan il-kuntratt u mmarkat bl-ittra A propju għaliex dan il-ftehim kien jikkontjeni l-weghdiet tal-villel, hekk kif imsemmi taħt in-numru wieħed. B'dan illi pero' anke kull dritt ieħor li seta' ħareġ mit-tali ftehim kien allura ġie insinwat, għalkemm tard. Ghalhekk il-konklużjoni illi l-arja ta' fuq il-blokka innumerata 26 Pietro Floriana Street, Furjana kienet komuni biss għall-appartmenti numru 1 u 2 u li din l-arja baqgħet hekk komuni bejn l-għaxar ulied kollha jew is-suċċessuri tagħhom ma nbidlitx b'din insinwa.

3. Joseph Zammit Tabona, iben Joseph u Helen, applika sabiex jibni sular ieħor fuq l-appartment tiegħu numru $26^2$ Triq Pietro Floriani, Furjana fl-14 ta' Settembru 1966 u ottjena tali permess fit-12 ta' Mejju 1967. Dan il-permess jiċċara wkoll illi kien hemm żewġ washrooms fuq il-livell ta' fuq nett (a fol. 31 u a fol. 375) u li allura jindika wkoll illi *stante* li sa dakinhar kien hemm żewġ

appartamenti, kull washroom kienet għal kull appartament. Inoltre', il-ftehim illi huwa deskritt hawn fuq taħt in-numru wieħed daħal fis-seħħ.

4. Kuntratt datat 20 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin, u li jinsab a fol. 32 sa 36 (għalkemm tali kopja ma kinitx kompluta) u a fol. 162 sa 167 (fejn liema kuntratt hu ppreżentat fil-kompletezza tiegħu) u a fol. 351 sa 357 (u liema kopja għandha t-tieni paġna mhux ippreżentata) jipprovdi is-segwenti:

    a. Bit-testment tagħhom fl-atti tan-Nutar Edwin Pantalleresco tat-18 ta' Ġunju 1935, Joseph u Helen Zammit Tabona ħallew lil binhom Joseph Zammit Tabona b'titolu ta' legat l-appartament numru 2 "*li jifforma parti minn korp ta' appartamenti*" u ssir referenza illi tali blokka hi komposta mill-appartament numru 1 u numru 2. B'dan illi għaldaqstant, ma hemm ebda dubju illi din il-blokka ma kinitx tikkonsisti fi proprjeta' oħra illi tiġi taħtha. Di piu', dan hu ċċarat fl-istess kuntratt meta hemm il-ftehim dwar it-trasferiment tas-sehem indiviż fit-tali appartamenti b'dan illi n-Nutar kiteb illi "*illum hemm mibni il-flat numru tlieta liema flat jifforma parti minn blokk ta' tliet flats b'bieb komuni.*"

    b. Trasferiment tas-sehem tal-aħwa Zammit Tabona jew suċċessuri tagħhom fl-appartament numru 3 lil Joseph Zammit Tabona tal-istess blokka b'dan illi tali Nutar indika is-segwenti: "*Dana premess u dikjarat il-partijiet gew ghal dana l-att li in forza tieghu Edwin Zammit Tabona prior et nomine qed jassenja u jittrasferixxi retrospettivament lill-Joe Zammit Tabona li jaccetta, jixtri u hekk jakkwista minn ghandu disa minn ghaxra*

*(9/10) tal-arja fuq il-flat numru tnejn u li fiha illum hemm mibni il-flat numru tlieta liema flat jifforma parti minn blokk ta' tliet flats b'bieb komuni ... u peress illi l-kompratur gia jipposjedi decima parti (1/10) indiviza ta' dina l-arja (u flat). B'dana l-att sar proprietarju tal-flat intier: dana l-flat huwa liberu u frank*." Għalhekk il-Qorti hi moralment konvinta illi l-aħwa Zammit Tabona jew is-suċċessuri tagħhom ittrasferew sehmhom mill-appartament numru 3 biss b'dan illi baqgħu pero' kollha komproprjetarji tal-arja li tiġi fuq dan l-appartament numru 3 ġjaldarba ma saret ebda referenza għal din l-arja.

c. Joseph Zammit Tabona, il-wild ta' Joseph u Helen Zammit Tabona fejn Joseph Zammit Tabona "*ftihem li jirrinunzia ghad-dritt tieghu ta' azzjoni fuq dana l-flat numru wiehed bil-kundizzjoni li l'eredi kollha ihalluh jibni flat iehor fuq il flat tieghu numru tnejn*." B'dana illi l-appartament numru 26[1], illi dak iż-żmien kien jintuża minn Albert Victor Bartoli, ir-raġel tal-mejta Helen Bartoli (nee' Zammit Tabona, waħda mill-ulied hawn fuq imsemmija (a fol. 33), kien ġie ghand id-disa' ulied jew is-suċċessuri tagħhom. B'dan illi l-għaxar ulied jew is-suċċessuri tagħhom baqgħu komproprjetarji tal-arja li tiġi fuq dan l-appartament numru 3 ġjaladarba ma ssemma' xejn hawnhekk f'dan ir-rigward.

5. Kuntratt datat 9 ta' Lulju 1987 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Brincat, u li jinsab a fol. 37 sa 43 u wkoll a fol. 173 sa 211 u wkoll a fol. 255 sa 263 u a fol. 359 sa 367, illi jipprovdi illi l-ulied ta' Joseph u Helen Zammit Tabona hawn fuq imsemmija jew is-suċċessuri tagħhom u inkluż ukoll Joseph Zammit Tabona

illi kellu l-appartament numri 2 u 3 tal-blokka numru 26 Triq Pietro Floriani, Furjana, biegħu lil Edward Victor Bartoli, illi hu t-tifel tal-mejjet Albert Bartoli u martu l-mejta Helen illi kienet waħda mill-ulied ewlieni ta' Joseph u Helen Zammit Tabona, sebgħa u sebgħin parti minn tmenin parti (77/80) minn diversi proprjetajiet, fosthom:

i. Appartament numru $26^1$ Pietro Floriani Street, Furjana;

ii. Appartament numru 27 Pietro Floriani Street, Furjana, u li jiġi taħt l-appartament hawn fuq deskritt;

iii. Appartament numru 88 Market Street, Furjana, li jiġi taħt l-appartament numru 27 hawn fuq deskritt.

Biss pero', għal darb'oħra, dan il-kuntratt ma jsemmi xejn dwar it-trasferiment tal-arja fuq l-appartament numru $26^3$ Pietro Floriani Street, Furjana, b'dan illi għaldaqstant, din il-Qorti tosserva li allura fil-verita' din l-arja tibqa' tgħajjat lill-għaxar aħwa kollha tal-mejtin Joseph u Helen Zammit Tabona fis-sehem ta' wieħed minn għaxra (1/10) lil kull wild, u dan hekk kif it-testmenti tal-mejtin kienu jirregolaw dan il-wirt.

Din il-Qorti tinnota wkoll illi dan kuntratt, meta jsemmi il-proprjetajiet illi kien baqa' bejn l-aħwa Zammit Tabona jew is-suċċessuri tagħhom juża l-kelma *remaining*, b'dan illi jista' jagħti indikazzjoni illi tali arja ma kinitx għadha tappartjeni lit-tali suċċessuri. Anke l-prokuri hekk ippreżentati mat-tali kuntratt isemmu l-proprjetajiet hawnhekk imsemmija mingħajr ma jagħmlu ebda referenza għall-arja fuq il-blokka numru 26 Pietro Floriani Street, Furjana.

Biss pero', il-Qorti ma tistax toqgħod fuq il-ħsieb tal-persuna imma trid tivverifika l-

kliem tal-kuntratti ippreżentati lilha u tfisser dawn kliem. B'dan illi tali Qorti hi tal-fehma illi ġjaladarba tali arja ma ssemitx sa dakinhar kienet għadha tappartjeni lill-għaxar aħwa Zammit Tabona fis-sehem ta' wieħed minn għaxra (1/10) jew is-suċċessuri tagħhom.

Dan il-kuntratt pero' biddel id-dinamika tal-kelma komun peress illi jsemmi li għandu jiġi installat lift minn isfel tal-proprjeta' sa fuq nett u ċioe' mill-appartament numru 88 sal-appartament numru $26^3$ deskritti iktar 'il fuq. B'dan illi dawn il-partijiet fil-kuntratt ħolqu komun ġdid bl-installazzjoni u liema komun ġdid irid jitqies bħala aċċettat mill-Atturi u l-konvenuti *stante* illi għaddew iktar minn tletin sena mid-data tal-kuntratt hawn fuq imsemmi u ma kien hemm qatt xi persuna illi waqqfet lil Joseph Zammit Tabona jew Edward Victor Bartoli jew is-suċċessuri tagħhom minn tali godiment ġdid.

Il-Qorti trid tagħmilha ċara li b'din l-osservazzjoni ma hiex tqanqal xi xorta ta' preskrizzjoni għaliex dan ma tippermittihx il-liġi. Iżda qegħda biss tissoferma stat ta' fatt.

B'dan illi pero' l-arja baqgħet tgħajjat lill-għaxar aħwa ta' Joseph u Helen Zammit Tabona jew is-suċċessuri tagħhom.

6. Id-dikjarazzjoni kawża mortis datata 2001 u li tinsab a fol. 319 sa 322, minn Carmelina sive Lina Zammit Tabona, illi kienet mart Joseph Zammit Tabona li kien wieħed mill-ulied ewlieni ta' Joseph u Helen Zammit Tabona, u li kienet waħda mill-werrieta ta' Joseph Zammit Tabona, u li allura kienet waħda mill-eredi tal-appartamenti $26^2$ u $26^3$ fi Triq Pietro Floriani, Furjana, ukoll turi dan

il-fatt dwar l-arja. Din id- dikjarazzjoni tagħmel referenza għall-proprjetajiet imsemmija taħt in-numru wieħed u f'liema dikjarazzjoni hemm miktub *"bil-komunjoni tal-partijiet komuni mal-flats l-oħra fl-istess blokk*" b'dan illi jista' jkun miftiehem illi l-arja ma hix kollha tal-konvenuti.

7. Dikjarazzjoni kawża mortis mill-eredi ta' Carmelina sive Lina Zammit Tabona datata 7 ta' Diċembru 2009 fl-atti tan-Nutar Dr. Patrick Critien, li kienet miżżewġa lil Joseph Zammit Tabona, iben Joseph u Helen Zammit Tabona u ċioe' wieħed mill-għaxar aħwa hawn fuq imsemmija u liema dikjarazzjoni tinsab a fol. 394 sa 409. Din id-dikjarazzjoni dikjarazzjoni tirreferi għall-appartamenti numri tnejn u tlieta li jifformaw parti mill-blokka bin-numru 26 Triq Pietro Floriani, Furjana, imma ma ssemmi xejn dwar l-arja fuq din il-blokka, u liema arja hi l-punt ta' kontestazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-konvenuti iżda tirreferi biss għall-partijiet in komuni tal-blokka kollha.

8. Il-kuntratti illi saru mill-familja Bartoli, hekk kif ser ikun spjegat taħt in-numru 2 iktar 'l hawn isfel, għal fuq is-soċjeta' rikorrenti wkoll ma jsemmu xejn fuq l-arja u sempliċiment jirreferu għall-proprjeta' li tikkonsisti fis-segwenti:
    i. Appartament numru 26[1] Pietro Floriani Street, Furjana;
    ii. Appartament numru 27 Pietro Floriani Street, Furjana, u li jiġi taħt l-appartament hawn fuq deskritt;
    iii. Appartament numru 88 Market Street, Furjana, li jiġi taħt l-appartament numru 27 hawn fuq deskritt.

B'dan illi allura *prima facie* jidher illi l-arja baqgħet tgħajjat lill-għaxar aħwa ta' Joseph

u Helen Zammit Tabona jew is-suċċessuri tagħhom.

Inoltre', in-Nutar Timothy Ellis xehed fit-2 ta' Marzu 2020, u liema xhieda tinsab a fol. 717 sa 729, is-segwenti:

*"Dr. Noel Camilleri: With the commonly community of the other flats of the said block of common parts including share of overlying air space. Issa imbaghad aktar l'isfel tibda paragrafu gdid u tghid the flat includes the exclusive use of the two washrooms.*

*Xhud: Ehe*

*Dr. Noel Camilleri: Issa, minn dak id-dokument, minn dak, din l-exclusive use minn fejn tohrog jekk ma jimpurtax?*

*Xhud: Dik kienet, dik m'hemmx kuntratt innifsu. Dik harget mill-, il-vendituri qalu illi huma kellhom ic-cavetta kellhom l-exclusive tal-washroom ghal dawn l-ahhar iktar minn 30 sena, ovvjament li huma kienu jafu li s-Sur Joe Zammit Tabona Junior kellu l-access ghalihom.*

*Dr. Noel Camilleri: Imma inti ghidtli li ma harget minn imkien bhala kuntratt.*

*Xhud: Le le ma kienx hemm.*

*Dr. Noel Camilleri: Inti taf jekk, se jkolli nistaqsi mistoqsija diretta bil-permess tal-Qorti. Inti taf jekk Bartoli, il-familja Bartoli kellhom ukoll l-uzu?*

*Xhud: Le*

*Dr. Noel Camilleri: Ma tafx.*

*Xhud: Le, kienet xi haga I mean, fil-fatt ma kien hemm ebda, qatt ma kien hemm xi trasferimenti jew transfer. Jiena mxejt ma' li qaluli l-vendituri meta qalu illi, ovvjament ifhimni l-fatt li kienu washrooms biss fuq il-bejt, kieku kienet l-appartament kienet xi*

*haga differenti ovvjament."*

Tali xhieda turi illi l-kuntratti hekk kif anke imfissra mill-Qorti ma jsemmu xejn fuq l-arja b'dan illi *prima facie* jfisser illi tali arja hi f'isem l-għaxar ulied.

Biss pero', din l-arja u washrooms issemmew espliċitament għall-ewwel darba fil-kuntratt illi qajjem diżgwid bejn ir-rikorrenti u l-konvenuti u kien dan l-aħħar kuntratt datat 21 ta' Awwissu 2014 li jinsab a fol. 71 sa 79 u a fol. 215 sa 239, illi jipprovdi illi sar il-bejgħ tal-appartament numru 26[3] Pietro Floriani, Furjana lill-konvenuti. Tali kuntratt jirreferi għall-arja fuq it-tali appartament u l-washrooms li jeżistu.

Sabiex wieħed jifhem kif trid tkun maqsuma din l-arja, wieħed irid jifhem lil min jappartjenu l-washrooms. Jidher mill-provi prodotti illi l-washroom il-kbira illi hi maqsuma fi tnejn tappartjeni lill-konvenuti u l-washroom l-oħra tappartjeni lill-Atturi u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. Gordon Bartoli, wieħed mill-partijiet illi qed jidher għan-nom tar-rikorrenti, jixhed fis-26 ta' Jannar 2022, u liema xhieda tinsab a fol. 937 sa 948, illi kien jaf illi fit-tmeninijiet u ċioe' sas-sena 1983, meta kien jgħix fl-istess blokka mal-familja tiegħu, Joseph Zammit Tabona għalaq parti mill-washroom il-kbira billi għamel bieb u il-familja Bartoli illum m'għandhomx ċavetta għal dan il-bieb għalkemm stqarr ukoll illi meta kienu jgħixu hemm ma kienx hemm lock. Din il-Qorti temmen illi jekk ma ridux lil Joseph Zammit Tabona jagħmel użu mill-proprjeta' hekk imsejħa tagħhom, missier Gordon kellu kull interess illi jwaqqaf lil Joseph Zammit Tabona milli jagħmel kwalunkwe tibdiliet strutturali fil-washroom il-kbira meta xtara l-propjetajiet imsemmija taħt in-numru

wieħed u beda jaħseb illi tali washrooms u arja saru tiegħu. Il-Qorti tfakkar li Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi "*Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd*". Li kieku Albert Bartoli jew is-suċċessuri tiegħu kienu verament jemmnu li kienu komproprjetarji, kellhom kull dritt iwaqqfu kwalunkwe tibdil illi sar minn Joseph Zammit Tabona. Dan il-fatt imur iktar favur il-konvenuti stante li meta xhed Gordon Bartoli dan stqarr, illi dan il-bieb ġie installat "*sometimes in mid eighties, late eighties*" (a fol. 947) u mill-kuntratti imsemmija taħt in-numru tlieta jidher illi Edward Victor Bartoli akkwista l-proprjetajiet imsemmija taħt in-numru wieħed lejn l-ahhar tat-tmeninijiet.

2. Vincent Borg Parnis xehed fl-20 ta' April 2023 a' fol. 1088 sa 1096, illi hu kien jagħmel xogħolijiet ta' manutenzjoni lil Joseph Zammit Tabona fuq l-arja u l-washroom tiegħu (li hi maqsuma fi tnejn) bejn is-sebgħinijiet qisu sal-bidu tat-tmeninijiet. Xehed ukoll illi Joseph Zammit Tabona kien dejjem jgħidlu li l-washroom l-oħra hi ta' Bartoli. Iktar importanti, Vincent Borg Parnis xehed illi meta kien jagħmel dan ix-xogħol ħadd qatt ma ġie iwaqqfu. Filwaqt illi huwa minnu illi Vincent Borg Parnis kien wettaq xogħolijiet qabel ma xtara l-proprjetajiet Edward Victor Bartoli, din il-Qorti hi tal-fehma illi wara li Edward Victor Bartoli xtara il-proprjetajiet hawn fuq imsemmija fl-1987 u anke fis-snin ta' wara tramite s-suċċessuri tiegħu, kellhom kull interess illi jinformaw lil Joseph Zammit Tabona jew lis-suċċessuri tiegħu sabiex ma jwettqux xogħol ieħor ta' manutenzjoni fuq il-washrooms illi huma kienu jemmnu li kienu

jappartjenu lilhom ġjaldarba kienu jaraw illi kienu jsiru dawn il-manutenzjonijiet peress illi f'dawn iż-żminijiet u perjodu kienu jgħixu fl-istess blokka (*vide* x-xhieda ta' Gordon Bartoli imsemmija hawn fuq fejn stqarr illi kienu jgħixu fl-appartament 26[1] sal-1984).

3. Joseph Paul Cauchi xehed fl-20 ta' April 2023, a' fol. 1097 sa 1105A, illi hu kien għamel xi xogħol ta' manutenzjoni lill-konvenuti fuq il-washroom u liema xogħol kien dam għal perjodu ta' madwar sitt xhur u f'liema perjodu ħadd ma ġie iwaqqfu milli jkompli. Xehed ukoll illi l-konvenut Ian kien qallu li l-washroom l-oħra hi ta' Bartoli. Għal darb'oħra, Gordon u Peter, bħala eredi ta' missierhom Edward Victor Bartoli, kellhom kull interess illi jwaqqfuh minn dawn ix-xogħolijiet f'dan il-perjodu . In-nuqqas ta' azzjoni da parti taghhom turi illi kienu qed jaċċettaw illi l-konvenuti kienu l-proprjetarji tal-washroom il-kbira.

Din il-Qorti tati ħafna piż lix-xhieda ta' Peter Bartoli peress illi hu wieħed illi qed jidher għan-nom tal-Atturi. Dan xehed fid-9 ta' Ottubru 2023, a' fol. 1142 sa 1149. Dan jgħid illi l-washroom iż-żgħira hija tal-konvenut. Kien biss wara li Peter Bartoli biddel il-verżjoni tiegħu. Din il-Qorti hi tal-fehma illi ġjaladarba intqal dan id-diskors bejn Peter Bartoli u Ian Camilleri Cassar, allura ma hemm ebda dubju illi Peter Bartoli hu ben konsapevoli illi waħda mill-washrooms tappartjeni lill-konvenuti.

Inoltre' mit-talbiet tal-Atturi jemergi wkoll illi hi m'għandhomx il-pussess kollu tal-arja u tal-washrooms bħala sidien assoluti u dan għaliex it-tieni talba tal-Atturi titlob għal delimitazzjoni tal-konfini, iktar u iktar meta l-Qorti innotat illi tali tieni talba kienet

tinqara differenti meta ġie intavolat ir-rikors u kien wara li bdiet il-kawża illi r-rikorrenti talbet illi ssir tali korrezzjoni.

Din il-Qorti setgħet tara illi għaddew iktar minn tletin sena minn mindu Joseph Zammit Tabona jew is-suċċessuri tiegħu għamlu użu minn din il-washroom. Ġew eżebiti ukoll ritratti b'affarijiet ta' Joseph Zammit Tabona li għadhom f'din il-washroom. Din il-washroom illi hi maqsuma fi tnejn tappartjeni allura lill-konvenuti. Intant, il-washroom l-oħra tappartjeni lill-Atturi *stante* illi kulħadd xehed illi Joseph Zammit Tabona dejjem hekk qal u ħadd mill-ulied oriġinarjament ta' Joseph u Helen Zammit Tabona jew is-suċċessuri tagħhom ma waqqfu lil Bartoli minn tali użu u pussess.

Il-Qorti qrat ukoll ix-xhieda tal-Perit David Pace illi xehed fl-4 ta' Novembru 2019 li hu kien għamel valutazzjoni tal-proprjeta' ta' Lina Zammit Tabona, li tinsab a fol. 711 u 712. F'din il-valutazzjoni, hemm inkluż l-arja fuq il-blokka appartamenti numru 26, Pietro Floriani Street, Furjana, biss il-Perit David Pace xehed illi hu m'għamel ebda riċerki jew ħares lejn xi dokumentazzjoni uffiċjali imma qagħad biss fuq dak li kien jgħidlu s-Sur Zammit Tabona sabiex sar dan ir-rapport li kien bżonnjuż għas-suċċessjoni. Għalhekk din il-valutazzjoni ma kinitx imsejsa fuq kuntratti pubbliċi jew vi titolu servittativ. Saret biss ghal skopjiet bhal dawn li ai fini tal-azzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ftit li xejn għandha importanza.

Ġjaladarba ġie stabbilit min mill-partijiet hu l-proprjetarju tal-washrooms rispettivi, tali Qorti hi konvinta illi l-arja rimanenti tal-bejt hija komuni għall-appartamenti kollha illi jibdew min-numru 88 san-numru 26[3] peress illi kif ġie stabbilit aktar 'il fuq, kien

inħoloq komun ġdid.

Ġjaladarba inħoloq komun ġdid u l-appartamenti taħt in-numru 26 għandhom parti mill-arja ta' fuq nett, allura anke kwalunkwe arja ta' fuq l-appartmenti l-oħra li jista' jkun hemm fuq l-appartamenti bin-numri 88 sa $26^3$ hija komuni bejn il-partijiet kollha illi jokkupaw xi appartament minn numru 88 sa $26^3$.

## 2. Id-delimitazzjoni u r-regolamenti tal-konfini

Artikolu 325 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi "*Kull sid jista' jġiegħel lill-ġar jagħmel, bi spejjeż komuni,sinjali li jidhru u li jibqgħu, biex juru l-limiti tal-fondi tagħhom lijmissu ma' xulxin.*"

B'dan illi pero' skond il-kuntratti u provi kif jmergu mill-atti , kif spjegat taħt in-numru tnejn, is-soċjeta Attrici hi s-sid tal-washroom iż-żgħira, filwaqt illi l-konvenuti huma s-sidien tal-washroom il-kbira li kienet maqsuma fi tnejn u b'dan illi l-arja rimanenti hi komproprjeta' bejn is-sidien tal-blokka kollha mill-appartament 88 sal-appartament $26^3$.

Għalhekk ma hemm ebda delimitazzjoni illi tista' titħaddem bejn il-partijiet.

## 3. Ir-rikorrenti bħala leġittimi kontradittu ri

Ir-rikorrenti f'dan il-każ hi Bartoli House Ltd. li għandha n-numru uffiċjali C 78059 u fejn Peter Bartoli u Gordon Bartoli qed jidhru f'isem tali soċjeta' rikorrenti.

Il-konvenuti eċċepew jekk Bartoli House Ltd. hijiex verament il-proprjetarja tal-proprjetajiet indikati mill-istess rikorrenti.

Minn dak illi ingħad taħt in-numru wieħed taħt din it-taqsima tas-Sentenza, jidher illi r-rikorrenti huma biss il-leġittimi kontradditturi għal sehemhom u ċioe' għal disgħa u sebgħin parti minn tmenin parti (79/80) b'dan illi kull fejn il-Qorti ssemmi illi l-Atturi huma l-proprjetarji tal-washroom taħt in-numru tnejn irid jiżdied il-porzjon ta' wieħed minn tmenin (1/80) illi ma jappartjenix lill-Atturi u din il-porzjon hija inkluża fil-komproprjetarju tal-arja, hekk kif ser ikun spjegat hawn taħt.

Il-kuntratt datat 20 ta' Jannar 1966 jirreferi għall-mewt ta' Helen Bartoli (nee' Zammit Tabona) mart Albert Victor Bartoli li mietet fis-17 ta' Novembru 1947 u li l-wirt tagħha kien intiret mit-tmien uliedhom u Albert Victor Bartoli kellu l-użufrutt (a fol. 22 sa 24).

Wieħed minn dawn l-ulied kien Edward Victor Bartoli u b'testment wiret sehem fil-proprjetajiet numru 88 sa 26[1] hawn fuq imsemmija.  B'dan illi *stante* li Helen kellha sehem ta' wieħed minn għaxra hekk kif imsemmi iktar 'il fuq taħt in-numru wieħed f'dawn il-proprjetajiet, Edward Victor Bartoli wiret allura il-porzjon ta' wieħed minn tmenin (1/80).

Kuntratt datat 9 ta' Lulju 1987 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Brincat, u li jinsab a fol. 37 sa 43 u wkoll a fol. 173 sa 211 u wkoll a fol. 255 sa 263 u a fol. 359 sa 367, illi jipprovdi illi l-ulied ta' Joseph u Helen Zammit Tabona hawn fuq imsemmija jew is-suċċessuri tagħhom u inkluż ukoll Joseph Zammit Tabona illi kellu l-appartament numri 2 u 3 tal-blokka numru 26 Triq Pietro Floriani, Furjana, biegħu lil Edward Victor Bartoli, illi hu t-tifel tal-mejjet Albert Bartoli u martu l-mejta Helen illi kienet waħda mill-ulied ewlieni ta' Joseph u Helen Zammit Tabona, sebgħa u sebgħin parti minn tmenin parti (77/80) minn diversi proprjetajiet, fosthom:

i. Appartament numru 26[1] Pietro Floriani Street, Furjana;

ii. Appartament numru 27 Pietro Floriani Street, Furjana, u li jiġi taħt l-appartament hawn fuq deskritt;

iii. Appartament numru 88 Market Street, Furjana, li jiġi taħt l-appartament numru 27 hawn fuq deskritt.

B'dan illi Edward Victor Bartoli allura sa dakinhar kellu s-sehem totali minn dawn it-tali proprjetajiet ta' tmienja u sebgħin porzjon minn tmenin porzjon (78/80).

Imbagħad, il-kuntratt datat 30 ta' Diċembru 1988 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat, u li jinsab a fol. 212 sa 214 u a fol. 265 u 266, jipprovdi illi Edward Victor Bartoli, li hu t-tifel ta' Albert Bartoli u martu Helen nee' Zammit Tabona qed ibiegħ lis-soċjeta' A.V. Bartoli and Son (Insurance Services) Limited is-sehem indiviż ta' disgħa u sebgħin parti minn tmenin parti (79/80) is-segwenti proprjeta':

i. Appartament numru 26[1] li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana;

ii. Appartament numru 27 li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana u li jinsab taħt l-appartament numru 26[1] li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana;

iii. L-appartament numru 88 Market Street, Furjana, li jinsab taħt l-appartament numru 27 li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana.

Dan il-kuntratt jagħmel referenza wkoll għal kuntratt ta' bejgħ li sar bejn Edward Bartoli u ħuh Gerald George Bartoli għas-sehem tal-istess Gerald Bartoli għall-porzjon ta' wieħed minn tmenin (1/80) u liema bejgħ sar fit-22 ta' Awwissu 1988, għalkemm dan il-kuntratt ma ġiex ippreżentat fil-kawża.

Wara, kien hemm il-kuntratt datat 30 ta' Diċembru 1988 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph

Brincat fejn is-soċjeta' A.V. Bartoli and Sons Limited ħadet loan mill-bank Bank of Valletta Limited u s-soċjetajiet E.V.B. (Holdings) Limited u General Food Supplies Limited iffirmaw bħala sureties.

Nel frattemp, Edward Victor Bartoli ġie nieqes fis-sena 14 ta' Jannar 2002 u saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* tiegħu, u kopja ta' liema tinsab a fol. 48 sa 59. Skond din id-dikjarazzjoni, Edward ħalla b'titolu ta' użufrutt lil martu Giovanna sive Joan Bartoli u eredi lil ħames uliedu. Din id-dikjarazzjoni tinsab a fol. 48 sa 59. B'dan illi tali dikjarazzjoni ma ssemmi xejn dwar il-proprjeta' in kwistjoni stante li din il-proprjeta' kienet inbiegħet lis-soċjeta' hawn fuq imsemmija u għaldaqstant, ma kinitx tifforma parti mill-assi ta' Edward wara mewtu.

Wara, kien hemm il-kuntratt datat 25 ta' Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Dr. Jean Carl Debono esebit a fol. 281 sa 284 u a fol. 378 sa 381 illi jipprovdi illi s-soċjeta' AV & Sons (Insurance Services) Ltd (C5683) ittrasferiet lis-soċjeta' Bartoli Group Finance Ltd. (C78058) is-sehem indiviż ta' disgħa u sebgħin parti minn tmenin parti (79/80) fis-segwenti proprjetajiet:

i. Appartament numru 26[1] li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana;
ii. Appartament numru 27 li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana u li jinsab taħt l-appartament numru 26[1] li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana;
iii. L-appartament numru 88 Market Street, Furjana, li jinsab taħt l-appartament numru 27 li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana.

Fl-aħħarnett, kien hemm il-kuntratt datat 26 ta' Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Dr. Jean Carl Debono u li jinsab a fol. 285 sa 295 u a fol. 382 sa 392 illi jipprovdi s-soċjeta'

Bartoli Group Finance Ltd (C78058) biegħet lis-soċjeta' Bartoli House Ltd (C 78059) is-sehem indiviż ta' disgħa u sebgħin parti minn tmenin parti (79/80) fis-segwenti proprjetajiet:

i. Appartament numru 26[1] li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana;
ii. Appartament numru 27 li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana u li jinsab taħt l-appartament numru 26[1] li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana;
iii. L-appartament numru 88 Market Street, Furjana, li jinsab taħt l-appartament numru 27 li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana.

Inoltre', l-ittra mid-Dipartiment tat-Taxxa Interni datata 18 ta' Jannar 2017 li tinsab a fol. 280 u a fol. 377 fejn Bartoli Group Finance Limited (C78058) ittrasferiet is-sehem indiviż ta' disgħa u sebgħin parti minn tmenin parti (79/80) fil-proprjetajiet lis-soċjeta' Bartoli House Limited (C78059) illi tali proprjetajiet huma:

i. Appartament numru 26[1] li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana;
ii. Appartament numru 27 li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana u li jinsab taħt l-appartament numru 26[1] li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana;
iii. L-appartament numru 88 Market Street, Furjana, li jinsab taħt l-appartament numru 27 li jinsab fi Triq Pietro Floriani, Furjana.

Fir-rigward tas-soċjeta' Bartoli House Ltd., skond id-dokumentazzjoni uffiċjali, Gordon u Peter Bartoli huma l-uniċi żewġ diretturi tas-soċjeta' Bartoli House Ltd. (C 78059).

Għaldaqstant, is-soċjeta' Bartoli House Ltd. hija *prima facie* u materjalment il-leġittimu kontradittur. Il-Qorti kellha l-opportunita' illi tispjega sew tali terminoloġija

f'diversi sentenzi fosthom fis-sentenza ***Recc Limited C52728 vs Maged Fawzy Shokry Iskandar (ID 20947(A)) u Hyam Yakoub Mesak Gbyral (ID 20953(A))*** **tal-20 ta' Ottubru 2022, Prim'Awla Qorti Ċivili** u fis-**sentenza Grace *Borg (K.I. 790251M) vs Edward Basile et*** fejn qalet illi "*is-sentenza li għamlet l-aħjar espożizzjoni tal-figura tal-leġittimu kontradittur hija dik mogħtija fil-5 t'Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet Frankie Refalo vs Jason Azzopardi ippreseduta mill-Onor. Prim Imħallef Joseph Said Pullicino – sentenza spiss iċċitata fil-ġurisprudenza sussegwenti: "Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-ohra, kellha bilfors tivverifika* ***<u>prima facie</u>*** *jekk il-persuna ċitata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti. Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa*."

Dan ifisser ukoll, illi hemm porzjon ta' wieħed minn tmenin (1/80) illi għadu jappartjeni lill-oħt l-aħwa Bartoli u li jisimha Rose Mary Glavdina (nee' Bartoli) mill-proprjetajiet hawn fuq imsemmija għaliex hi qatt ma biegħet jew b'xi mod ittrasferit sehemha, u b'dan ukoll illi tali sehem għandu dritt fuq l-arja hekk komproprjetarja kif spjegat hawn fuq taħt in-numru tnejn u anke għandha dritt fuq il-washroom illi tappartjeni lis-soċjeta' Bartoli House Ltd (C 78059) ġjaladarba ma ġiex ippruvat illi hi aċċettat li tirrinunzja għal tali dritt tul dawn is-snin. Kien ikun għaqli għall-kompletezza assoluta bħala leġittimi kontradditturi li kieku r-rikorrenti ingħaqdu ma' Rose Mary Glavdina *stante* illi hi wkoll għandha sehem, għalkemm sehem żgħir u

forsi li jista' ma jkunx ikkunsidrat daqstant materjalment.

4. **Il-konvenuti u l-vendituri huma l-leġittimi kontradditturi**

Ir-rikorrenti ma qajmu ebda kwistjoni dwar jekk il-vendituri li biegħu l-appartament numru 3 tal-blokka numru 26 Pietro Street, Furjana lill-konvenuti humiex verament il-persuni intitolati illi jkunu preżenti għal tali bejgħ. Biss xorta waħda dawn il-vendituri, bħala kjamati in kawża, ippreżentaw it-testment ta' Carmelina sive Lina Zammit Tabona datat 13 ta' April 2022 fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin, fejn kienet innominat it-tali vendituri bħala eredi. Waħda minn dawn l-eredi, u ċioe' Josephine Voehringer Grima, kienet mietet, fit-2 ta' Ottubru 2017, b'dan illi kienet appuntat bħala eredi tagħha persuni oħra, illi kienu wkoll kjamati in kawża u ppreżentaw dokumentazzjoni sabiex jissostanzaw il-pretenzjoni tagħhom (a fol. 126 sa 133).

Inoltre' fir-rigward tal-konvenuti, ma hemm ebda dubju illi huma l-leġittimi kontradditturi skond il-kuntratt ta' bejgħ li sar favurihom.

Il-Qorti tifhem illi hawnhekk si tratta ta' *actio rei vindicatoria* u f'diversi istanzi, fosthom fis-**sentenza *Godwin Young vs Joseph Gialanze* tat-30 ta' Ottubru 2018, Prim'Awla Qorti Ċivili**, ġie spjegat illi "*L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju*." Għalhekk konformament

ma din is-Sentenza stante l-Attur ma irnexxilhomx jipprovaw it-titolu tagħhom jipprovaw it-titolu tagħhom il-Qorti ser tkun qed tillibera lill-konvenut.

**<u>Decide</u>**

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

**Tiċħad l-ewwel talba tal-Atturi** *stante* illi r-rikorrenti ma humiex is-sid uniku tal-arja u tal-washrooms in kwistjoni;

**Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti** għal raġunijiet sjegati iktar 'il fuq.

**Tillibera** lill-konvenuti minn kull osservanza tal-ġudizzju.

Bl-ispejjeż jitħallsu mir-rikorrenti.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Reġistratur**