



PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 TA' ĠUNJU, 2024

Kawża Numru: 7

Rik. Ġur. 887/2018 RGM

Mizzi Associated Enterprises Ltd

vs.

**Dr Anne-Laura Marie Jeanne magħrufa bħala
Sasha Gicquel u b'digriet tat-2 ta' Lulju 2020
l-avukat Dr Christian Farrugia ġie nominat bħala
mandatarju speċjali tal-konvenuta assenti**

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat mis-socjeta' attrici fl-4 ta' Settembru 2018 fejn ippremetiet u talbet is-segwenti:

1. "Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 29 ta' Novembru 1966 – Dok A - s-socjeta attrici kienet akkwistat b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa, bicca art maghrufa bhala "Tal-Ghoqod" fil-limiti ta' San Giljan. Illi fuq din il-bicca art s-socjeta attrici bniet l-kumpless ta' appartamenti maghruf bhala "Spinola Court";

2. Illi skond dan l-istess kuntratt –

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

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

3. Illi l-ewwel darba li gie trasferit l-appartament numru 49 kien permezz ta’ kuntratt datat 29 ta’ Marzu 1968 – Dok B. Illi f’dan l-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. Illi sussegwentenment l-konvenuta akkwistat dan l-appartament permezz ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo datat 26 ta’ Mejju 2009 – Dok C. Illi f’dan l-kuntratt hemm illi –

“ ... and shall have the right of use of the common areas surrounding and adjacent to the said block of flats as per deed of grant in the records of Notary Doctor Paul Pullicino of the 29th of November 1966 ...”

5. Illi ghalhekk l-gonna li qeghdin madwar l-kumpless ta’ appartamenti maghrufa bhala “Spinola Court” baqghu proprjeta tas-socjeta attrici u ma gewx trasferiti lis-sub enfitewti separatament;

6. Illi s-socjeta attrici hija nfurmata illi l-konvenuta ghalqet dan bicca mill-gnien, li huwa adjacenti ghal appartament taghha, u li

qed taghmel uzu minnhu ad esklussjoni tar-residenti l-ohra;

7. Illi permezz ta' ittra legali datata 21 ta' Mejju 2018 – Dok D - s-socjeta attrici avvzat lill-konvenuta li dan l-gnien jiffirma parti mill-partijiet komuni tal-appartamenti u li ghalhekk ma jistax jintuza esklussivament minnha;
8. Illi jibqa l-fatt li l-gnien ma huwiex proprjeta tal-konvenuta u qed jigi okkupat minnha abbuzivament u illegalment;
9. Illi l-konvenuta ma ghandha l-ebda dritt ta' proprjeta jew uzu esklussiv fuq il-gnien li huwa proprjeta tas-socjeta attrici u ghalhekk ma ghandha l'ebda dritt li tuza tali gnien bhala parti integrali tal-appartament taghha;
10. Illi ghalkemm avvzata milli tkompli bl'agir taghha, l-konvenuta baqghet inadempjenti;

Ghaldaqstant a bazi tar-ragunijiet fuq premissi, s-socjeta attrici umilment titlob lil din il-Onorabbili Qorti sabiex :

- i. Tiddikjara illi l-gnien li qieghed adjacenti ghal appartement numru disgha u erbghin (49) huwa proprjeta tas-socjeta attrici;
- ii. Tiddikjara li l-konvenuta ma ghandiex dritt reali u/jew personali illi taghlaq jew tostakola l-gnien *de quo*;
- iii. Tordna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tneghi kull ostakolu, inkonvenjent u/jew hajt li ghamlet fil-istess gnien, proprjeta tas-socjeta attrici;
- iv. Tinnomina perit u tawtorizza lis-socjeta attrici biex jekk l-konvenuta tibqa inadempjenti fiz-zmien stipulat minn din il-Onorabbili Qorti, s-socjeta attrici tkun tista teffettwa x-xogholijiet hija stess, u l-Perit jissorvelja x-xogholijiet kollox bi spejjez tal-attrici;

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuta li hija minn issa ingunta in subizzjoni.”

2. Rat li b'digriet tat-22 ta' Frar 2019, ġew nominati Dr Fransina Abela u PL Peter Paul Sammut bħala kuraturi għall-finijiet kollha tal-liġi.
3. Rat li b'risposta tas-26 ta' Ġunju 2019, il-kuratur Dr Fransina Abela ħalfet li m'hijiex edotta mill-fatti li taw lok għal kawża u rrizervat illi tirrispondi ulterjorment wara li tagħmel kuntratt mal-konvenuta assenti.
4. Rat li b'rikors tal-1 ta' Lulju 2020 Dr. Christian Farrugia talab sabiex tiġi estromessa Dr Fransina Ablea bħala kuratur tal-konvenut u minflok sabiex il-Qorti tinnomina lil u / jew Dr Katia Merceica bħala mandatarji speċjali u talab jingħata opportunità jressaq risposta ġuramentata sabiex jiddefendi l-każ.
5. B'digriet tat-2 ta' Lulju 2020, il-Qorti rrevokat in-nomina tal-kuraturi deputati Dr Fransina Abela u l-Prokuratur Legali Peter Paul Sammut, innominat bħala Mandatarju Speċjali tal-assenti lil Dr Christian Farrugia u tagħtu għoxrin jum sabiex iressaq risposta ġuramentata.
6. Rat li Dr Christian Farrugia bħala Mandatarju Speċjali ta' Dr Anne-Laure Marie Jeanne sive Sasha Gicquel ressaq risposta ġuramentat fil-21 ta' Lulju 2020 li taqra kif ġej:
 1. "Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu michuda bl-ispejjeż;
 2. Illi għaladarba l-azzjoni hija ibbazata fuq pretensjoni ta' titolu ta' propjeta' da parti tas-socjeta' attrici, l-oneru tal-prova dwar titolu ta' propjeta' jinkombi fuq l-istess socjeta' attrici li trid, inter alia, ... iggib prova illi għandha titolu ahjar minn dak ta' Gicquel;
 3. Illi ma huwiex minnu illi Gicquel, propjetarja tal-fond ossia Flat 49, Block C, Spinola Court, Triq fuq il-Gonna, Swieqi, b'xi mod approprijat ruhha minn art propjeta' ta' terzi, u lanqas m'hu[wiex] minnu illi l-istess Gicquel għalqet xi bicca gnien adjacenti għall-appartament tagħha. Il-fond gie akkwistat mill-istess Gicquel bil-gnien anness mieghu, liema gnien kien gia'

imdawwar b'hajt li kien jirrendi tali gnien esklussivament accessibbli mill-propjeta' ta' l-istess Gicquel u utilizzabbli esklussivament mill-propjeta' ta' Gicquel;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalsiasi kaz, l-intimata Gicquel hija propjetarja' tal-fond inkluz l-porzjon formanti parti mill-kawza u dan permezz ta' preskrizzjoni akkwizittiva ai termini ta' l-Artikoli 2140 et seq tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante illi Gicquel u l-propjetarji precedenti, ipposedew l-art de quo pubblikament, ininterrottament u *uti dominus* ghal iktar minn ghaxar (10) snin. Kif ser jigi ippruvat waqt il-kawza, dan l-ambjent ossia gnien kien minn dejjem jifforma parti mill-propjeta' illum ta' Gicquel, u dan sa mill-kostruzzjoni ta' l-istess appartement fis-snin sittin (1960s). Il-gnien fronteggjanti mertu tal-kawza dejjem kien jiffoma parti mill-appartement illum propjeta' ta' Gicquel u qatt ma kien la accessibbli u lanqas utilizzat minn haddiehor, ghajr mill-aventi causa (recte: ante casua) taghha, cioe' mis-sidien precedenti ta' l-istess appartement.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

7. Rat l-atti kollha tal-kawza.
8. Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet ¹ ².
9. Rat li l-kawza t'halliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

10. Din l-azzjoni tirrigwarda parapett bi gnien adjaċenti mal-fond tal-attriċi, 49, Spinola Court, San Ġiljan. Bis-saħħa ta' dawn il-proċeduri, s-soċjetà attriċi trid li l-Qorti ssib li l-parapett bi gnien jew gnejna adjaċenti għall-appartement tal-konvenuta huwa proprjetà tal-attriċi u mhux tal-konvenuta u konsegwentement qiegħda titlob lill-Qorti sabiex tordna

¹ Fol 297 et seq tal-proċess.

² Fol 307 et seq tal-proċess.

lill-konvenuta tneħhi kull ostakolu, inkonvenjent u/jew ħajt illi għamlet fuq din l-art.

Provi

11. Xehdet permezz t'affidavit **Sharon Cremona**, General Manger tas-soċjetà attriċi. Fissret li s-soċjetà attriċi ġia Leisure Properties (Malta) Limited kienet bniet blokk t'appartamenti fuq porzjoni art magħruf bħala "Tal-Għoqod", li kienet akkwistat b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino fl-10 ta' Jannar 1966. Il-konvenuta akkwistat l-appartament 49 bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo tas-26 ta' Mejju 2009. Tgħid li hija marret "Spinola Court" biex tara x'inhi s-sitwazzjoni tal-partijiet komuni u għaddiet sabiex ipprezentat żewġ ritratti tal-partijiet komuni li suppost kien qiegħed jinżamm bħala ġnien komuni u aċċessibbli għar-residenti kollha tal-blokk. Kien għalhekk li fil-21 ta' Mejju 2018 s-soċjetà attriċi baġtet ittra lill-konvenuta sabiex tneħhi dak kollu li kien qiegħed jostakola l-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti iżda baqgħet inadempjenti u kien għalhekk li ġiet intavolat din l-azzjoni.

In kontro-eżami fissret li hija l-Office Manager u fis-sena 2009 kienet diġà taħdem mal-kumpanija fl-irwol ta' segretarja. Mistoqsija dwar jekk kinitx involuta fin-negozjar tal-kuntratt li bih kisbet il-fond l-attriċi, tgħid li l-involvement tagħha kien biss mil-lat amministrattiv fis-sens li kienet irċeviet kopja tal-kuntratt minħabba l-lawdemju. Mistoqsija jekk qattx marret fuq il-fond mertu tal-kawża wiegħbet li ma daħlitx ġewwa iżda marret u rat il-fond minn barra. Tgħid li m'hemmx aċċess għal *front garden* apparti mill-appartament innifsu. Mistoqsija jekk ħamsin / sittin sena ilu kienx hemm aċċess, hija tgħid li ma tistax tgħid però mill-kuntratt oriġinali u ċioe l-ewwel darba li nbiegħ fis-snin sittin, kien issemma li l-ġnien jiffirma parti mill-partijiet komuni flimkien mat-taraġ u l-pixxina. Mistoqsija jekk kienx hemm pjanti jew informazzjoni dwar kif inbiegħ l-ewwel darba wiegħbet li fil-file pjanta tal-plot m'għandhiex. Meta ġiet mistoqsija jekk tafx li l-kejl li hemm fil-kuntratt tal-attriċi, jinkludix l-appartament u parapett bi ġnien (*front garden*)

hija tgħid li ma tafx għax huma ma kejlux. Mistoqsija jekk sabitx *marketing* tal-proprjetà, tgħid li tikkonferma l-*brochure* li indika x-xhud Jeffrey Vella (xhieda aktar 'l isfel). Mistoqsija xi tgħid dwar fejn hemm indikat fil-*brochure* li l-proprjetajiet tal-pjan terran għandhom ġnien privat, ix-xhud tgħid li huwa minnu li hekk jgħid il-*brochure* iżda l-kuntratti ndikawhom bħala partijiet komuni. Mistoqsija fejn hemm indikat fil-kuntratt li l-ġnien huwa parti mill-partijiet komuni, ix-xhud tgħid li fil-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1968 "*hemm indikat li dan il-flat kellu right of use of the common areas surrounding and adjacent to the flats skond pjanta riferuta fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tad-29 ta' Novembru 1966. The common areas are to remain as garden and roads kif immarkati fl-enclosure E li kien il-brochure mal-kuntratt hawn indikat fl-atti tan-Nutar Pullicino.*"³

12. Xehed **Oliver Magro**, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar fejn fisser li l-blokka kienet inbniet qabel l-1967 u ma sabx permessi la tal-blokka u lanqas tal-appartament mertu tal-kawża, għajr għal *enforcement notice* maħruġ fl-2013 fuq żvilupp illegali li kien jikkonsisti minn żieda ta' kmamar u struttura fil-bitħa mingħajr permess. Jgħid li l-imsemmi avviz għadu fis-seħħ. Ippreżenta *aerial photos* taż-żona kif kienet fis-sena 1957, 1967 u 2016.

13. Il-**konvenuta** xehdet permezz t'affidavit u fisret li hija kienet taħdem bħala *letting consultant* ma' Cassar & Cooper u f'Settembru 2007, Diana Cassar, waħda mis-sidien tal-kumpanija infurmata li kienet xtrat flat 49, Spinola Court għat-tifel tagħha. Tgħid li marret tara l-post u għaddiet sabiex tiddiskrivih bħala "*ground flat surrounded with a tiled garden inclusive of a shed and a room. [...] At the end of the garden there was a frost wired door leading onto the private car park.*"⁴ Tgħid li hija nfurmat lil Diana Cassar li l-post ma kienx jista' jinkera bil-mod kif kien iżda tgħid li għoġobha u kien għalhekk li lil Diana Cassar offritilha li tirrinova l-fond "*at my own expenses against 6-month rent.*"⁵ Din l-

³ Fol 253 tal-proċess.

⁴ Fol 146 tal-proċess.

⁵ *ibid.*

offerta giet aċċettata u l-kirja bdiet f'Ottubru 2007. Fil-bidu tas-sena 2019, Cassar infurmata li kienet ser tbiegħ il-post. Tgħid li hija kienet għamlet offerta però għal Cassar kienet baxxa stante li l-fond kien jimmerita prezz aktar għoli peress li kellu għnien tiegħu privat. Tgħid li laħqu ftehim u fis-26 ta' Mejju 2009 għamlu l-konvenju quddiem in-Nutar Henri Vassallo. Fis-sena 2010, infurmat lil Mizzi enterprises li l-ħajt diviżorju kellu l-ħsara minħabba l-għeruw tas-sigra tal-Oleander però m'għamlu xejn dwaru. Kien għalhekk li hija qabdet bennej sabiex irranga l-ħajt. Tgħid li Mizzi bgħatilha ittra sabiex jgħidilha li ma jaqbilx u li ċ-ċint ma kellux ikun aktar minn 7 filati. Tgħid li inkarigat lil Perit Tony Muscat li ssottometta pjanti u talba lil PA (għa MEPA) sabiex jiġi irrangat u miżbugħ. Tgħid li bidlet il-bieb li kien hemm bejn il-għnien privat u l-parkegġ għal wieħed tal-injam. Tgħid li hija ma semgħet xejn aktar minn għand Mizzi dwar il-għnien ħlief f'Mejju 2018 meta rċeviet ittra flimkien mas-sidien tat-12-il appartament l-oħra li jinsabu fil-*ground level* fejn għew infurmati li l-gonna kienu jiffurmaw parti mill-parti komuni. Tgħid li hija għamlet xi rinnovar kemm fil-għnien kif ukoll fl-appartament tagħha. Tgħid li telqet minn Malta f'Ġunju 2012 u qatt ma reggħet giet lura.

Il-konvenuta xehdet ukoll viva voce fejn fissret li l-ispejjeż sabiex jissewwa l-ħajt li jifred il-proprjetà tagħha kienu f'idejha wara li ħadd ma kien ħa ħsieb issewwiegħ meta kien hemm periklu li jista' jaqa' fuq vetturi pparkjati fil-parkegġ li hemm fuq in-naħa l-oħra tal-ħajt. Tgħid li kienet hi wkoll li rrangat u ħadet ħsieb il-għnien. Tgħid li Mizzi Associated Enterprises qatt ma kienet involuta fit-tiswijiet tal-għnien u ħitan, kien biss meta rċeviet ittra sabiex jgħidulha kemm kellu jkun għoli l-ħajt però ma qalulhiex li kien jiffurma parti mill-komun u lanqas offrewlha li jħallsu l-ispejjeż. Tgħid li fuq in-naħa l-oħra tal-għnien hemm Jeffrey Vella u fuq in-naħa ta' quddiem hemm triq.

In kontro-eżami, mistoqsija x'kien hemm mad-dawra tal-appartament, tgħid li kien hemm għnien magħluq. Mistoqsija jekk kienx hemm strutturi fil-għnien, ix-xhud tgħid li kien hemm żewġ *sheds*, waħda kbira u oħra żgħira li kienu jintużaw bħala art studio minn sidien oħrajn li

kien hemm qabilha u oħra għall-għodda. Tgħid li hija kienet għamlet tiswijiet f'waħda minn dawn is-*sheds* fis-sens li bidlet it-tieqa u żgurat li l-*membrane* kien tajjeb. Mistoqsija jekk tafx li hemm *maintenance and administration fee* ix-xhud tgħid li taf sew dwaru.

In ri-eżami fissret li l-*fees* imħallsa ġeneralment jintużaw għall-ħafna mill-inizzjattivi tar-residenti u qatt ma kien hemm inizjattiva mir-residenti relatati mal-ġonna. Tgħid ukoll li *maintenance fees* qatt ma koprew manutenzjoni tal-ġonna, iżda sabiex jiġu rinnovati l-pixxina, l-parkeġġ, tindif tal-partijiet komuni ċioe tat-turġien u l-kuruturi u tiswijiet tal-lift.

14. Xehdet **Anna Edlebi** li kienet sid tal-fond għal xi żmien. Tgħid li l-fond kien jikkonsisti f'żewġ kmamar tas-sodda u kien imdawwar bi ġnien / bitħa mad-dawra kollha. Tgħid li kien hemm tlett blokki u kollha kienu l-istess u ċioe b'ġnien / bitħa mdawwra mal-appartament li jinsab fi *ground level*. It-twieqi u l-bibien kienu jagħtu għal fuq din il-bitħa u kien hemm ħajt divizorju mad-dawra tal-ġnien kollu. Tgħid li f'nofs il-blokka kien hemm parkeġġ u *swimming pool*. Tgħid li sidien oħra ma kellhomx aċċess għal ġnien tagħha bħal ma hi ma kellhiex aċċess għal ġonna ta' ħaddieħor.

15. Xehdet permezz t'affidavit **Diana Cassar**. Tikkonferma li hija kienet aġixxiet bħala intermedjarja bejn binha u Dr. Anne-Laure Marie Jeanne fis-26 ta' Mejju 2009 sabiex tbiegħ l-appartament ta' binha li kien akkwista fis-26 ta' Ġunju 2007. Tgħid li hija tiftakar li l-appartament kien jinkludi żewġ kmamar tas-sodda, bitħa interna, kamra tal-banju, *open plan* u "*external patio*"⁶. Tgħid li kien hemm aċċess mis-salott u jista' jkun però mhux ċerta mill-kċina wkoll għal ġnien ta' barra. Tgħid li l-ġnien ta' barra kien "*a patio/soil area with mature plants and it did not have any access from other apartments or to the public. I recall that there was a gate with a lock leading to the parking area for the block*

⁶ Fol 175 tal-proċess.

of apartments. I also recall that the back yard had boundary walls, I would say medium high boundary walls with fencing for privacy.”⁷

16. Xehed **Jeffrey Vella**, ġar tal-konvenuta li għandu appartament bieb ma’ bieb mal-appartament tagħha u cioè qiegħed ukoll *ground level*. Jgħid li kull appartament kellu ġnien separat b’ħajt li jdur mal-appartament u l-aċċess għalih huwa għas-sid tal-appartament. Jgħid li huwa xtara l-appartament tiegħu fis-sena 1996 u kien diġà bil-ħajt imdawwar. Ix-xhud ipprezenta ritratt li kien ittieħed fis-sena 1986 mill-vendituri konjuġi Alan u Dorothy Murphy li minn għandhom kien xtara l-appartament hu⁸. Jgħid li huwa akkwista l-fond b’kuntratt tal-5 ta’ Diċembru 1986 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace. Mistoqsi jekk kienx hemm xi żviluppi fil-proprjetà, ix-xhud jgħid li ma kienx hemm sakemm kien irċieva ittra minn Mizzi fejn sostnew li l-ġonna huma komuni. Jgħid li għalhekk kien kellem avukat fejn sostna li l-ġnien kien wieħed privat. Jgħid li sussegwentement Mizzi Associated Enterprises intavolaw proċeduri quddiem il-Qorti flimkien ma’ tnejn oħra u t-talba ta’ Mizzi Associated Enterprises Ltd ġiet miċħuda iżda s-sentenza ġiet appellata.⁹ Ix-xhud ipprezenta wkoll “*brochure* fejn kien intqal li l-*ground floors* kienu qed jinbiegħu bil-ġnien komplut magħhom”¹⁰. Jgħid li l-*brochure* jindika “*all ground floors both front and rear have their own private gardens.*”¹¹ Mistoqsi jekk kienx hemm tibdil fil-ġnien tal-attriċi, ix-xhud wieġeb li kien ġie rinnovat però bħala konfini baqa’ l-istess u ma twaqqaq’ ebda ħajt.

In kontro-eżami ikkonferma li huwa daħal għand l-attriċi ftit wara li kienet xtratu kif ukoll xi sena jew sentejn qabel ta x-xhieda tiegħu.

17. Xehdet **Mary Shephard**, sid ta appartament ukoll fi pjan terran li kienet akkwistat fis-sena 1998. Tgħid li kien il-ġnien privat li ħajjarha tixtri f’dak is-sular, liema ġnien huwa aċċessibbli minn ġos-salott tagħha.

⁷ *Ibid.*

⁸ Ritratt a fol 255 tal-proċess.

⁹ L-appell imsemmi minn dan ix-xhud mar deżert fit-3 ta’ Ottubru 2022 wara li ma sarx il-ħlas tal-kawtela kif stipulat fl-Artikolu 249(1) tal-Kapitolu 12.

¹⁰ Fol 253 tal-proċess.

¹¹ *Ibid.* Kopja tal-*brochure* tinsab a fol 251 tal-proċess.

Hemm żewġ twieqi f'dan il-ġnien li jagħtu għal ġol-kmamar tas-sodda, liema twieqi huma baxxi (3 filati mill-art). Mistoqsija jekk il-ġirien jaċċeddux għal fuq il-ġnien tagħha, tgħid li żgur li le, li kieku setgħu jaċċeddu ma kinitx tixtri l-appartament. Tgħid li kien hemm proċeduri kontriha intavolati minn Mizzi Associated Enterprises Ltd, liema giet deċiża favoriha iżda Mizzi appellaw. Tgħid illi lill-konvenuta tafha għaliex hija ġara tagħha. Tgħid li l-ġnien tal-konvenuta wkoll huwa aċċessibbli biss mill-appartament tal-konvenuta u dan tafu għaliex marret fil-fond kemm qabel akkwistatu l-konvenuta kif ukoll wara. Mistoqsija jekk il-ħitan li jfirdu l-ġonna kinux hemm meta hija xtrat il-fond, ix-xhud tgħid li kienu hemm u hija ma bidlet xejn minnu. Tikkonferma li l-ħitan kienu mad-dawra kollha u ħadd ma setgħa jidħol fihom.

L-Azzjoni Attrici

18. L-attrici qed titlob li tiġi dikjarata s-sid tal-ġnien adjaċenti għall-appartament tagħha numru 49, Block C, Spinola Court, Swieqi. Finnota ta' sottomissjonijiet is-soċjeta' attrici tfisser li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika iżda hija azzjoni sabiex jiġi dikjarat li l-ġnien għadu proprjeta' tagħha għax tiffirma parti mill-partijiet komuni ta' Spinola Court.
19. L-ewwel talba attrici hi sabiex il-Qorti "tiddikjara li l-ġnien li qiegħed adjaċenti għal appartament numru disgha u erbghin (49) huwa proprjeta' tas-soċjeta' attrici"; permezz tat-tieni talba titlob lill-Qorti "tiddikjara li l-konvenuta ma ghandhiex dritt reali u / jew personali illi tagħlaq jew tostakola l-ġnien *de quo*" filwaqt li permezz tat-tielet talba qed jintalab li l-konvenuta tiġi ordnata tneħhi kull ostakolu.
20. Kuntrarjament għal dak sottomess mis-soċjeta' attrici, l-azzjoni attrici ma hi xejn għajr *l-actio rei vindicatoria*.
21. Dan hu kkonfermat b'sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Mizzi Associated Enterprises Ltd vs. Mary Shephard** mogħtija fit-12 ta' Lulju

2023 b'fattispecie u talbiet attriċi identiċi peress li jirrigwardaw ġnien ta' appartament ieħor fl-istess blokka. Kellha dan xi tgħid il-Qorti tal-Appell dwar ix-xorta ta' azzjoni tentata mis-soċjeta' attriċi:

“16. Issa fil-każ tagħna l-kliem użat fit-talbiet tar-rikors maħluf ma jħallix dubju dwar it-tip ta' kawża li qiegħda tressaq il-kumpanija appellanti. Fir-rikors maħluf tagħha, il-kumpanija appellanti qiegħda titlob: (i) dikjarazzjoni li l-ġnien li jinsab biswit l-appartament tal-konvenuta appellata huwa tagħha; (ii) dikjarazzjoni li l-konvenuta m'għandhiex dritt reali jew personali li tagħlaq jew ixekkel dan il-ġnien; u (iii) li l-konvenuta tiġi mgiegħla tneħhi kull xkiel, ingombri jew ħajt li għamlet f'dan il-ġnien. Huwa ċar minn qari tat-talbiet tal-kumpanija appellanti, li l-għan tagħha huwa li hija tiegħu lura l-pussess tal-ġnien proprjetà tagħha mingħand il-konvenuta appellata, sabiex b'hekk hija tkun tista' tiżgura li dan il-ġnien jitgawda mis-sidien kollha tal-appartamenti li jagħmlu parti mill-kumpless Spinola Court, fi Triq ta' Fuq il-Ġonna, f'San Ġiljan.

17. L-argument tal-kumpanija appellanti li hija mhix qiegħda tipprova tirrivendika l-ġnien inkwistjoni għaliex il-kumpless kollu ta' Spinola Court huwa proprjetà tagħha, għandu mill-fieragħ. Kif rajna, l-azzjoni ta' rivendika ssir sewwasew minn dak li jippretendi li l-proprjetà mertu tal-azzjoni hija tiegħu (ara wkoll **Francis Spiteri et v. Joseph D'Amato et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Frar, 2017). Ġaladarba l-kumpanija appellanti qiegħda tfittex li tiegħu lura l-pussess tal-ġnien li hija tgħid li huwa tagħha mingħand il-konvenuta appellata, m'għandux ikun hemm dubju li l-azzjoni mressqa minnha hija l-*actio rei vindicatoria*.”

22. L-*actio rei vindicatoria* hija azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà tal-attur u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata.

23. **Artikolu 322 (1) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li “*Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull possessor.*” F'azzjoni ta' din ix-xorta l-attur irid jipprova d-dominju tiegħu fuq il-ħaġa minnu rivendikata u li huwa akkwista dak id-dominju

legittimament. Mhux bizzejjed li jipprova li l-ħaġa m'hijiex tal-konvenut. Jingħad b'mod konsistenti fil-ġurisprudenza tagħna li l-prova trid tkun pjena u konvinċenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m'għandu b'zonn jagħmel ebda prova sakemm ma jgix ippruvat id-dominju tar-rivendikant fuq il-ħaġa.

24. Fis-sentenza **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. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghal **'melior conditio possidendis'**, u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta' principji annessi universalment mid-duttrina u mill-ġurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova hija ezatta mir-rivendikat hemm b'zonn 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.”¹²

25. Dawn l-istess principji baqgħu jgħu addottati anke f'kazistika aktar riċenti fejn ingħad li azzjoni ta' din ix-xorta titlob li min jipproponiha għandu jgħib dik prova hekk imsejha *probatio diabolica* fis-sens li l-attur għandu jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa l-propjetarju tal-immobbli li qiegħed jirrivendika. Min-naħa tal-konvenut dan m'għandux għalfejn javvanza l-ebda difiża jew li jipprova xi titolu fuq l-art fil-pussess tiegħu. Huwa biss meta l-attur iressaq provi li jistgħu iwasslu għall-akkoljiment tat-talbiet tiegħu li l-konvenut ikun jehtieglu jressaq provi b'kuntrast għal dawk attriċi.

26. Jekk fl-azzjoni rivendikatoria l-konvenut jilqa' għat-talbiet attriċi b'difiża li huwa s-sid, l-eżami li trid tagħmel il-qorti huwa eżerċizzju komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. Għaldaqstant ladarba l-konvenuta

¹² Ara **Aloisia Fenech et vs. Francesco Debono et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (presjeduta mill-kompjant Imħallef William Harding) fl-14 ta' Mejju 1935 (Vol. XXIX - II - 488).

qed tilqa' għall-azzjoni rivendikatorja bl-eċċezzjoni li hi s-sid, jeħtiġilha li tressaq prova b'saħħitha in sostenn.

27. Fis-sentenza **Jane Cassar et vs. Dr Michael Grech noe et** (App Ċiv 77/1996) mogħtija fit-28 ta' Jannar 2005 gie miżmum illi:

“... jekk jirrizulta li l-konvenuti appellanti akkempaw ruhhom fuq l-eċċezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtiegilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom. Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet: “Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino,” mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Frar, 2001, fejn intqal li, “Hija guriprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu.”

28. Dan magħdud ma jfissirx li meta l-konvenut jeccepixxi li huwa għandu t-titolu tal-art in kontestazzjoni, l-attur qiegħed jiġi meħlus mill-oneru fuqu mpost li jgib prova tat-titolu oriġinali tiegħu. Il-prinċipju li min jallega jrid jipprova huwa applikabbli b'aktar forza f'azzjoni ta' rivendikazzjoni. Għalhekk jeħtieġ qabel xejn nikkunsidraw il-prova tat-titolu fuq dan il-ġnien li resqet is-soċjeta' attriċi. Huwa biss jekk il-Qorti tkun sodisfatta li tali prova tilhaq il-livell probatorju meħtieġ li mbagħad tgħaddi sabiex tezamina t-titolu vantat mill-konvenuta f'eżercizzju komparattiv. Kif inżamm mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru, 2015 fis-sentenza **Patrick Bartolo vs. Christopher Fardell**:

“Għandu jinghad qabel xejn illi ma huwiex għal kollox korrett dak li qalet l-ewwel qorti illi “meta l-konvenut jeccepixxi titolu l-qorti jkollha tara liema miz-zewg kontendenti għandu l-ahjar prova fir-rigward”. L-oneru tal-prova tat-titolu tibqa' dejjem fuq l-attur u, ukoll jekk il-konvenut jeccepixxi titolu, l-ewwel ezami li jrid isir huwa jekk l-attur ghamilx il-prova tat-titolu tiegħu. Ikun biss jekk u wara li ssir dik il-prova illi jsir l-ezami li qalet l-ewwel qorti biex tara min mill-partijiet għandu l-ahjar titolu. ... Għalhekk, l-ewwel qorti, qabel ma tqis, kif ghamlet, it-titolu tal-konvenut, kellha tqis il-prova tat-titolu tal-attur, ghax fin-nuqqas ta' dik il-prova ma jkun hemm ebda htiega illi l-konvenut jagħmel prova tat-titolu tiegħu.”

29. Aktar riċenti imbagħad fis-sentenza ċitata aktar qabel fl-ismijiet **Mizzi Associated Enterprises vs. Mary Shephard** fissret li:

“20. Madankollu, il-konvenut f’din l-azzjoni ma għandu għalfejn jipprova xejn sakemm l-ewwel issir il-prova min-naħa tal-attur rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċhuda. Il-fatt waħdu li l-konvenut ikun qajjem l-eċċezzjoni li huwa għandu titlu fuq il-proprjetà, li l-attur ikun qiegħed ifittex li jirrivendika, ma jfissirx li għall-attur ikun biżżejjed li huwa juri titlu aħjar minn dak tal-konvenut. L-attur jeħtieġu jgħib prova ta’ titlu oriġinali u mhux derivattiv (ara **William Portelli v. Peter Paul Portelli** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ Settembru, 2019, **Emanuel Cauchi v. George Grech et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ Marzu, 2020, **Joseph Spiteri v. John Mary sive Jimmy Bonavia et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta’ Diċembru, 2021, **Anthony Sammut et v. Paul Muscat** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta’ Jannar, 2022, u **Frances Galea et v. Silvestru Farrugia et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta’ Ottubru, 2022).”

Tkompli tispjega li

“21. Huwa jinheles biss mill-piż li juri titlu oriġinali fil-każ biss li l-konvenut, implicitament jew espressament, jammetti s-siwi tat-titlu tal-attur iżda jippretendi li hu għandu titlu aħjar. F’dak il-każ, imbagħad, il-Qorti tkun meħtieġa tqabbel it-titli tal-attur u l-konvenut, u twettaq sħarriġ dwar liema minnhom huwa l-aħjar wieħed (ara **Maria Mifsud et v. Theresa Cassar et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ Marzu, 2015, **Patrick Bartolo v. Christopher Fardell** mogħtija fit-30 ta’ Ottubru, 2015, **Rosina Azzopardi et v. Giswalda Buttigieg et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta’ Lulju, 2017, u **Charlie Joe Company Limited v. Forster Clark Products Limited** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ Settembru, 2019).

22. Din il-prova tat-titlu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxieli juri li huwa (u l-awturi fit-titlu tiegħu jekk ikun il-każ) ikun żamm il-proprjetà taħt il-ħakma tiegħu ad *usucapionem* (ara **Richard**

England et v. Joseph Muscat mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 2018);

23. Darba li l-attur jipprova t-titlu originali tiegħu fuq l-art li jkun qiegħed ifittex li jneħhi minn idejn il-konvenut, jaqa' fuq l-istess konvenut li jgib prova li huwa għandu titlu aħjar minn dak tal-attur. F'dak l-istadju l-piż li jressaq prova ċara, univoka u lil hinn minn kull dubju dwar it-titlu fuq il-proprjetà, idur fuq il-konvenut. Tasew, jekk ma jkun jeżisti l-ebda dubju dwar it-titlu tal-attur, il-konvenut irid iressaq difiża adegwata u b'saħħitha biex imewwet il-prova tat-titlu mressqa mill-attur rivendikant billi jwaqqagħha bi prova ta' titlu b'saħħtu u ċert (ara **Sebastian sive Bastjan Vella et v. Charles Curmi** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014).¹³

30. Is-soċjetà attriċi resqet diversi kuntratti in sostenn tal-pretensjoni tagħha li hi sid il-ġnien *de quo agitur*. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha sostniet illi "*s-socjeta rikorrenti rnexxilha tipprova t-titolu tagħha stante l-kuntratti li hija ezebiet fl-atti ta' dawn l-proceduri huma antecendenti għal dak tal-intimata.*"¹⁴

31. Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubbliku tal-10 ta' Jannar 1966, fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, il-Perit Arthur Stuart Mortimer u l-Perit Roger Degiorgio ikkonċedew b'titolu ta' sub ċens perpetwu lis-soċjetà Leisure Properties (Malta) Limited biċċa art formanti parti mill-għelieqi magħrufa bħala "Tal-Għoqod" fil-limiti ta' San Ġiljan (illum Swieqi), tad-daqs ta' ċirka 1410 qasab kwadri.¹⁵

32. Permezz ta' kuntratt pubbliku tad-29 ta' Novembru tal-1966 fl-atti tal-istess Nutar, Leisure Properties (Malta) Limited ittrasferiet dan is-sub-utile perpetwu kwantu għal 9/10 sehem indiviż lis-soċjetà Greylands Finance Limited u 1/10 sehem indiviż lis-soċjetà Mainsforth Investments Limited. Dakinhar kienet diġà bdiet il-kostruzzjoni tal-blokk ta' appartamenti li minnu jiffirma l-appartament in kwistjoni. B'kollox inbnew tlett blokk ta' appartamenti. F'dan il-kuntratt hemm

¹³ Ara wkoll **John Desira v. Maroushka Ciantar** - Appell Superjuri - 27 ta' Frar, 2024

¹⁴ Fol 301 tal-proċess.

¹⁵ Fol 18 tal-proċess.

stipulat li, *“The said block of apartments is being transferred with the right to use the communal areas surrounding and adjacent to the said block shown outlined and coloured in red on the said annexed plan (Enclosure E) which communal areas consist of gardens, a swimming pool and adjacent roads [...]”*¹⁶ Kif ukoll li: *“The said communal areas are to remain as gardens and roads as earmarked and shown on the attached plan (Enclosure E) and may not in any way be built on or obstructed, except for the¹⁷ erection of car ports under the swimming pool and other areas below ground level, which are being excluded from the rights of common use.”*¹⁸

33. L-ewwel trasferiment li sar tal-appartament mertu tal-kawża kien permezz ta’ kuntratt in atti Notar George Cassar tad-29 ta’ Marzu 1968 fejn l-imsemmija soċjetajiet Greylands Finance Limited u Mainsforth Investments Limited bieghu l-appartament bin-numru 49, Block C, lil Joseph Charles Fitzberbert Gundry. Il-fond gie deskritt hekk:

“situate on the ground floor of a block of buildings without number, known as Block C Leisure Apartments, Spinola Court, at the Gardens, St. Julian’s, in a new street as yet unnamed, built on a dividend part of the field known as “Tal-Ghoqod”, measuring approximately one hundred and seventeen square canes (117 sq cs.), which block of apartments is bounded on all sides by common areas of Block “C” and other blocks.

The said flat underlies flat number fifty three (53), of the said block of buildings; it has the drains and drainage system in common with the other flats comprising Block “C” of Spinola Court; it is subject to the servitude of Windows of the overlying flats onto the internal yard; with the right of property in common with all the other flats in the said Block “C”, of the entrance hall, stairwell, stairs leading to the roof and the roof itself and shall have the right of use of the common areas surrounding and adjacent to the said block of flats, as indicated and shown in the document attached to the deed of grant of present vendors, in the records of Notary Doctor Paul

¹⁶ Fol 39 a tergo tal-proċess. Sottolinear tal-Qorti

¹⁷ Fol 6 tal-proċess.

¹⁸ Fol 36 tal-proċess

Pullicino of the twenty ninth November nineteen hundred and sixty six (29.11.1966, which common areas consists of a parking area, swimming pool and adjoining roads [...] The common areas are to remain as gardens and roads¹⁹ as earmarked and shown in the plan marked Enclosure "E" in the deed abovementioned of the 29th November 1966, and may not in any way be built on or obstructed."²⁰

34. Waħda mill-kundizzjonijiet kienet li jiħallas ċens annwu perpetwu ta' Lm60 lil Leisure Properties (Malta) Ltd.

35. Għadda perjodu ta' żmien fejn saru diversi trasferimenti ta' dan il-flat. Sakemm bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello tat-13 ta' Ġunju 2002, Anna Edlebi akkwistat il-fond mingħand Monica Anne Kinsella.²¹ Sussegwentement Anne Edlebi b'kuntratt li sar fis-26 ta' Ġunju 2007 quddiem in-Nutar Remigio Zammit Pace bieghet il-fond mertu tal-kawża lil Matthew von Brockdorff.²² F'dan il-kuntratt ma saret ebda referenza għal għonna iżda jingħad li l-appartament igawdi minn *"right of property in common with the other flats in the said Block C of the entrance hall, stairwell, stairs leading to the roof and the roof itself, and shall have the right of use of the common areas surrounding and adjacent to the said block of flats as per deed of grant in the records of Notary Doctor Paul Pullicino of the twenty-ninth day of November of the year nineteen hundred and sixty six (29.11.1966), which common areas consist of a parking area, swimming pool, and adjacent road [...]²³ as subject to the annual and perpetual sub-groundrent of sixty Maltese Liri (Lm60) payable to Leisure Properties Limited or assignees [...]"*²⁴

36. Sussegwentement b'kuntratt tas-26 ta' Mejju 2009 ippubblikat min-Nutar Henri Vassallo, Matthew von Brockdorff biegh u trasferixxa l-fond mertu tal-kawża lill-konvenuta. Dan il-kuntratt jiċcita eżatt dak li ingħad

¹⁹ Sottolinear tal-Qorti.

²⁰ A tergo fol 41 u fol 42 tal-proċess.

²¹ Informazzjoni meħuda minn fol 182 tal-proċess.

²² Kopja tal-kuntratt a fol 176 tal-proċess.

²³ Sottolinear tal-Qorti.

²⁴ Fol 181 ta-proċess.

fil-kuntratt preċedenti inkluż li “common areas consist of a parking area, swimming pool and adjacent road”²⁵. Hawn ukoll gie imnizzel li s-sub-ċens ta’ Lm60 ekwivalenti għal €139.76 kellu jithallas lil “Leisure Properties Limited or assignees”²⁶.

37. L-ebda prova ma tinstab in atti dwar il-konnessjoni bejn Leisure Properties Limited u s-soċjeta’ attriċi. Għalkemm huwa minnu li s-soċjeta’ attriċi resqet lil Sharon Cremona, Office Manager, fejn fissret li s-soċjeta’ attriċi qabel kienet iġib l-isem Leisure Properties Ltd, din it-testimonjanza ma tilhaqx il-grad ta’ prova meħtieġ sabiex tnissel dak il-konvinċiment meħtieġ li verament is-soċjeta’ attriċi hija d-direttarju.
38. Is-soċjeta’ attriċi ipprezentat kopja ta’ kuntratt li permezz tiegħu Leisure Properties (Malta) Limited akkwistat is-sub-enfitewsi perpetwa tal-art li fuqha suppost inbena l-appartament tal-konvenuta. Iżda ma pprezentat ebda kuntratt ieħor li juri min kellu titolu fuq din il-proprjeta’ fit-tletin sena preċedenti. Bir-riżultat li s-soċjeta’ attriċi ma resqits il-prova ta’ titolu oriġinali kif mistenni f’azzjoni rivendikatorja iżda waqfet sat-titolu derivattiv tas-soċjeta’ Leisure Properties (Malta) Limited.
39. Is-soċjeta’ attriċi tinsisti li l-ġnien li jinsab imdawwar mal-appartament tal-konvenuta huwa tagħha u ssostni li dan il-parapett jagħmel parti mill-ispazji komuni tal-kumpless Spinola Court u għalhekk il-konvenuta għandha biss l-użu tiegħu.
40. Il-Qorti tosserva li l-kuntratti kollha tal-appartamenti simili bħal dawk tal-konvenuta jagħmlu referenza għall-pjanta mmarkata bħala “Enclosure E”, mehmuża mal-kuntratt tad-29 ta’ Novembru 1966, il-kuntratt li permezz tiegħu Leisure Properties (Malta) Limited trasferiet lil Greylands Finance Limited u Mainsforth Investments Limited is-sub-utile dominju perpetwu ta’ “Block C” fi Spinola Court. F’dan il-kuntratt ingħad li l-imsemmi blokk bini huwa mmarkat bil-kulur blu fuq din il-

²⁵ Fol 188 tal-proċess. Sottolinear tal-Qorti.

²⁶ *ibid.*

pjanta, u huwa mdawwar minn kull naħa bi spazji komuni, li ġew immarkati bil-kulur aħmar fuq l-istess pjanta. Skont il-kuntratt dawn il-partijiet komuni jikkonsistu f'għonna, pixxina u t-toroq li jmissu mal-blokk, u kull appartament individwali li jagħmel parti minn dan il-blokk bini kellu jkollu d-dritt ta' użu fuqhom. Sfortunatament il-kopja ta' din il-pjanta li tinsab f'paġni 22 sa 24 tal-atti tal-kawża hija waħda sewda u bajda u mhux bil-kulur aħmar u blu, kif hawn fuq imfisser. Minħabba f'hekk din il-Qorti m'hijiex f'qagħda li tagħraf liema huma l-ispazji komuni mmarkati fuqha u dawk li m'humiex. Kien imiss lis-soċjetà attriċi li tressaq vera kopja tal-imsemmija pjanta bil-kulur sabiex b'hekk jintwerew il-kuluri blu u aħmar li jifirdu u jiddistingwu l-Blokk C mill-ispazji komuni.

41. Għalkemm huwa minnu li fil-kuntratt li bih il-konvenuta akkwistat l-appartament tagħha hemm indikat illi dan l-appartament huwa ċċirkondat minn partijiet komuni, insibu wkoll illi dawn il-partijiet komuni *“consist of a parking area, swimming pool and adjacent road”* filwaqt illi ma hemm ebda riferenza għal xi għonna.
42. Flimkien ma' dan kollu, il-Qorti tqis li mill-provi prodotti jidher li l-blokk tal-appartamenti in kwistjoni inbnew kif inhuma llum, jiġifieri l-appartamenti tal-pjan terran dejjem kellhom magħhom il-parapett imdawwar b'ċint baxx, aċċessibbli biss mill-appartamenti rispettivi li jinsabu fil-pjan terran, inkluż għalhekk dak tal-konvenuta. Tant hu hekk, illi fil-*brochure* li bih kienu qegħdin jiġu reklamati l-appartamenti fis-sittinijiet, hemm miktub li *“Ground floor flats on the front of all blocks are slightly smaller due to the common entrance hall, but all ground floor flats, both front and rear, have their own private gardens.”* Dan ir-reklam idgħajjed drastikament it-teżi tas-soċjetà attriċi li l-ġnien inkwistjoni jiffirma parti mill-partijiet komuni u mhux mill-proprjetà tal-konvenuta.
43. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti tqis illi s-soċjetà attriċi ma rnexxilhiex tipprova li għandha titolu tajjeb fuq il-ġnien inkwistjoni u għalhekk, l-ewwel talba attriċi ma hiex mistħoqqa. Il-kumpliment tat-talbiet

attriċi kollha jiddependu fuq l-akkoljiment tal-ewwel talba, u għalhekk ukoll ser jiġu respinti.

44. Għaladarba l-Qorti qed tilqa' t-tieni eċċezzjoni dwar it-titolu tal-attriċi, ma hux meħtieġ li din il-Qorti tinvesti wkoll l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akwizitiva.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa',

1. **Tilqa'** l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuta;
2. **Tastjeni** milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' eċċezzjoni;
3. **Tiċħad** it-talbiet attriċi;

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

28 ta' Ġunju, 2024

Deputat Registratur