QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 23 t' Ottubru, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 49/17 MH

Numru:4

Jerome Grech

vs

Talal Naser Talal El Abdullah

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attur tas-16 ta' Jannar 2017** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub -

1. "Illi permezz ta' kuntratt ta' kompravendita ippubblikat fl-Atti tan-Nutar Dottor John Gambin fid-9 ta' Ottubru, 2003, ir-rikorrent akkwista mingħand Graham Robert Towse u martu June Towse, l-appartament internament immarkat bin-numru sitta (6), liema appartament jinstab fil-blokka bl-isem 'Saint George' fi Triq il-Għajn, Swieqi limiti ta' San Ġiljan;

2. Illi permezz ta' dan l-istess kuntratt, ir-rikorrent akkwista ukoll porzjoni diviża tal-bejt tal-blokka fejn jinstab dan l-istess appartament u kif ukoll washroom;

3. Illi l-intimat huwa sid tal-appartament internament immarkat numru erbgħa (4) li jinsab fl-istess blokka u liema appartament ġie akkwistat mill-intimat permezz tal-kuntratt tal-kompravendita ippublikat fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa' fil-5 ta' Lulju, 2013;

4. Illi l-intimat akkwista ukoll washroom u parti diviża tal-bejt, liema washroom u din il-parti huma tal-kejl ta' ċirka sitta u disgħin (96) metri kwadri;

5. Illi infatti kif wieħed jista' jara mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-kompravendita tar-rikorrent hawn imsemmi u anke mill-kontenut taż-żewġ kuntratti hawn imsemmija, l-bejt u l-arja ta' dan il-blokk huma diviżi f' diversi porzjonijiet, u kull porzjoni jew tappartjeni lil wieħed mis-sidien tal-appartamenti li jinsabu fil-blokka jew inkella tifforma parti mill-komun ta' dan l-istess blokk;

6. Illi skond din l-istess pjanta l-arja tal-partijiet komuni ta' dan il-blokk mhijiex indikata li tappartjeni lill-intimat u/jew li hemm parti diviża li tifforma parti mill-appartament proprjeta' tal-intimat;

7. Illi l-intimat qiegħed jibni penthouse, liema penthouse qiegħda tinbena mhux biss fil-parti diviża tal-bejt li hija proprjeta' tal-intimat, iżda sa anke fuq parti mill-arja tal-partijiet komuni u dan bi preġudizzju tad-drittijiet tar-rikorrent u anke tas-sidien u r-residenti 'l oħra tal-istess blokka li għandhom in konnessjoni mat-tgawdija ta' dawn il-partijiet komuni;

8. Illi tajjeb li jingħad li skond dawn iż-żewġ kuntratti hawn imsemmija u kif ukoll fil-kuntratt ta' kompravendita ippubblikat fl-Atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace fis-7 ta' Awwissu, 2002, fejn Robert Crossey u martu Maureen Crossey akkwistaw mingħand is-soċjeta' AJRP Limited il-maisonette internament immarkat bin-numru tlieta (3), liema maisonette ukoll jifforma parti mill-blokka bl-isem 'Saint George' fi Triq il-Għajn, Swieqi, jipprovdu li l-faċċata tal-imsemmija blokka trid tibqa' uniformi mal-bqija tal-blokk u jistgħux jitwaħħlu airconditioning units mal-faċċata, liema dan jimplika ukoll li l-mod kif ġiet mibnija din il-penthouse wasslet biex l-faċċata tal-blokka m'għadhiex uniformi u dan bi ksur ta' dak li ġie ipprovdut fil-kuntratti hawn imsemmija;

9. Illi in vista ta' dan, r-rikorrent bagħat ittra reġistrata lill-intimat datata 30 ta' Awwissu, 2016, fejn l-intimat ġie mogħti l-opportunita' mir-rikorrent sabiex jikkjarfika s-sitwazzjoni u jipprovdi kwalunkwe dokumentazzjoni li turi li l-intimat għandu d-dritt sabiex jkompli tali xogħolijiet;

10. Illi minkejja l-fatt li l-intimat irċieva din l-ittra fit-13 ta' Settembru, 2016, l-intimat baqa' inadempjenti u ma pprovda l-ebda dokumentazzjoni in sostenn ta' dan id-dritt;

11. Illi għalhekk ir-rikorrent ma kellhux triq oħra ħlief li jintavola mandat ta' inibizzjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet Jerome Grech vs Talal Naser Talal El Abdullah li jġib in-numru ta' referenza 1409/2016AF u li ġie deċiż fis-27 ta' Ottubru, 2016, fejn l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba definitivment għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni;

12. Illi kif jirriżulta mill-proċess tal-mandat ta' inbizzjoni l-intimat qatt ma wera li kellu dritt li jibni fuq l-arja tal-partijiet komuni;

13. Illi wara din id-deċiżjoni l-partijiet ippruvaw jittransiġu u għalhekk kienu qablu li jestendu l-validita' tal-mandat ta' inibizzjoni hawn imsemmi oltre t-terminu ta' għoxrin (20) jum , ċioe' sas-16 ta' Jannar, 2017 u dan ai termini tal-artikolu 844 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

14. Illi iżda nonostante dawn id-diversi tentattivi, it-transazzjoni ma seħħitx;

15. Illi minħabba dan l-aġir abbużiv u illegali da parte tal-intimat, ir-rikorrent qiegħed jiġi ippreġudikata milli jgawdi d-drittijiet tiegħu, u għalhekk ir-rikorrent kien kostrett li jistitwixxi dawn il-proċeduri quddiem din l-Onorabbli Qorti;

Għaldaqstant, jgħid għalhekk l-intimat għaliex, għar-raġunijiet premessi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-intimat mhuwiex is-sid tal-arja ta' fuq il-partijiet komuni tal-blokka li jġib l-isem 'Saint George' fi Triq il-Għajn, Swieqi limiti ta' San Ġiljan;

2. Tiddikjara li l-intimat ma kellhu u ma għandu ebda dritt li jibni fuq l-arja tal-bejt li mhijiex proprjeta' tiegħu;

3. Tiddikjara li fi kwalsiasi każ, x-xogħolijiet li saru u/jew li ser jsiru mill-intimat fuq l-arja ta' fuq il-partijiet komuni imorru kontra l-provvedimenti tal-kuntratti tal-kompravendita' hawn imsemmija relatati mal-blokka li jġib l-isem 'Saint George' fi Triq il-Għajn, Swieqi limiti ta' San Ġiljan u bi ħsara tad-drittijiet tar-rikorrent, stante li l-intimat ma kellhu ebda dritt li jbiddel il-faċċata tal-blokka de quo u dan speċjalment mingħajr ma jottjeni l-kunsens tal-ko-proprjetarji kollha tal-blokka de quo;

4. Tikkundana u tordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti jagħmel x-xogħolijiet kollha meħtieġa sabiex l-arja ta' fuq il-partijiet komuni tiġi irripristinata fl-istatt li kienet qabel ma nbdew ix-xogħolijiet relattivi mill-intimat u dan taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi;

5. Tawtorizza lir-rikorrent sabiex, f' każ li l-intimat jonqos milli jottempera ruħhu mal-ordni mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti ai termini tat-talba preċedenti entro it-terminu prefiss, jagħmel hu stess tali xogħolijiet u dan a spejjeż tal-intimat u dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1409/2016AF u b`riserva ta` kull azzjoni ulterjuri, inkluż ta' azzjoni tad-danni, spettanti lir-rikorrent fil-konfront ta' l-intimat, liema intimat huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenut tas-16 ta' Mejju 2017**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

"1. Preliminarjament, l-attur m'għandux locus standi judicio biex iressaq u jmexxi 'l quddiem din il-kawża billi dwar kull ħaġa li tkun tolqot il-partijiet komuni ta' condominium huwa biss l-amministratur, fil-kapaċita'

[1] Fol 43 et seq

ġudizzjarja tiegħu li jista' jħarrek lil intimat bħala wieħed mill-condomini u dan kif stabbilit taħt is-sub-artikolu (1) tal-Artikolu 17 ta' l-Att Dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta).

2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda stante illi:

a. Fl-ewwel lok, il-parti diviża tal-bejt de quo hija propjeta' assoluta tal-intimat u ma tiffurmax parti mill-partijiet komuni tal-blokk;

b. Il-parti diviża tal-bejt in kwistjoni hija u dejjem kienet fil-pussess esklussiv tal-intimat, Tant hu hekk illi l-istess parti diviża tal-bejt hija aċċessibbli biss permezz ta' garigor intern fl-appartament sottostanti tal-intimat. Ir-rikorrenti m'għandux u qatt ma kellu aċċess għal din il-parti tal-bejt. Peress allura li l-oġġett tal-kawża huwa l-arja fuq din l-art diviża tal-bejt liema arja qiegħda fil-pussess esklussiv tal-intimat u li r-rikorrenti jippretendi li parti minnha hija tiegħu, l-azzjoni eżerċitata mir-rikorrenti hi dik rivendikatorja. Illi kif ser jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti m'għandux provi lil hinn minn kull dubju li huwa kopropretarju tal-arja li qed jirrivendika. Bil-kontra, ser jirriżulta illi l-parti diviża tal-bejt de quo hija propjeta assoluta tal-intimat;

3. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, fir-rigward tat-tielet talba, l-intimat m'għandu l-ebda relazzjoni kontrattwali mar-rikorrenti fir-rigward ta' xogħolijiet li jistgħu jsiru fuq propjeta' tiegħu stess u li f'kwalunkwe każ, it-termini tal-kuntratti kollha ma' terzi ġew rispettati.

4. Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mill-liġi.;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-istess intimat, tirrespinġi t-talbiet attriċi fl-intier tagħhom, salv provvedimenti u dikjarazzjonijiet ulterjuri illi din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif premess mill-liġi.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi illi minn issa hija nġunta għas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tagħhom.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-konvenut mhuwhiex sid tal-arja ta' fuq il-partijiet komuni ta' blokka appartamenti ġewwa San Ġiljan u għalhekk ma jistax jibni fuqha. Kwindi fil-fehma tiegħu, l-Qorti għandha tordna fost oħrajn li jsiru dawk ix-xogħlijiet meħtieġa mill-konvenut jew a spejjeż tiegħu sabiex l-arja ta' fuq il-partijiet komuni tiġi ripristinata għall-istat li fih kienet qabel ma bdew ix-xogħlijiet relattivi mill-konvenut.

Il-konvenut minn naħa tiegħu jirrespinġi l-pretensjonijiet tal-attur bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li –

i. L-attur huwa sid tal-appartament numru 6 fi blokka bl-isem ta' Saint George, Triq il-Għajn

ii. , Swieqi, liema fond huwa kien akkwista bis-saħħa ta' kuntratt ta' kompro-vendita datat 9 t'Ottubru 2003[2];

iii. Flimkien ma' dan l-appartament huwa akkwista –

".....its divided portion of roof space as well as the washroom on the said roof space as shown outlined in yellow on the attached plan marked as 'e'……the said apartment has in common with the other apartments in the same block the ownership of the front door, entrance hall, drains, drainage systems, staircase, stairway and landings; the said apartment is connected to the divided portion of the roof belonging to it and to the washroom above mentioned by an internal staircase."

iv. L-attur qua kompratur kien obbligat ukoll li joħroġ sehmu mill-ispejjeż tal-manutenzjoni għall-komun tal-blokka inkluż il-kumpless tal-garaxxijiet. Huwa kien obbligat ukoll li jingħaqad mal-Assoċjazzjoni tas-Sidien tal-blokka tagħhom;

[2] Fol 9 et seq

v. Minn naħa tiegħu l-konvenut xtara l-appartament numru 4 u garaxx fl-istess blokka t'appartamenti bis-saħħa ta' kuntratt ta' komprovendita datat 5 ta' Lulju 2013[3] -

"Inkluż mal-appartament (u formanti parti ntegrali minnu) hemm il-garigor intern li jwassal sal-bejt fejn hemm inklużi wkoll ma' din il-proprjeta' il-washroom u parti diviża tal-bejt, fuq in-naħa ta' quddiem fuq in-naħa tax-xellug tal-blokk meta wieħed iħares lejn il-blokk mill-faċċata.

Illi din il-parti diviża tal-bejt inkluż fejn hemm il-bokka tal-garigor u l-washroom, huma ta' kejl ta' 96 metri kwadri.

(……)

Il-bieb ta' barra fil-forma ta' grada/kanċell, l-entratura, is-sistema tal-katusi tad-drenaġġ u ilma u t-taraġ huma komuni mal-appartamenti l-oħra fl-istess blokk;"

vi. Matul is-sena 2016 il-konvenut beda jagħmel xogħlijiet ta' żvilupp fuq il-parti diviża tal-bejt li hija proprjeta' tiegħu, madankollu, kif isostni l-attur, huwa estenda l-iżvilupp anke fuq parti mill-arja tal-partijiet komuni u kien dwar din il-parti li l-attur intavola l-proċeduri odjerni oltre għall-fatt li jsostni li l-mod kif ġiet mibnija l-faċċatta tal-penthouse ittellef mill-uniformita' tal-faċċata tal-blokka bi ksur tal-kuntratti t'akkwist;

[3] Fol 17 et seq

vii. L-attur f'dan ir-rigward ħa passi ġudizzjarji. L-ewwel interpella lill-konvenut permezz ta' ittra legali tat-30 t'Awwissu 2016[4]. Sussegwentement intavola rikors għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni numru 1409/16 fl-ismijiet premessi sabiex il-konvenut jitwaqqaf milli jagħmel u jkompli jagħmel kwalunwke tip ta' xogħol/żvilupp/kostruzzjoni fuq dawk il-partijiet tal-bejt tal-blokka li ma humiex proprjeta' esklussiva tiegħu. Din il-Qorti diversament preseduta laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-mandat definittiv fid-29 ta' Diċembru 2016;

viii. Il-proċeduri odjerni ġew intavolati ftit wara u ċioe' fis-16 ta' Jannar 2017. Fil-mori tal-proċeduri saru tentattivi ta' transazzjoni u saru anke xi xogħlijiiet da parti tal-konvenut li inizjalment dehru li kienu sodisfaċenti għall-eżawriment tal-mertu tal-każ[5], pero' kif sussegwentement iddikjara l-attur stess, dan ma kienx il-każ għax l-attur isostni li l-iżvilupp tal-konvenut xorta għadu jokkupa parti mill-arja tal-komun oltre li l-faċċata tal-blokka m'għadhiex konsistenti minħabba l-iżvilupp kif sar minn naħa tal-konvenut.

[4] Fol 28
[5] Rapport peritali ex parte preżentat mill-konvenut datat 19 ta' Novembru 2020 a fol 132E u Nota ta' l-attur a fol 132D

Eċċezzjoni preliminari

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut tgħid hekk -

> *"Preliminarjament, l-attur m'għandux locus standi judicio biex iressaq u jmexxi 'l quddiem din il-kawża billi dwar kull ħaġa li tkun tolqot il-partijiet komuni ta' condominium huwa biss l-amministratur, fil-kapaċita' ġudizzjarja tiegħu li jista' jħarrek lil intimat bħala wieħed mill-condomini u dan kif stabbilit taħt is-sub-artikolu (1) tal-Artikolu 17 ta' l-Att Dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta)."*

Il-ġurisprudenza li tirrigwarda l-interess ġuridiku meħtieg sabiex persuna tkun tista' tipproċedi fil-Qorti b'kawża kontra persuna jew persuni oħra hija voluminuża.

Fil-każ fl-ismijiet **Integrated-Capabilities (Malta) Ltd et vs Crowd Shout Holdings Ltd et deċiż fil-31 t'Ottubru 2016** il-Qorti qalet hekk-

> *"Fis-sentenza li tat fit-23 ta` April 2013 fil-kawża **"Amedeo Barletta noe et v. L-Awtorita` tas-Servizzi Finanzjarji ta` Malta"** din il-Qorti (PA/JRM) qalet hekk:-*
>
> *"Illi l-Qorti tqis li meta wieħed iħares lejn is-siwi ta` eċċezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess ġuridiku tal-parti attriċi li ssostni l-kawża, wieħed irid iżomm ma` dak li jipprovdi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta` Malta u mal-prinċipji li sa minn zmien twil ilu ssawru biex ifissru x`inhu meħtieġ biex tali interess isejjes il-jedd tal-azzjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta` utilita` u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd (Ara App. Ċiv. 13.2.1953 fil-kawża fl-ismijiet **Manche` vs Montebello** (Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b`mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex ipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi (P.A. 7.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet*

***Camilleri vs Sammut** (Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minħabba dan il-prinċipju li għadd ta` sentenzi caħdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb`sentenza biss dikjarazzjoni mingħajr oġġett materjali (Ara App. Ċiv. 8.6.1942 fil-kawża fl-ismijiet **Cortis vs Bonello** (Kollez. Vol: XXXI.i.218);*

*Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa` fil-kawża (App. Ċiv. 17.2.1993 fil-kawża fl-ismijiet **Sammut et noe vs Attard** (Kollez. Vol: LXXVII.ii.246).*

*Hu stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawża (Ara App. Ċiv. 3.12.1984 fil-kawża fl-ismijiet **Borg vs Caruana** (Kollez. Vol: LXVIII.ii.232) u l-għadd ta` sentenzi hemm imsemmija, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fir-Rikors Maħluf, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kuntrastat (Ara App. Ċiv. 12.12.1983 fil-kawża fl-ismijiet **Ignazio Gatt vs Michael Debono et**). Illi l-interess mhux tabilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jeżisti wkoll fejn jimmira li jħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew suġġettiv (P.A. 13.10.1952 fil-kawża fl-ismijiet **Axiaq vs Mizzi noe et** (Kollez. Vol: XXXVI.ii.532), imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku (App. Ċiv. 15.12.1932 fil-kawża fl-ismijiet **Scolaro vs Bailey** (Kollez. Vol: XXVII.ii.195);"*

*Hekk ukoll fis-sentenza li tat fis-17 ta` Mejju 2011 fil-kawża "**MrBookmaker.com Ltd. v. Stichting De Nationale Sporttotalisator, entita` estera**" din il-Qorti (PA/FS) qalet:-*

*"Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Tabone et vs Joseph Schembri**, deċiża fit-30 ta` Jannar, 2007 qalet: "Dwar il-kunċett ta` l-interess ġuridiku, jibda biex jingħad, li - Fil-kawża fl-ismijiet **Giulia Maria Millard vs George Said et noe** deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] ingħad li biex wieħed jista` jingħad li għandu interess ġuridiku li jipproponi azzjoni, hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.*

*Fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Eminyan vs John Mousu` pro et nomine** deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri fit-28 ta` Frar, 1997 [LXXXI-11-429] ġie ritenut li l-interess ġuridiku jrid ikun reali u attwali u għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur u f`dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid*

jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir.

*L-interess irid ikun ġuridiku, ċioe` bbażat fuq xi dritt pretiż leż ta` l-atturi. (Mattirolo Vol. I pag.50; Mortara VoII p.588). Il-**Mattirolo** f`dan ir-rigward jispjega li :-*

"L`azione compete soltanto e tutela dei diritti; l`interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d`altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` `injuria datum`, se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-liġi qegħda hemm biex tipproteġi dak l-interess li għandu dritt bħala bażi tiegħu. Huwa għalhekk, li jingħad li l-interess huwa l-miżura ta` l-azzjoni.L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali ċjoe' jrid joħroġ minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt. (Ara **Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-29 ta` Jannar 1997).

*Illi minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett ta` l-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Hekk ġie ritenut fil-kawża **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** Appell Ċivili datat 17 ta` Frar 1993. Illi ġie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wieħed li jiġi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew ġid, u jista` jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jħares jew jagħti għarfien għall-jedd morali jew suġġettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku. (Ara **Axiaq vs Mizzi noe et** Prim Awla Qorti Ċivili deċiża fit-13 ta` Ottubru 1952, **Scolaro vs Bailey**, Appell Ċivili deċiż fil-15 ta` Diċembru 1932, **Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin**, Prim`Awla Qorti Ċivili deċiż fit- 28 ta` Marzu 2003).*

*Dan il-prinċipju ġie ribadit fil-kawża **Falzon Sant Manduca vs Weale**, deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun ġuridiku, jiġifieri jkollu l-elementi meħtieġa biex isawru l-interess ta` l-attur, iżda dan l-interess m`hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku. Il-Qrati tagħna, saħansitra taw deċiżjonijiet fis-sens li persuna għandha nteress li tiġi msejħa fil-kawża anke fejn la tista` tirbaħ il-*

*kawża u lanqas tista` tiġi kkundannata, imma biss għaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet tagħha u għall-integrita` tal-ġudizzju. (Ara **Lawrence Farrugia vs Joseph Fava** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-18 ta` Mejju 1995).*

Għalhekk jekk wieħed jipprova jiġbor dawn il-prinċipji fil-qasir wieħed jista` jgħid li l-interess ġuridiku:

-irid ikun attwali [jeżisti fil-mument li tiġi proposta l-azzjoni riferibbilment għal ksur ta` jedd u jibqa` jeżisti fil-kors kollu tal-kawża]
- irid ikun dirett
- irid ikun leġittimu [konformi għal dritt ta` l-attur, u mhux biss interess]
- irid ikun ġuridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]
- l-azzjoni trid tkun kapaċi li twassal lill-attur għall-otteniment ta` vantaġġ u utilita`
- għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur
- il-kawża li jipproponi tkun tista` tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih. - Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir
- Ma jistax ikun ipotetiku, għalkemm jista` jirreferi għal jedd morali jew suġġettiv."

Fl-isfond tal-prinċipji suesposti l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet –

i) **L-artikolu 17 tal-Att dwar il-Condominia** (Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta) ċitat mill-konvenut jgħid hekk –

"(1) Għar-rigward ta' kull ħaġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jħarrek lill-condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek.

(2) L-amministratur jista' jiġi mħarrek dwar kull ħaġa li tkun tolqot il-partijiet komuni. Huwa għandu wkoll jiġi notifikat b'kull ordni magħmul minn xi awtorità dwar ħwejjeġ li jolqtu l-partijiet komuni."

ii) Ħarsa lejn **l-artikolu 15 (1) tal-Att** turi l-proċedura li biha għandu jinħatar l-amministratur tal-*condominium* -

"Meta jkun hemm iktar minn tliet condomini, il-laqgħa tal-condomini għandha taħtar amministratur. Jekk il-laqgħa ma tagħmilx dik il-ħatra, il-kwestjoni għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ minn condominus wieħed jew iktar u l-amministratur jinħatar mill-arbitru. Meta jkun hemm tliet condomini jew inqas, dawn jamministraw flimkien kemm-il darba ma jiftehmux xort'oħra."

iii) In sostenn ta' din l-eċċezzjoni l-konvenut xehed li l-amministratur tal-blokka huwa wieħed mis-sidien ta' appartament fil-blokka, ċertu Paul Refalo. Ġew esebiti wkoll skambju ta' emails fejn Refalo kien qiegħed jikkomunika mar-residenti l-oħra tal-blokka dwar xi spejjeż meħtieġa għal tiswijiet u manutenzjoni fil-blokka;

iv) Madanakollu l-Qorti tinnota li, għalkemm fil-kuntratti t'akkwist tal-kontendenti kellhom l-obbligu li jissieħbu f'assoċjazzjoni tas-sidien tal-blokka, ma nġiebet edba prova li dan Refalo ġie maħtur b'mod uffiċjali ai termini tal-artikolu 15 tal-Att bħala amministratur tal-condominium. Għalhekk jista' jiġi meqjus biss li dan Paul Refalo, b'mod volontarju u nformali kien jiffaċilita' u jikkordina xi aspetti marbuta mal-amministrazzjoni tal-blokka, l-istess kif kien jagħmel l-attur bħalma jirriżulta minn dawn l-istess emails. Infatti f'waħda mill-emails[6] kien l-

[6] Datata 11 ta' Ġunju 2013 a fol 86

attur li ġab stima għat-tibjid tal-parti komuni u wera li kien qiegħed jikkomunika mal-electrician dwar xi garaxx;

v) Pero' fi kwalunkwe każ jirriżulta mill-kawżali mressqa fir-rikors promotur li l-attur intavola l-kawża odjerna fil-kwalita' personali tiegħu ta' sid ta' appartament fil-blokka bil-għan li jissalvagwardja d-drittijiet patrimonjali tiegħu. Dan in kwantu l-fatt li jekk dak allegat mill-istess attur jirriżulta fondat fil-mertu, allura l-aġir tal-konvenut fl-iżvilupp li qed iwettaq ser ikollu mpatt dirett fuq il-ġid tal-attur, senjatament l-appartament numru 6;

vi) Kif tajjeb iċċita l-attur mill-każ **Malcolm Pace Debono et vs Mark Borda deċiż fit-23 ta' Novembru 2020** din il-Qorti diversament preseduta kellha dan xi tgħid b'rabta mal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta-

« "15. Għalkemm dan il-Kap huwa wieħed speċjali, pero' ma jidderogax mil-liġijiet ġenerali tal-poprjeta' partikolarment mill-azzjoni li tagħti l-liġi taħt artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li "bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur". L-anqas ma hu ġuridikament loġiku li f'sitwazzjoni fejn persuna tkun qegħdha teżerċita d-dritt li tirrivendika l-ħaġa għax tiġi imblokkata milli tagħmel azzjoni bix-xorta tal-eċċezzjoni imsemmija, meta deċiżjoni fuq dan il-punt għadha ma ngħatatx mill-Qorti.

16. Di piu', il-Qorti eżaminat sewwa l-Kap 398 tal-liġijiet inkwistjoni, partikolarment artikolu 8, li prinċipalment jifrex il-materja li hija esklussivament regolata minnu. Imkien ma hemm stipulat, li kwistjoni li

titratta materja prettament patrimonjali hija fost dawk li trid tkun indirizzata minn jew kontra l-Amministratur. Fejn l-interess huwa wieħed li jappartjeni esklussivament lil persuna u mhux kollettivament lill-kondomini, il-Kap 398 ma japplikax.

17.Din il-liġi toħloq regoli li huma eċċezzjoni għall-prinċipju ġenerali u bażilari għad-dritt ta' propjeta' f'artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili li jistabilixxi li "Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi". Għalhekk kwalunkwe dubbju dwar x'għandha tkun l-interpretazzjoni ta' dan id-dritt taħt din il-liġi, għandu jkun favorevolment interpretat favur id-dritt u mhux id-deroga."

Din il-Qorti taqbel għal kollox ma l-analiżi li saret f'din id-deċiżjoni. B'analoġija tgħid illi l-attur hawn ifittex li jissolidifika id-drittijiet patrimonjali tiegħu, almenu sa fejn jirrigwarda dak li jolqot il-propjeta' personali tiegħu. Għalhekk, magħmula dawn l-osservazzjonijiet, **l-eċċezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għalhekk ser tiġi miċħuda.**

<u>Mertu</u>

Fl-ewwel talba tiegħu l-attur qed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-konvenut mhuwiex is-sid tal-arja ta' fuq il-partijiet komuni tal-blokka in kwistjoni. Dan stante li fil-fehma tiegħu, din tappartjeni indiviżament lill-ko-proprjetarji kollha tal-blokka, nkluż il-partijiet fil-kawża.

Minn naħa tiegħu l-konvenut jirribatti permezz tat-**tieni eċċezzjoni** tiegħu li l-parti diviża tal-bejt de quo hija propjeta' assoluta tiegħu u ma tiffurmax parti mill-partijiet komuni tal-blokk u wkoll li tali parti diviża tal-bejt hija u dejjem kienet fil-pussess esklussiv tiegħu. Din il-parti diviża tal-bejt hija aċċessibbli biss permezz ta' garigor intern fl-appartament sottostanti tal-konvenut. Il-konvenut isostni li l-attur m'għandux u qatt ma kellu aċċess għal din il-parti tal-bejt u m'għandux provi li huwa kopropretarju tal-arja li qed jirrivendika.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Ignatius Pace noe vs George Galea et deċiż fit-30 ta' Settembru 2022 –**

> *"Stabbilit illi l-azzjoni hija fil-petitorju, il-Qorti hija tal-fehma illi dik promossa mill-attur nomine hija l-actio rei vindicatoria li ssir proprju minn min jippretendi li l-proprjeta' mertu tal-azzjoni hija tiegħu. Jidher illi anki l-konvenuti fehmu dan tant illi ġia fir-risposta ġuramentata tagħhom il-konvenuti eċċepew illi l-attur nomine għandu jagħmel il-prova tat-titolu tiegħu.*
>
> *Huwa ben magħruf illi l-azzjoni ta' rivendika titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għar-raġuni li l-attur huwa mistenni jressaq provi konklussivi u konkludenti dwar il-jedd tiegħu fuq il-proprjeta' li jrid jikseb lura u li minnha jrid jiżgombra lill-konvenut. Għalhekk, meta titqanqal l-azzjoni ta' rivendika, il-piż tal-prova huwa ferm għola minn dak normalment meħtieġ f'kawżi ta' indole ċivili fejn il-prova hija fuq bilanċ ta' probabilita'. Fil-kuntest tal-actio rei vindicatoria l-prova tat-titolu hija tant rigoruża li tissejjaħ probatio diabolica. Madanakollu, tajjeb jiġi osservat li in vista tad-diffikulta' li din it-tip ta' prova tippreżenta, il-ġurisprudenza u l-awturi marru għal tip ta' prova anqas riġida fejn il-Qorti hija marbuta tqabbel it-*

titolu vantat mill-attur ma dak vantat mill-konvenut biex tara min minnhom għandu l-aktar titolu b'saħħtu.

Fi Trattato di Diritto Civile, il-ġurista Baudry-Lacantinerie jispjega:

L`azione di rivendicazione e` intentata da chi se pretende proprietario di una cosa; l`attore, per introdurre questa azione, deve avere la capacita` o il potere di disporre della cosa. L`azione di rivendicazione, sempre possible, senza restrizione alcuna, in materia immobiliare, non e` ammessa, riguardo ai mobili, che nei limiti ristretti del principio posto dall`art. 2279 cod. civ. E

Nella teoria dell`azione di rivendicazione la questione delle prova solleva delle difficolta` delicate a resolversi ma per contro interessante ad esaminarsi.

L`attore deve anzitutto stabilire che l`avversario e` il detentore della cosa rivendicata; questo primo punto non solleva veramente, d`ordinario alcuna disputa la detenzione dell`immobile da parte del convenuto e` un fatto innegabile nella maggior parte dei casi, e il convenuto stesso non pensa a contestarli. L`attore deve inoltre stabilire il diritto di proprieta` che allega come fondamento dell`azione e oggetto della lita. In teoria pura la prova diretta del diritto di proprieta` non potrebbe essere quasi mai fornita. Per essere completa la prova non deve comprendere soltanto la presentazione di un titolo traslativo; qualunque sia` questo titolu vendita, permuta, donazione, successione, esso non ha valore assoluto se non quando emana da un autore che abbia egli stesso la proprieta` della cosa; altrimenti il titolo prodotto non ha che l`apparenza di un titolo di proprieta`; nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet. L`attore si trova cosi costretto a stabilire che il suo autore immediato era proprietario; ma la stessa difficolta` si presenta riguardo a questo autore immediato e cosi di seguito risalendo indietro in guisa che per la giustificazione del diritto degli autori precedenti occorre rimontare quasi indifinitamente almeno fino al momento in cui s`incontrera` un modo d`acquisto originario, cioe` sino al primo occupante della cosa litigiosa. Enunciare questa propozizione basta a mettere in rilievo l`ostacolo insormontabile che s`oppone alla prova diretta del diritto di proprieta`. Questa prova troppo rigorosa, questa `prova diabolica` e` inconciliabile con le esigenze della pratica. Cosi`, il legislatore e` stato costretto nell`interesse sociale, nell`interesse stesso della proprieta`, a rendere la prova piu` facile.

Ikompli billi jelenka xenarji differnti li jistgħu jippreżentaw fl-azzjoni in diżamina: "Le distinzioni seguenti permettono di classificare le soluzioni consacrate dalla giurisporudenza :

(1) l`attore produce un titolo e il convenuto non lo produce ;

(2) l`attore ed il convenuto producono l`uno e` l`altro un titolo ;

(3) nessuna delle parti in causa areca un titolo. (p.190- 191) "Nella teoria si afferma volentieri, che il convenuto non deve preoccuparsi della prova, che il solo attore ne ha l`onere." (p.192).

Baudry-Lacantineri jagħmilha ċara illi dan ma jfissirx illi l-attur huwa eżonerat milli jagħmel prova b'saħħitha tat-titolu tiegħu. Jgħid għalhekk illi "Occorre ben inteso, che i titoli prodotti dall`attore siano abbastanza chiari e precizi, e il giudice ha piena liberta di eliminarli come incompleti, oscuri o dubbi, sovratutto se contengolo dichiarazioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata (para 248).

L-azzjoni ta' rivendika hija azzjoni pjuttost komuni fis-sistena ġuridiku tagħna u għalhekk il-Qrati tagħna kellhom ampja opportunita' li jistudjaw il-kwistjoni tal-oneru tal-prova li tinkombi fuq l-attur li jipproponi l-azzjoni. Ikun għalhekk għaqli li ssir referenza għall-ġurisprudenza nostrana li hija ormai kristallizzata.

Ġie stabbilit illi fil-qafas tal-azzjoni ta' rivendika, jinkombi fuq l-attur li jressaq provi konklussivi dwar it-titolu tiegħu b'tant illi kull dubju għandu jimmilita favur il-konvenut possessur. Fis-sentenza fl-ismijiet Paul Agius Et vs Michael Scicluna, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru 2001, il-Qorti qalet hekk:

"1. Hu assodat fid-dottrina illi min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbili - jiġifieri l-attur – "għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjetà tiegħu. L-imħarrek f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir dik il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imħarrek għandu jirbaħ il-kawża." (Kollez. Vol. XXIX - P. II - pġ.488).

Dana proprju għaliex l-azzjoni ma hijiex legata mal-pussess tal-attur u l-molestja tiegħu imma fuq ir-rivendika tad-dritt ta' proprjetà ta' immobbili li fuqu l-konvenut ikun materjalment avvanza jeddijiet li jikkontestaw tali dritt lill-atturi kif f'din il-kawża dawn tal-aħħar qed jippretendu.

"L'attrice, appoggiando la sua odierna azione al diritto di proprietà, era nell'obligo, giusta la notissima regola che l'attore deve provare i fatti necessarii per stabilire la sua domanda, di dimostrare che la detta persona

n'era veramente proprietaria" (Deċiżjoni 369 - Appell – 4 ta' Diċembru, 1879 - Cassar vs. Trevisan).

2. Dan għaliex l-azzjoni tentata tippresupponi illi l-atturi qed jirriżentixxu l-fatt li il-konvenut qed jippretendi li hu l-attwali possessur tal-immobbili. Hu għalhekk illi l-konvenut, indipendentement minn natura tal-pussess tiegħu li f'dan il-każ jivvanta li hu wkoll bażat fuq titolu ta' proprjetà in kontestazzjoni allura ma' dak tal-atturi:

"għandu dritt illi jirrikjedi l-ewwel nett il-prova tal-proprjetà mill-parti tar-rivendikant." (Abela vs. Gauci - Vol. VIII - p.367).

U hu proprju għalhekk illi jekk jirriżulta li hemm l-inqas dubbju dwar it-titolu pretiż mir-rivendikant u l-proprjetà tiegħu, "il-Qorti għandha ssostni lill-possessur". Anke jekk b'dan biss naturalment ma tkunx qiegħdha tiddikjara li l-istess possessur għandu hu minn naħa tiegħu xi dritt ta' proprietà fuq l-immobili de quo;

3. Tajjeb li jiġi sottolinejat li l-atturi qed jirrivendikaw l-immobbili b'titolu ta' proprjetà. Ma humiex qed jivvantaw pussess aħjar minn dak tal-konvenut u lanqas jippretendu li t-titolu ta' proprjetà tagħhom hu aqwa minn dak tal-konvenut. It-termini ta' l-azzjoni kif proposta allura ma tippermettiex li tiġi wkoll konsidrata bħala Actio Publiciana li kienet altrimenti tippermetti eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti u li kienet tagħti lill-Qorti l-fakoltà li tiddeċiedi min mill-kontendenti fil-fehma tagħha kien l-aktar wieħed ġustifikat li kellu l-aħjar titolu fuq il-pussess mingħajr ħtieġa tal-prova konklussiva u inattakkabbili tat-titolu ta' proprjetà.

"Fid-Dritt Ruman kien hemm minbarra minn l-"actio Reivendicatoria" li għaliha meħtieġa il-prova tad-dominju f'min iqanqalha, ukoll l-"actio publiciana" li għaliha hija meħtieġa il-prova biss tal-pussess f'min iqanqalha aħjar mill-pussess tal-imħarrek. Milli jidher l-"actio publiciana" mhux biss għadha isseħħ fostna" (ġiet abolita fil-Kodiċi Taljan) "iżda tingħaqad f'ċitazzjoni waħda mal azzjoni reivendikatorja." (Kollez. Vol. XXIX - P. II – pġ. 488)."

Fis-sentenza li tat fl-1 ta` Lulju 2005 fil-kawża Mario Galea Testaferrata v. Giuseppe Said et, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

*"Fid-decizjoni in re: **Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo** (deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta` Ottubru 2003) intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta` proprjeta` fuq l-art `gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova*

certa tat-titolu ta` l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F`dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta` effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet.` Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-`prova migliore` ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta` azzjoni ta` rivendika ta` gid minn idejn haddiehor. Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. Izda dik il-Qorti kompliet li –

`Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza* ***Cassar noe vs Barbara et*** *deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta` Ottubru 1980, intqal li `fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill konvenut li jikkontraponi permezz ta` provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta` din il-qorti fil-kawza Abela v. Zammit moghtija fis-16 ta` Mejju 1962, (Kollezz. Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li: `Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta` proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta` l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji `reus in excipiendo fit actor`, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima `melius est non habere titulum quam habere vitiosum` ”

Għal dak illi jirrigwarda l-oneru tal-prova, fis-sentenza fl-ismijiet ***Onorevoli Perit Carmelo Vella vs Anthony Cassar*** *deċiża fis-17 ta' Marzu 2005, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għamlet is-segwenti osservazzjonijiet li għandhom siwi ukoll għall-każ in diżamina. Ingħad dan illi jsegwi:*

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta`, jekk mhux impossibilita` (tant li tissejjah diabolica probatio) ta` din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma` dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta` Cassazione fl-Italia, f`sentenza moghtija fil-5 ta` Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta` min jorbot fuqu, l-attur jista` jipprova biss ` il proprio diritto per conseguire il rilascio`. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak

li jkun jipprova titolu asolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia` fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb `Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere` kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta` huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f`kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddeskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala `una contraversia tra privati` (Tabet e Ottolenghi, `La Proprieta``). Il-Pacifici Mazzoni (`Istituzioni di Diritto Civile Italiano`, Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi `sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall`attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto`. llli din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio publiciana.

*Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "**Attard vs Fenech**", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollezz. Vol. XII.390) fejn intqal li: 'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo'. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002 u "Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2004).*

*Dan l-insenjament gie riaffermat ricentement min din il-Qorti diversament presjeduta fejn fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Borg vs Michael Gauci Et**, deciza fis-6 ta' Lulju 2017, il-Qorti qalet:*

"Illi, kif inhu magħruf u aċċettat fid-duttrina, azzjoni ta' din l-għamla titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex torbtu li jrid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frazi "probatio diabolica" biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta, u dan għaliex actore non probante reus absolvitur, filwaqt li in pari causa melior est conditio possidentis (App. Ċiv. 25.6.1945. fil-kawża fl-ismijiet Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et (Kollezz. Vol: XXXII.i.272);

*Illi għalhekk, mhuwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat mhuwiex tal-imħarrek (App. Ċiv. 12.2.1936 fil-kawża fl-***ismijiet Curmi et noe vs Depiro et** (Kollezz. Vol: *XXIX.i.475). Min-naħa l-oħra, l-imħarrek ma għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jġibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li ttitolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih (App. Ċiv. 21.1.1946 fil-kawża fl-*ismijiet ***Agius noe vs Ġenovese et*** (Kollezz. Vol: *XXXII.i.735) u l-oħra P.A. 17.3.1961fil-kawża fl-*ismijiet **Ellul et vs Ellul et** (Kollezz. Vol.: *XLV.ii.586). Dan jingħad għaliex jekk flazzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-*titolu tal-attur rivendikant *(App. Ċiv. 5.10.2001 fil-kawża fl-*ismijiet ***Nancy Manġion et vs Albert Bezzina Wettinger****). F'din il-kawża, l-imħarrkin għażlu li ma jinvokawx titolu favurihom fuq l-art li l-attur jgħid li hija tiegħu u li tinsab f'idejhom. Għal kuntrarju, jistqarru bla tlaqliq li daħlu fuq art li hi ta' sidien mhux magħrufa u li kienet mitluqa għal żmien twil;*

*Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, iġib provi ta' titolu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-*ewwel, l-awturi u d-*duttrina jifhmu dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra (Ara. Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato 9a Ediz. (1975), § 29 pp 71 et. Seq). Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' izjed minn tletin sena bla ma qatt ikun ġie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oġġett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieġ (Ara, per eżempju, tifsira ċara ta' dan kollu f' Maġ (Għ) AE 8.6.2010 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dr. Carmelo Galea noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28.3.2014);*

Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward talpiż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka (App. Ċiv. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet Anna Cassar vs Carmela Stafraċe et). Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel inter partes u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, erga omnes. Huwa rimedju li lQrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor (Ara, per

eżempju, App. Ċiv. 12.12.2002 fil-kawża fl-ismijiet John Vella et vs Sherlock Camilleri u P.A. TM 9.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba għal espożizzjoni ċara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża.) B'mod partikolari, dan it-tqabbil tattitoli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attriċi, li, impliċitament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attriċi (Ara, f'dan is-sens App. Ċiv. 16.5.1962 fil-kawża fl-ismijiet Abela vs Żammit (Kollez. Vol: XLVI.i.619);"

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji l-Qorti tosserva li kif diġa' ngħad fis-sinteżi tal-provi, mill-kuntratti t'akkwist kemm tal-attur kif ukoll tal-konvenut, kull wieħed minnhom akkwista porzjon diviż tal-bejt tal-blokka. Il-porzjon diviża tal-bejt proprjeta' tal-attur hija murija fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt esebita a fol 12 filwaqt li l-kuntratt t'akkwist tal-konvenut, għalkemm fl-atti ma ġietx esebita l-pjanta annessa mal-kuntratt, jindika li kejl tal-porzjon diviża tiegħu hija ta' circa 96 metri kwadri. Il-partijiet komuni fil-kuntratti rispettivi ġew ukoll elenkati fis-suespost.

Ġew esebiti wkoll kuntratti t'akkwist ta' sidien oħra ta' appartamenti fl-istess blokka -

i) **Kuntratt tas-7 t'Awwissu 2002**[7] permezz ta' liema l-konjuġi Robert u Maureen Crossey xtraw flimkien ma' garaxx:

[7] Fol 13 et seq

"the maisonette internally marked number three (3) situated on the first floor together with its roof space as shown on the attached plan marked document "A", as well as the washroom in the said roof space.....the said maisonette has in common with the other maisonettes in the same block, the front door, the entrance hall, the drains and drainage system, and the stairs.....

The said maisonette is connected to the roof and washroom above mentioned by an internal staircase."

ii) **Kuntratt tat-13 ta' Marzu 2002**[8] permezz ta' liema Violet Brincat akkwistat l-appartament numru 4 fil-blokka li sussegwentement inbiegħ mill-eredi tagħha lill-konvenut. F'dan il-ftehim -

"Inklużi mal-imsemmi appartament (u formanti parti ntegrali minnu) hemm il-garigor intern li jwassal sal-bejt fejn hemm inklużi wkoll ma' din il-proprjeta' il-washroom u parti diviża tal-bejt, fuq in-naħa ta' quddiem fuq in-naħa tax-xellug tal-blokk meta wieħed iħares lejn il-blokk mill-faċċata.

Illi din il-parti diviża tal-bejt inkluż fejn hemm il-bokka tal-garigor u l-washroom, huma ta' kejl ta' 96 metri kwadri.

(......)

Il-bieb ta' barra fil-forma ta' grada/kanċell, l-entratura, is-sistema tal-katusi tad-drenaġġ u ilma u t-taraġ huma komuni mal-appartamenti l-oħra fl-istess blokk;"

Sinifikanti hija l-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist ta' Violet Brincat a fol 111 li turi biċ-ċar dak li ġie akkwistat minnha fil-parti tal-bejt u li ma kellha ebda esklussivita' fuq il-parti komuni tal-blokka jew fuq l-arja tagħha.

[8] Fol 109 et seq

Minn dawn il-provi mressqa, inkluż mill-pjanti esebiti in atti, jidhru ċar liema huma l-porzjonijiet diviżi tal-bejt akkwistati mill-attur u l-konvenut.

Jirriżulta wkoll li l-partijiet formanti l-komun jappartjenu ndiviżament bejn kull wieħed mill-partijiet fil-kawża, flimkien mal-bqija tas-sidien tal-blokka. Dan b'konformita' ma' dak li jipprovdi l-artikolu 6 (1) tal-Att dwar il-Condominia -

> *"Kemm-il darba ma jkunx hekk jirriżulta mit-titolu li jkollhom, l-ishma fil-partijiet komuni għandhom jitqiesu bħala li jkunu maqsumin b'mod indaqs bejn is-sidien tad-diversi oqsma separati."*

F'dan ir-rigward, l-**artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi hekk–

> *"Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq taħt wiċċ l-art;"*

B'hekk l-arja ta' fuq il-partijiet komuni tappartjeni lis-sidien tal-fondi li huma parti mill-blokka in kwistjoni. Huwa l-konvenut stess li jirrikonoxxi dan meta fix-xhieda tiegħu jgħid hekk[9] -

> *"Jerome ma jridnix nibnu fuq il-komun. **Issa dan ta' kulħadd**....."*

A skans ta' kull ekwivoku, u kuntrarjament għal dak li jargumenta l-konvenut fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, fil-kawża odjerna l-attur mhuwhiex iressaq pretensjonijiet

[9] Fol 132A

fir-rigward tal-parti diviża tal-bejt li huwa xtara b'mod esklussiv bis-saħħa tal-kuntratt tal-5 ta' Lulju 2013.

Fid-dawl tas-suespost, **l-ewwel talba hija meqjusa pruvata kif ingħad u l-Qorti sejra tiddikjara li l-konvenut mhuwhiex sid uniku tal-arja ta' fuq il-partijiet komuni tal-blokka mertu tal-kawża**.

Għall-istess raġunijiet, it-tieni eċċezzjoni tal-intimat ser tiġi miċħuda.

Inoltre, in kwantu **t-tieni talba** hija konsegwenzjali għall-ewwel waħda, ladarba rriżulta li l-arja ta' fuq il-partijiet komuni tappartjeni lis-sidien kollha tal-blokka, mela l-konvenut ma jistax unilateralment u arbitrarjament jibni fuq din l-arja mingħajr il-kunsens tas-sidien l-oħra, liema kunsens evidentement ma ngħatax.

Mill-provi, partikolarment mir-ritratti esebiti jirriżulta li l-iżvilupp li għamel il-konvenut, ma kienx limitat biss għal dak il-porzjon diviż li huwa proprjeta' tiegħu (u fuq liema huwa għandu d-dritt li jibni) iżda l-imsemmi żvilupp estenda wkoll għal fuq l-arja tal-komun li tappartjeni lis-sidien kollha tal-blokka nkluż huwa u dan bi preġudizzju għad-drittijiet proprjetarji tagħhom.

Mill-provi mressqa mill-konvenut hemm ammissjoni wkoll ta' dan kif jidher mir-rapport tal-perit George Farrugia nkarigat mill-konvenut stess li ddikjara li kienu

saru xogħlijiet minnu li estendew għal fuq il-parti komuni u li issa kienu twaqqgħu[10] –

> *"Following a site inspection and as can be seen from the photographic images attached to this declaration, our office hereby declares that our client has carried out the required works satisfying to our knowledge all the requirements of the 3rd party.*
>
> *Works included the demolition of part of the terrace (marked in red) overlying the common area (marked in blue) and finishing of the same part."*

Fid-dawl tas-suespost it-tieni talba tal-attur ser tintlaqa'.

Fit-tielet talba l-attur jilmenta li l-faċċatta tal-*penthouse* kif mibnija mill-konvenut ittellef mill-uniformita' tal-faċċata tal-blokka bi ksur tal-kuntratti t'akkwist.

Il-kuntratti t'akkwist esebiti in atti, fosthom dak tal-konvenut fihom klawsola marbuta mal-estetika tal-faċċata fis-sens li din trid tibqa' uniformi mal-bqija tal-blokk u ma jistgħux jeħlu air conditioning units mal-faċċata.

Salv dak li l-Qorti diġa' kkonkludiet dwar il-parti tal-iżvilupp imwettaq mill-konvenut fuq l-arja tal-komun tal-blokka, hija tqis li fuq il-bqija tal-iżvilupp tal-konvenut fuq il-parti diviża tal-bejt tiegħu, din it-talba mhijiex mistħoqqa.

---

[10] Fol 132E et seq

Fl-ewwel lok, l-attur mhuwhiex parti mill-kuntratt t'akkwist tal-konvenut u għalhekk ma jispettax lilu jenforza l-obbligi kuntrattwali assunti mill-istess konvenut f'dak il-kuntratt.

Fi kwalunkwe każ pero' l-Qorti tqis li dak li obbligaw ruħhom is-sidien tal-fondi fil-blokka huwa li jżommu l-faċċata uniformi u mhux neċessarjament identika. Ma jirriżultax li l-iżvilupp tal-konvenut fuq il-parti diviża tal-bejt tiegħu ma kienx konformi ma' dan.

It-tielet talba hija miċħuda.

Safejn kompatibbli ma' dak deċiż, it-tielet eċċezzjoni tal-intimat ser tintlaqa'.

Fl-aħħar żewġ talbiet l-attur qed jitlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju tordnalu jagħmel x-xogħolijiet kollha meħtieġa sabiex l-arja ta' fuq il-partijiet komuni tiġi irripristinata fl-istat li kienet qabel ma nbdew ix-xogħolijiet relattivi mill-intimat u dan taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi u fin-nuqqas dan ix-xogħol isir mill-attur a spejjeż tal-konvenut.

Kif ingħad fis-suespost, fil-mori tal-kawża l-konvenut għamel xi xogħlijiet marbuta mat-tneħħija ta' bini fuq il-parti tal-arja fuq il-komun. Inizjalment l-attur kien iddikjara ruħu sodisfatt bix-xogħlijiet iżda kif sussegwentement irriżulta mis-sottomissjonijiet tiegħu, huwa għadu jsostni li bl-iżvilupp tiegħu l-konvenut għadu qed jokkupa parti mill-arja tal-komun.

Ma tistax il-Qorti hawn ma tikkumentax dwar in-nuqqas ta' talba ta' perit tekniku li kien jgħin mhux ftit f'din il-vertenza.

Il-Qorti tqis li sabiex jitwettaq dak deċiż sa issa fis-sentenza, il-konvenut għandu jneħħi kull parti tal-iżvilupp li sar minnu fuq il-bejt u li jisporġi għal fuq l-arja tal-komun tal-proprjeta'. Id-diffikulta' tal-Qorti hija f'dan l-istadju li m'għandiex a disposżizzjoni tagħha konfermi bi provi, partikolarment ritratti jew pjanti, li jikkonfermaw dak li tneħħa minn fuq l-arja tal-komun u dak li fadal wara x-xogħlijiet li kien għamel il-konvenut.

Għalhekk il-Qorti ser tipproċedi billi tordna li l-konvenut għandu a spejjeż tiegħu jagħmel ix-xogħlijiet rimedjali kollha meħtieġa sabiex dik il-parti tal-iżvilupp li għamel fuq il-bejt li tiġi fuq l-arja tal-komun titneħħa kompletament. Fin-nuqqas li jagħmel dan entro t-terminu li ser tagħti l-Qorti allura ser tiġi milqugħa wkoll it-talba tal-attur sabiex jagħmel huwa x-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tal-

konvenut. Ser jiġi maħtur perit ukoll biex jissorvelja kwalunkwe xogħlijiet rimanenti biex dak deċiż illum ikun jista' jitwettaq ai termini tas-sentenza.

Ir-raba u l-ħames talba ser jintlaqgħu kif ingħad.

Għall-istess raġunijiet ser jiġu miċħuda l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

2. **Tilqa' l-ewwel talba tal-attur u tiddikjara li l-konvenut mhuwiex is-sid tal-arja ta' fuq il-partijiet komuni tal-blokka li jġib l-isem 'Saint George' fi Triq il-Għajn, Swieqi limiti ta' San Ġiljan;**

3. **Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat la kellu u la għandu ebda dritt li jibni fuq l-arja tal-bejt li mhijiex proprjeta' tiegħu;**

4. **Tiċħad it-tielet talba;**

5. **Tilqa' l-bqija tat-talbiet bil-mod kif ser jingħad u ċioe' tikkundana u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien ħames (5) xhur mill-lum jagħmel x-xogħlijiet kollha meħtieġa/rimanenti sabiex l-arja ta' fuq il-partijiet komuni tiġi irripristinata fl-istat li kienet qabel ma nbdew ix-xogħlijiet relattivi mill-konvenut u dan taħt id-direzzjoni tal-perit nominand Konrad Xuereb. Tawtorizza ukoll lill-attur sabiex, f'każ li l-konvenut jonqos milli jottempera ruħu mal-ordni mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti, jagħmel hu stess tali xogħolijiet u dan a spejjeż tal-konvenut u taħt id-direzzjoni tal-perit nominand Konrad Xuereb;**

6. **L-ispejjeż kollha għandhom ikunu a karigu esklussiv tal-konvenut Talal Naser Talal El Abdullah.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.