QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMĦALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Ħamis, 26 ta' Ġunju, 2025

Kawża Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 1083/2021 JVC

Antoinette Falzon u żewġha Joseph Falzon
għal kull interess li jista' jkollu

vs

Louiselle Bugeja (437649M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti illi permezz tiegħu ipremettew u talbu kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti Antoinette Falzon hija proprjetarja tal-appartament internament markat bin-numru 4, fi blokk ta' bini ufficjalment markat bin-numru 118, u jismu Naxos Court, fi Triq Moroni, Sliema, inkluz dik il-parti tal-bejt sovrastanti l-ambjenti f'dan l-appartament uzati bhala kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, entrata u salott, konfinanti mit-tramuntana mat-triq, min-nofsinhar ma' proprjeta' ta' Joseph Galea jew is-successuri fit-titolu tiegħu u mill-punent ma' proprjeta' ta' Carmelo Theuma jew is-successuri fit-titolu tiegħu u mill-punent ma' proprjeta' ta' Carmelo Theuma jew is-successuri fit-titolu tiegħu, bil-komunjoni mal-appartamenti l-ohra fl-istess blokk tal-bieb ta' barra, entrata, tarag u tromba, u s-servizzi tad-drenagg, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, kif soggett għac-cens annwu u perpetwu ta' €58.23 u kif ahjar deskritt u indikat fl-att tal-akkwist tagħha pubblikat min-Nutar Dottor Alexia Sceberras Trigona tal-15 ta' Gunju 2020.

2. Illi l-esponenti Antoinette Falzon akkwistat dan l-appartament, bil-parti diviza mill-bejt inkluza, mingħand il-kumpanija Gaps Spares & Services Limited, kif soggett għal kirja residenzjali favur zewgħa l-esponent Joseph Falzon.

3. Illi l-esponenti ilhom jgħixu f'dan l-appartament bhala l-unika residenza ordinarja tagħhom għal kwazi 30 sena.

4. Illi din il-parti diviza mill-bejt sovrapposta għall-appartament tal-esponenti tifforma parti integrali minnu, u mill-bidu nett kienet partinenza tiegħu, sa minn meta l-kumpanija li zviluppat il-blokk Chircop & Buttiegieg Construction Limited trasferiet dan l-appartament bl-istess parti diviza mill-bejt lil Pierre Spiteri u Maria Theresa Abela bl-att tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis tat-30 ta' Marzu 1983, u wara, f'kull trasferiment sussegwenti.

5. Illi f'xi zmien, il-konvenuta Louiselle Bugeja, abbuzivament, u mingħajr jedd legali, okkupat porzjoni minn din il-parti diviza mill-bejt tal-esponenti, u għamlet bini tagħha fuqha.

6. Illi agħar minn hekk, ricentement, l-istess konvenuta għamlet dikjarazzjoni falza ta' proprjeta' fuq din il-parti tal-bejt tal-esponenti mal-Awtorita' tal-Ippjanar, u bis-sahha tagħha talbet u ottjeniet permess ta' zvilupp (PA/02855/20) biex tibni appartamenti godda fuqha.

7. Illi minn ricerki li għamlu l-esponenti, irrizultalhom li fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuta Louiselle Bugeja ma' zewgħa John Bugeja, pubblikat min-Nutar Dottor- Patrick Critien fit-2 ta' Gunju 1990, hemm dikjarat li huma akkwistaw mingħand l-awtur tagħhom Joseph Camilleri *'kwart indiviz mill-partijiet komuni kollha tal-block inkluz il-bejt '*.

8. Illi l-imsemmija dikjarazzjoni ma tiswiex billi Joseph Camilleri ma kellux dawk il-jeddijiet fuq il-bejt, u għalhekk il-konjugi Bugeja ma setgħux akkwistaw dak li ma kienx jappartjeni lill-awtur tagħhom.

9. Illi b'ittra ufficjali tad-29 ta' Mejju 2020, Gaps Spares & Services Limited, awtrici tal-esponenti Antoinette Falzon, interpellat lill-konvenuta biex tivvaka u tirrilaxxa battala favur tagħha l-porzjoni mill-parti tal-bejt sovrastanti l-ambjenti fuq imsemmija tal-appartament 4, 118, Naxos court, Moroni Street, Sliema, liema porzjoni qed tokkupa abbuzivament u mingħajr jedd legali.

10. Illi minkejja li l-konvenuta kienet debitament notifikata b'din l-ittra ufficjali, hija baqgħet inadempjenti, u b'ittra responsiva tad-19 ta' Gunju 2020 ikkontestat li l-parti tal-bejt in kwistjoni tappartjeni lill-esponenti Antoinette.

9. Illi minhabba f'hekk, kellha ssir din il-kawza.

Għaldaqstant, għar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni li tirrizulta mehtiega skond il-ligi, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħgobha:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-parti diviza tal-bejt sovrapposta għall-appartament fuq imsemmi, internament markat bin-numru 4, fil-blokk ufficjalment markat bin-numru 118 u jisma 'Naxos Court', fi Triq Moroni, Sliema, u precizament dik il-parti mill-bejt li tigi fuq l-ambjenti tal-kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, entrata u salott fl-istess appartament, bl-arja relattiva, tappartjeni bi proprjeta' shiha lill-esponenti Antoinette Falzon, u tinsab mikrija lill-esponent l-iehor Joseph Falzon;

(ii) konsegwentement, tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuta Louiselle Bugeja ma tgawdi ebda drittijiet fuq din il-parti diviza tal-bejt tal-esponenti, jew fuq l-arja relattiva;

(iii) konsegwentement ukoll, tikkundanna lill-konvenuta Louiselle Bugeja sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti, tivvaka għal kollox minn din il-parti diviza tal-bejt, u tnehhi bi spejjez tagħha kwalunkwe bini, katusi, servizzi u/jew tibdil iehor li hija jew għal fuqha;

(iv) fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti sabiex, bi spejjez tal-konvenuta, u okkorendo, taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit arkitett- nominat minn din il-Qorti, jagħmlu x-xogħolijiet kollha mehtiega biex inehhu għal kollox kull bini, katusi, servizzi u/jew tibdil iehor li l-konvenuta għamlet abbuzivament u mingħajr jedd legali fuq dan il-bejt tal-esponenti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta li tibqa' ngunta minn issa għas-subizzjoni, u b'riserva għall kull jedd u azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti kontra l-konvenuta.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Louiselle Bugeja (K.I. 437649M) li taqra kif isegwi:

1) 'Illi preliminarjament, l-atturi għandhom jiccaraw il-bazi tal-azzjoni tagħhom stante li f'xi bnadi tagħha qiegħdin jallegaw u jutilizzaw l-preskrizzjoni akwizittiva, kemm permezz ta' dekors ta' zmien u tat-

titolu tagħhom u f'daqqiet oħrajn qed jallegaw u jutilizza ukoll l-*actio rei vindicatoria* fl-istess waqt;

2) Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti qed teccepixxi l-preskrizzjoni akwisittiva decennali a tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) Illi fil-mertu, l-esponenti kellha kull jedd li tutilizza dik il-parti tal-bejt li qed tutilizza u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni ta' din il-kawża;

4) Illi, mingħajr preġudizzju għall-ewwel eccezzjoni, l-esponenti umilment tirrileva illi huwa l-obbligu tar-rikorrenti li juru li għandhom titolu aħjar minn tal-esponenti;

5) Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, irid jingħad ukoll, illi għal dak li jikkoncerna l-izvilupp kif imsemmi fi premessa numru 6 tar-rikors promotur, ir-rikorrenti kellhom kull okkazzjoni li joġġezzjonaw għall-applikazzjoni tar-rikorrenti, u sussegwentement jappellaw id-deċizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar rigward l-applikazzjoni bin-numru PA/07342/05 li kienet intiża għal *"construction of rooms at third floor"*, liema applikazzjoni ġiet approvata b'deċizjoni tat-30 ta' Ġunju 2006;

6) Illi f'dak li jirrigwarda l-applikazzjoni PA/02855/20. Li ġiet wara, ir-rikorrenti kienu oġġezzjonaw u sussegwentement appellaw quddiem it-Tribunal kompetenti, liema oġġezzjoni u appell ma ntlaqgħux, u għalhekk kwalsiasi zvilupp da parti tal-esponenti sar

skont il-permessi finali mahruga. Jekk ir-rikorrenti xorta wahda hassu ruhhom ippregudikati b'xi mod b'dan l-izvilupp, huma certament kellhom għodod ohra legali li setgħu jirrikorru għalihom, madnkollu, dan ma sarx;

7) Illi di piu', l-esponenti umilment tirrileva illi jekk allura, skont il-kontenut tal-ittra uffiċjali, kif ukoll skont il-premessi tar-rikors promotur, il-kwistjoni tagħhom hija msejjsa fuq dak dikjarat fil-kuntratt quddiem in-Nutar Patrick Critien tat-2 ta' Ġunju 1990, u t-talbiet tar-rikorrenti ċertament li ma jirriflettux dan, u dan għaliex, minkejja l-allegazzjoni li Joseph Camilleri biegħ dak li ma kienx tiegħu lill-esponenti, ma hemm l-ebda talba sabiex dak il-kuntratt jigi ddikjarat null;

8) Illi in oltre', jingħad ukoll illi r-rikorrenti bgħatu ittra ufficjali lill-esponenti datata 29 ta' Mejju 2020 li fiha bhala mittenti ddikjaraw illi l-porzjon tal-bejt in kwistjoni hija proprjeta' tagħhom. Madankollu, jigi rilevat illi fiz-zmien li ntbgħatet tali ittra, il-proprjeta' Flat 4 fil-blokka in kwistjoni, kienet proprjeta' tas-socjeta' Gaps Spares & Services ltd u għaldaqstant, dak li ntbgħat minn Joseph Falzon, f'ismu proprju u minn martu Antoinette Falzon fl-ittra ufficjali 1303/2020 huwa infondat u invertier, stante li Antoinette Falzon saret is-sid tal-appartament numru 4, biss, madwar hmistax wara u cioe', fil-15 ta' Gunju 2020 permezz ta' att ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dr Alexia Sciberras Trigona;

9) Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri kif permessi mil-Ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti, inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 1303/2020 preżentata nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Mejju 2020, u bl-imgħaxijiet legali fil-konfront tar-rikorrenti li qed jiġu ngunti għas-subizzjoni tagħhom.'

Rat illi fil-verbal datat 10 ta` Mejju, 2022, ir-rikorrenti b'referenza għall-ewwel eċċezzjoni d-ddikjaraw li kif jirriżulta mit-talbiet tar-rikors promotur l-azzjoni rikorrenti hija ta` natura petitorja. Għalhekk il-partijiet qablu li jressqu l-provi fuq il-mertu kollu.

Rat il-verbal datat 17 ta` Ottubru, 2023, fejn innominat l-Assistent Ġudizzjarju Dr Mariella Schembri Gonzi, sabiex tiffissa seduta fid-dar tal-anzjani Casa Maria f`tas-Sliema sabiex tixhed Anna Buhagiar.

Rat l-affidavits, xiehda, riċerki, pjanti, kuntratti, ritratti, dokumenti varji, verbali, kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u l-provi kollha mressqa u esibiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Novembru, 2024 ir-rikors ġie differit għal-lum għad-deċiżjoni bil-fakultà tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat li l-Qorti zammet aċċess fil-fond in kwistjoni, liema aċċess sehh nhar it-12 ta` Novembru, 2024 fejn ħadet konjizzjoni tal-ambenti kemm tal-appartament tar-rikorrenti u l-bjut ta' fuq, kif ukoll tal-iżvilupp li gia sar mill-intimata fuq il-bejt;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha

Fatti fil-Qosor

Illi, l-kawża tikkonċerna diżgwid dwar porzjoni mill-bejt tal-blokk ta' bini uffiċjalment mmarkat bin-numru 118, u jismu Naxos Court, fi Triq Moroni, Sliema. Ir-rikorrenti jsostnu li l-parti diviża tal-bejt sovrapposta għall-appartament fuq imsemmi, internament markat bin-numru 4, fil-blokk uffiċjalment immarkat bin-numru 118 u jisma 'Naxos Court', fi Triq Moroni, Sliema, u preċiżament dik il-parti mill-bejt li tiġi fuq l-ambjenti tal-kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, intrata u salott fl-istess appartament, bl-arja relattiva, tappartjeni fil-kompletezza taghha lir-rikorrenti, filwaqt li l-intimata teċċepixxi li hija żviluppat fuq il-porzjoni mill-bejt li skontha huwa propjetà tagħhom. Kwindi il-pern tal-kawza huwa dwar minn huwa l-propjetarju tal-bejt u l-arja in kwistjoni.

Provi:

Il-Qorti, rat il-kuntratt t`akkwist tar-rikorrenti Antoinette Falzon datat il-15 ta` Ġunju, 2020, ippubblikat fl-atti tan-nutar Alexia Sceberras Trigona li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistat l-appartament internament immarkat bin-numru 4, fil-blokk uffiċjalment immarkat bin-numru 118 u jismu 'Naxos Court', fi Triq Moroni, Sliema, mingħand is-soċjetà Gaps Spares & Services Limited C13351 (ara fol. 5et seq).

Rat ukoll il-kuntratt ta` bejgħ datat it-30 ta` Marzu, 1983, ippubblikat fl-atti tan-nutar George Bonello De Puis li permezz tiegħu Pierre Spiteri u Maria Therese sive Maria Louise Abela akkwistaw il-flat bin-numru 4, formanti parti minn blokk ta erba` flats li se jissemma 'Naxos Flats', ġebel u saqaf, fi Triq Moroni,

Sliema, mingħand is-soċjetà Chircop and Buttigieg Construction Co Ltd (ara fol. 10et seq).

Rat il-kuntratt ta` bejgħ  datat il-24 ta` Settembru, 1982, ippubblikat fl-atti tan-nutar Maurice Gambin li permezz tiegħu Antoinette Camilleri u żewġha Joseph akkwistaw il-flat internament immarkat bin-numru 1, fil-*first floor* level li jifforma parti minn blokk ta erba` flats b` bieb komuni jisimhom 'Naxos Flats', bla numru, fi Triq Moroni, Sliema, mingħand is-soċjetà Chircop and Buttigieg Construction Company Limited (ara fol. 15et seq).

Rat il-kuntratt ta` bejgħ  datat is-7 ta` Ġunju, 1989, ippubblikat fl-atti tan-nutar Joseph Brincat li permezz tiegħu Derek William Bellingham u Pamela Winifred akkwistaw il-flat internament immarkat bin-numru 4, li jifforma parti minn blokk ta` erba` flats bla numru uffiċjali jisimhom 'Naxos Court', fi Triq Moroni, Sliema, mingħand Keith Sant Sturges u martu Shiela Sant Sturges (ara fol. 17et seq).

Rat il-kuntratt ta` self u bejgħ  datat it-2 ta Ġunju, 1990, ippubblikat fl-atti tan-nutar Patrick Critien li permezz tiegħu  John Bugeja u Louiselle Micallef akkwistaw il-flat internament immarkat bin-numru 2 qabel numru 1, fil-ewwel sular (*first floor* level) tal-blokk ta` erba` flats, mingħajr numru li jismu 'Naxos Court' qabel 'Naxos Flats', fi Triq Moroni, Gżira, mingħand Joseph Camilleri (ara fol. 24 et seq).

Rat il-kuntratt ta` bejgħ  datat it-28 ta` Lulju, 1982, ippubblikat fl-atti tan-nutar George Bonello De Puis li permezz tiegħu Noel Buhagiar u Anne Galea akkwistaw il-flat internament bin-numru 1, ġebel u saqaf, formanti parti minn blokka bl-isem 'Naxos Flats', fi

Triq Moroni, Gzira, mingħand is-soċjetà Chircop and Buttigieg Construction Co Ltd (ara fol. 365 et seq).

Rat il-kuntratt ta` bejgħ datat nhar id-9 ta` Frar, 1983, ippubblikat fl-atti tan-nutar George Bonello De Puis li permezz tiegħu Anthony Mark Borg akkwist il-flat internament bin-numru 3, ġebel u saqaf, formanti parti minn blokka ta` erba' flats li ser jisimha 'Naxos Flats', [omissis] fi Triq Moroni, Sliema, mingħand is-soċjetà Chircop and Buttigieg Construction Co Ltd (ara fol. 368 et seq).

Rat l-affidavit ta` **Joseph Falzon** datat 11 ta` Ottubru 2022 (ara fol 47 et seq), fejn jixhed li hu u r-rikorrenti Antoinette Falzon iżżewġu f`Diċembru 1992 u li joqgħodu fi flat 2 Naxos Court, Triq Moroni, Sliema. Jgħid li ilhom jirrisjedu f'dan il-fond minn mindu iżżewġu. Jixhed li l-appartament sabuh '*ready to move in*' u kien irrekklamat li kellu l-arja tiegħu. Kienu qabdu lin-nutar Alex Sceberras Trigona sabiex johdilhom ħsieb kollox. Kompla billi qal li lil Bugeja sabuhom fil-blokka qabilhom u meta daħlu jgħixu fl-appartament fuq l-ebda parti mil-arja tal-blokka ma kien hemm bini. Iżid li fuq is-saqaf tal-kċina kellhom it-tank tal-ilma flimkien ma' ċilindru tal-gass li kien hemm pajp nieżel minnu għal-kċina. Jgħid ukoll li kellhom tank tal-ilma ieħor fuq is-saqaf tal-i*spare bedroom* tagħhom. Jispjega li fejn kellhom l-ewwel tank tal-ilma u ċ-ċilindru tal-gass, jiġifieri fuq il-kċina u l-kamra tal-banju tagħhom, illum hemm il-bini tal-konvenuta Louiselle Bugeja, din il-parti tal-bejt tmiss mat-triq. Kompla jgħid li għal ħafna snin, Bugeja qatt ma użaw l-bejt, bl-uniċi drabi li rahom fuq il-bejt kien waqt xi BBQ. Jgħid li fis-sena 2009 martu Antoinette kienet infurmatu li Louiselle Bugeja qaltilha li kienet ser tagħmel *washroom* u allura l-aċċess għall-bejt li kienu jużaw huma kienu ser jressquh iktar lura u konsegwentement iċ-ċilindru tal-gass u t-tank tal-ilma ta` fuq il-kċina tagħhom kienu ser jiġu spostati aktar lura. L-aċċess kien jikkonsisti f'fetħa fiċ-ċint baxx

li kien hemm jaqsam il-bejt. Kompla fejn indika li fil-verità Bugeja mhux *washroom* bniet iżda kważi nofs appartament li ma kienx mibni fuq il-ħajt diviżorji tal-kmamar tagħhom. Kompla jgħid li minħabba f'dawn ix-xogħlijiet ma setgħux jużaw iċ-ċilindru tal-gass u t-tank tal-ilma ta` fuq il-kċina tagħhom u b'hekk kienu kostretti jutilizzaw it-tank tal-ilma l-ieħor u ċ-ċilindru tal-gass ġie installat fil-*boxroom.* Jinsisti li bl-iżvilupp ta` Bugeja hija ħadet parti mill-bejt tagħhom u għamlet bieb u tieqa li jagħtu għal fuq il-bqija tal-bejt tagħhom. Kompla jgħid li installat katusi tal-ilma li ukoll jagħtu għal-fuq il-bejt tagħhom u konsegwenza ta` dan ir-rikorrenti kellhom jagħmlu modifika biex l-ilma tax-xita jkun ikkontrollat stante li ma kellux fejn jmur. Spjega li qabel 2009 tali problema ma kinitx teżisti. Stqarr li Bugeja biex tipprova ttaffi l-problema għamlet toqba b' katusa għal ġol-bitħa interna.

Rat ix-xhieda ta` **Joseph Falzon**, fis seduta tal-24 ta` Jannar 2023, (ara fol. 118 et seq) fejn spjega fid-dettal il-pjanta li ezebixxa huwa stess li tinsab esebita a fol 106 tal-proċess.

Rat ix-xhieda in kontro-ezami ta` **Joseph Falzon**, fis seduta tal-4 ta` Mejju 2023, (ara fol. 272 et seq) fejn stqarr li lil Louiselle Bugeja u l-familja tagħha kien jarahom okkażjonalment fis-sajf jagħmlu xi BBQ fuq il-bejt. Huwa stqarr li dawn il-BBQs kienu jsiru fuq il-parti ta` wara nett tal bejt, li llum mhux mibnija. B'referenza mal-pjanta li kien ezebixxa huwa stess (ara fol. 106) indika li l-parti ta` wara hija dik immarkata .18 u .25 għal .10 isfel. Stqarr li fejn kienu jagħmlu l-BBQs fil-fatt kien hemm il-madum u sussegwentement il-madum tnehha minħabba l-kwistjoni tal-ilma. Ikkonferma li Bugeja kellhom AC imwaħħal fuq il-post. Stqarr li l-BBQ kien wieħed mibni b'mod fiss. Spjega li fil-bidu nett deher li kien hemm problema fil-kuntratti kif kienu saru u anki ħa parir legali u fiċ-ċirkostanzi kien jaqbel għal-partijiet kollha li l-arja kollha tinqasam

bejn żewġ partijiet. Jixhed li skont hu li l-kuntratt ta` akkwist ta` Bugeja gie mibdul, jiġifieri il-provenjenza ġiet mibdula ma' dik tal-kuntratt oriġinali. Kompla jgħid li meta raw dan indunaw li din ser toħloq problema u li ma kienx hemm triq oħra ħlief li tinfetaħ kawża l-Qorti biex din tissolva. Reġa' spjega il-pjanta preżentata minnu stess, fejn stqarr li l-parti fejn hemm immarkat bl-oranġjo turi l-kamra ta` taħt.

Rat l-affidavit ta` **Antoinette Falzon** datat 11 ta` Ottubru 2022 (ara fol 49 et seq), fejn spjegat li hi u r-rikorrent l-ieħor iżżewġu f`Diċembru 1992, u li fl-istess sena li għamlu d-data taż-żwieġ bdew jfittxu post fejn joqgħodu. Kompliet billi qalet li n-nutar kien Alex Sceberras Trigona, li ha hsieb kollox flimkien mar-rikorrent, inkluż anki l-parti tas-self mal-Lohombus. Tispjega li fil-blokka Naxos Court, Triq Moroni, Sliema, fiha erba' appartamenti, 2 fuq kull sular. Illi meta daħlu fil-blokka cioe fin-1992, il-bejt ta' fuq is-saqaf tal-appartament tagħhom kien fl-istess stat ta` kif inhu il-bejt tal-appartament numru 3. Tistqarr li ċ-ċilindru tal-gass tagħhom kien fuq il-bejt bil-pajp jinżel għal ġol-kċina. Iżżid li fis-sena 2009 saret taf mingħand Louiselle u ċertu Dennis li kienet ser tibni *washroom*, liema żvilupp kienet ser jkun fuq il-kċina u d-*dining room* tagħhom, u għalhekk kienet informathom sabiex jħarrku iċ-ċilindru tal gass u t-tank tal-ilma. Tiftakar li fl-ewwel ta` Mejju 2009, Louiselle Bugeja qaltilhom biex jinżlu fl-appartament tagħha sabiex jaraw l-pjanti relatati mal-iżvilupp. Preżenti kien hemm Louiselle Bugeja, ħuha Ronald Micallef u ċertu Dennis. Tispjega li l-pjanti li kienu urewhom, kienu ta` żewġt ikmamar. Sussegwentement meta mbagħad beda l-bini hi ndunat li kienu qed jibnu aktar minn dak li kienu urewhom, biss biss fuq quddiem ħarġu għal fuq is-salott tagħhom. Barra minn hekk għat-tul kollu tal-appartament tagħhom ħarġu fuq il bejt tagħhom għax bnew saċ-ċint li kien hemm. Tkompliet tispjega li bla ebda permess fetħu bieb u tieqa fuq il-bejt

tagħhom li ma kienux jeżistu qabel l-iżvilupp. Tistqarr li wara li tlesta l-iżvilupp malli għamlet l-ewwel xita bdew bil-problemi tal-ilma, li kien qed jżomm fil-kantuniera tal-bejt minnflok jiskula. Iżżid li beda jixxarrab is-saqaf tal-kurridur tagħhom, daħal l-ilma fis-saqaf tal-*living room* u anke fil kamra tas-sodda. Tikkonferma li l-ħsara għadu jidher hemm sallum. Tgħid li meta Bugeja lestiet il-bini hi kellha bilfors titla` tiknes l-ilma wara li tagħmel ix-xita sabiex timminimizza l-ħsarat. Tikkonferma li ntant Louiselle Bugeja l-appartament tagħha tikrih u ilha żmien ma tgħix fih. Tkompli billi tispjega li f'Mejju 2020 żewġha stieden fl-appartament tagħhom lil Louiselle Bugeja u lil ħuha għax kienu għamlu applikazzjoni ġdida sabiex jżidu sulari oħra fuq il-binja li kienu għamlu fuq il-bejt tagħna u riedu jgħidulhom li qed joġġezzjonaw. Tistqarr li hi u żewġha spjegawlhom li l-kuntratt ta` Louiselle Bugeja kien sar ħażin u li l-parti tal-bini li kienu għamlu kienet fuq l-arja tagħhom. Tkompli tgħid li hi u żewġha pproponew li Bugeja jżommu dak is-sular u huma jingħataw is-sular ta` fuq u dan sabiex jsibu soluzzjoni, iżda Louiselle Bugeja qatt ma tat risposta u b'hekk kienu kostretti jmexxu bil-kawża.

Rat ix-xhieda in kontro-eżami ta` **Antoinette Falzon** datata 4 ta` Mejju 2023, (ara fol. 286 et seq) fejn stqarret li l-ewwel darba li beda tiela' l-bini, Bugeja kienu bagħtu għalihom sabiex juruha l-pjanti u titfakkar li kien l-ewwel ta` Mejju, għax jaħbat ma' għeluq sninha. Tiftakar li l-iżvilupp kellu jasal sa ċertu post. Tispjega ukoll li l-bini kompla jsir il-barra min dak li kellhom permess jagħmlu u sussegwentement l-intimata għamlet applikazzjoni biex jirregolarizzaw. Tistqarr li hija kienet ilmentat fuq it-tieqa li tagħti għal fuq il-parti tal-bejt tagħhom.

Rat ix-xhieda ta` **Ian Galea** in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, fis seduta tal-11 ta` Ottubru 2022, (ara fol. 96 et seq) fejn

ippreżenta dokumenti relattivi għall-permess ta' żvilupp li nħareg lill-intimata u ħadet kont tal-kontenut tal-istess dokumenti. Rat li dawn il-permessi dejjem jinħarġu salv id-drittijiet ta' terzi.

Rat ix-xhieda ta` **Carm Lino Chircop** fis-seduta fis-17 ta` Ottubru 2023, (ara fol. 336 et seq) fejn xehed li huwa kien direttur tal-kumpanija Chircop and Buttigieg Company Limited fejn jikjarifika u jikkonferma li bjut kienu maqsumin skont il-kmamar sottostanti. Hu fiehem bħala eżempju, il-bejgħ ta` Camilleri, b'referenza għall-kamra tas-sodda bħala fejn għandu jibda jew jispiċċa id-diviżjoni tal-bejt partikolari. Ikkonferma dak li jidher fil-pjanta a fol.106, u cioe di l-kuntratt ta` flat 2 ta` Camilleri, kien jgħid fost oħrajn is-*sitting room*, il-*bedroom* cioe' il kien jiġi in-nofs. Spjega li l-kmamar kienu jiġu użat fil-kuntratt sabiex jidentifikaw liema tal-bejt kienet tkun ġiet trasferita.

Rat ix-xhieda in eżami ta` **Anna Buhagiar** fis-seduta miżmuma quddiem l-Assistent Ġudizzjarju, f` Casa Maria f'Tas-Sliema, nhar l-10 ta` Jannar 2024, (ara fol. 343 et seq) fejn stqarret li hija kellha l-appartament numru 1 li kienet xtrat mingħand Chircop, li kellu kumpanija. Stqarret li hi kienet l-ewwel waħda li għamlet il-kuntratt, u kellha d-dritt tgħażel liema bejt trid. Ikkonfermat li l-bejt kien maqsum f-erba'. Spjegat ukoll li n-nutar fil-kuntratt kien kiteb fuq liema kmamar kien il-bejt tagħha u qalet li bejn bejt u ieħor kien hemm ħajt diviżorju.

Rat l-affidavit ta` **Louiselle Bugeja** datat 17 ta` Ottubru 2023 (ara fol 294 et seq), fejn tixhed kif hi u zewgha John kienu xtraw l-appartament tagħhom fil-blokka in kwistjoni fit-2 ta' Gunju, 1990 mingħand il-koppja Joseph u Antoinette Camilleri. Tgħid hi u r-raġel isseparaw u l-appartament u l-bejt saru kompletament tagħha

nhar is-26 ta' April, 2001. Fis-sena 2018 bdiet tikri l-appartament u marret tgħix ġo post ieħor. Dwar il-bejt tixhed kif isegwi:

'L-ewwel darba li morna naraw il-post, il-konjuġi Camilleri mingħand min xtrajna kienu qalulna, li inkluż mal-Flat 2, għandhom ukoll il-bejt li kienu ha juruna wara li nkunu rajna il-post. Niftakarhom jgħidulna, li fil-blokka kien hemm erba flats, u kull flat kellu l-bejt tiegħu. Wara tlajna flimkien fuq il-bejt, u ħaduna naraw il-bejt taghhom. Preċiżament bi Triq Moroni wara spallejk, kien il-kwart bejt tat-tarf nett fuq ix-xellug. Niftakar li kien hemm numru 2 mizbuh biż-żeba bajda fuq l-art tal-konkos. Kien hemm ċint baxx dritt u kontinwu minn quddiem sa wara, ħlief għal fetħa tal-access, li jissepara l-bejt tagħhom minn ta' ħdejhom.

Fil-fatt il-bejt tal-blokka kien imqassam f-erba partijiet. Iż-żewġt ibjut tat-truf, kienu separati minn dawk tan-nofs b'ċint baxx, dritt u kontinwu minn quddiem sa' wara, ħlief għal fetħa tal-aċċess. Iż-żewgt ibjut tan-nofs kont toħrog mit-turretta tat-taraġ, li bih tasal fuq dik il-parti tal-bejt li kulħadd irid jgħaddi minn fuqa, u ssibhom quddiemek. Kienu separati minn xulxin b'shaft komuni fin-nofs, u ċint baxx u kontinwu sa wara nett. Prova ta' dan għandi aerial photos datati 1988 u 1994.

Kont għidtilhom li l-bejt ta' flat 2 kien imxattar hafna, kważi l-oħrajn bla xtur kienu isbaħ. Kienu spegawli li l-ewwel kumpraturi (Buhagiar), kienu għażlu il-kwart bejt tat-tarf nett fuq il-lemin. Ta' Camilleri, li kienu t-tieni kumpraturi, kienu xorta għazlu tat-tarf nett fuq ix-xellug, allavolja kien imxattar. Dan ghaliex il-bjut tan-nofs riedu jgħatu aċċess lill-bjut tat truf, imma dawk tat-truf, ma riedu jgħatu aċċess lil ħadd. Qalulna wkoll li l-ilma tax-xita jaqleb minn fuq il-bejt tagħhom, ghal fuq ta' magembhom, li kien tal-koppja Bellingham dak iż-żmien, imbghad jinżel għal ġot-triq.

Kieku urewni l-bejt tiegħi bl-iżbaħ parti ta' wara nieqsa (ghax kienet quddiem il-Belt u l-bahar) jew xi parti fuq quddiem lil hawn mic-cint nieqsa, kieku ma kontx nixtrih żgur. Insomma, għoġobna, ftehmna fuq il-prezz u biex inqabbdu nutar ghal-kuntratt. Konna qabbadna lin-Nutar Patrick Critien biex jieħu ħsieb kollox. Dak iż-żmien konna għadna żgħar u kellna bzonn nisselfu mill-Lohombus. Imma żgur lin-nutar Patrick Critien għidnilu li Flat 2 u l-bejt tiegħu ridna nixtru. U ridna illi meta nixtru, isiru tagħna, mhux maqsumin ma' ħaddiehor. Riċerki u wording tekniku hallejnieh f'idejn in-nutar. Xtrajna minn għand Camilleri ezatt bhal tagħhom.

Imbaghad fil-11 ta' Gunju 1992, xi gimgħatejn wara li żżewwiġna, konna morna fl-ufficju tan-Nutar Alex Sciberras Trigona il-Belt. Ma niftakarx min kien qalilna imma il-bicca kellha x'taqsam mal-bejt tagħna imma ma konniex nafu dettalji. In-Nutar Alex Sciberras Trigona kien ipprezentalna ittra biex inċedu l-bejt tagħna favur Falzon, u ried li niffirmawielu. Ahna ovjament ma ffirmajniex. Imbaghad kien offrielna LM4000 għal-bejt tagħna u wkoll ma accettajniex. Wara kien staqsieni x'ridt. Jien kont ghidtlu li Flat 2 xtrajtu bil-kwart bejt tieghi, u hekk ridtu jibqa.
Meta ra li lanqas bil-flus ma kkonvinciena, kien qal xi ħaga, ma niftakarx il-kliem preciz daqs kemm kont irrabjata, li l-bejt setgħu jieħdulhuli jew stajt nitilfu, u jien irrispondejtu b-rabbja, li jekk kien kapaci johodulna. Dan sar mhux "biex jirrangaw l-affarijiet" kif qal Joe fl-affidavit tieghu point 3, imma biex jiehdulna l-bejt. Qomna u tlaqna l-barra. Ma konna iffirmajna xejn u lanqas kien tana kopja tal-karta li riedna niffirmawlu.

Hriġna minn hemm moħna mistrieh li aħna ghandna l-kuntratt tat-titolu li ghamlilna in-Nutar Critien. Daqshekk kont konvinta li kwart bejt huwa tieghi. Ghal 28 sena shah, ta' Falzon qatt ma semmew xejn izjed fuq il-bicca tal-bejt. Anzi kienu minn taghna

ħafna maghna, specjalment Antoinette. Lil Joe, ftit li xejn konna niltaqgħu mieghu. Darba kellna meeting ma' Falzon fl-10 ta' Mejju 2020 fejn kien qalulna xi haga fis-sens illi hemm xi haga fil-kuntratt mhix eżatta. Imbghad irċevejt I-ittra ufficjali Interpellatorja ta' Dr. Pawlu Lia bid-data 29 ta' Mejju 2020 biex nivvaka l-bejt (Dok M li diga hija esebita fil-kawza).'

Tkompli tgħid li sa dak iż-żmien hija ma kienet taf b'xejn bl-atti l-oħra tal-bjut. Iżżid li kienu huma l-ewwel li sebbħu l-bejt u li l-idea tar-'roof garden' kienet imbagħad intogħġbot mis-sidien l-oħra ħlief wieħed. Tgħid li għalkemm oriġinarjament ir-rikorrenti kienet oġġgezzjonat li jsir il-madum fuq il-bejt nkluż f'dik il-parti in kontestazzoni konsegwentement din allegatament qaltilha li kien aħjar bil-madum għaliex itaffi mis-sħana fil-kmamar in kwistjoni tal-appartament tagħha. Dwar l-applikazzjonijiet ta' żvilupp tgħid li hija nfurmat lir-rikorrenti Antoinette Falzon u li hija mxiet biss mal-permessi. Tinsist li dak fehmet minn dawn l-applikazzjonijiet Antoinett Falzon hija ma tafx. Tammetti li stante li ma kienx lest ix-xoghol fis-Sajf 2009 kien daħal xi ilma f'ta Falzon izda tgħid li l-importanti għal Falzon kien li hi ħadet azzjoni b'mod immedjat. Iżżid li l-ilma tal-bejt minn dejjem kien jeqleb fuq ta' Falzon u hekk baqa' għalkemm għamlet xi modifiki ħabba l-binja fil-katusi u minn fejn kien jgħaddi. Tgħid iżda li Falzon kienu lmentaw li kienet qed tibqa' għadira ilma fuq il-bejt tagħha u hi proponiet li tagħmel madum iżda baqgħet mingħajr risposta mingħand Falzon. Iżżid li fl-10 ta' Mejju, 2020 marru għand Falzon fuq talba tagħhom u dawn infurmawhom bl-iżball li kien hemm fil-kuntratt tal-intimata fis-sens li dan jaqra indiviż u mhux diviż u proponew li jsolvuha billi jsiru żewġ appartamenti sħaħ fuq il-bejt kollu tal-appartament numru 4, jieħdu wieħed kull wieħed u l-bejt jinqasam. Hija kienet qaltilhom li ser taħsibha għalkemm insistiet li jekk għamel żball in-nutar dan kellu jiġi rranġat minnu. Għalkemm kienet infurmat lil

ta' Falzon li kienet qed taqbel li din il-biċċa xogħol tidħol għaliha t-tifla u mhux hi, tgħid li rċeviet ittra interpellatorja datata 29 ta' Mejju, 2020 cioe' datata qabel għalqu t-tletin sena mill-kuntratt tagħha iżda rċevietha wara t-2 ta' Ġunju, 2020. Minn dak in-nhar ma kellmithomx aktar lil ta' Falzon. Tgħid li wara reġgħet irceviet messagg mingħand ir-rikorrent sabiex jibnu żewġ appartamenti flimkien u tgħid li kien wara dan u għalhekk li nfetħet il-kawża kontra tagħha.

Rat it-tnax il-dokument esebiti mal-istess fosthom ritratti u *aerial views* liema kienu annessi mal-istess affidavit u ħadet konjizzjoni tagħhom.

Rat ix-xhieda in kontro-eżami ta` **Louiselle Bugeja**, fis-seduta tal-5 ta` Novembru, 2024, (ara fol. 393 et seq) fejn tispjega li meta kienet xtrat il-flat kienu tellgħuha fuq il-bejt u qalulha li l-bejt tagħha huwa dak fejn kien hemm in-numru 2. Dwar il-kuntratt hi kkonfermat li ma studjatux biex tkun taf il-*wording* tal-kuntratt, stqarret li hi ftehmet li kellha l-bejt tagħha għax hi xtrat mingħand Camilleri u l-bejt kien tagħhom u maqsum bejn erbgħa. Ikkonfermat li qatt fi tletin sena ma għamlu xejn dwar dan biex jsir korrezjoni jew tinbidel jew sabiex tikkjarifika xi ħaġa fuq il-bejt stante li qatt ma kellhom problemi. Tkompli tgħid li n-nutar Alex Sceberras Trigona kien riedha ċċedi d-drittijiet kollha tal-bejt u kien talabha tiffirma karta, iżda hi ma qablitx u b'hekk ma ffirmathiex. Tiftakar li kien bagħat għaliha biex jgħidilha li hemm problema fuq il-bejt u kien ippropona li ċċedi d-drittijiet u offra Lm4000. Ikkonfermat li l-problemi inqalgħu wara li għalqu 30 sena. Tikkonferma u tistqarr li sal-2009 hija ma kienet għamlet ebda żvilupp fuq il-bejt iżda kienet rranġat dik il-parti tal-bejt bħala *roof garden* u saħansitra weħħlet il-madum. Tikkonferma li nonostante dan kollu l-bejt kien għadu aċċessibbli. Ikkonfermat li għamlet katusi li jagħti fuq in-

naħa tal-bejt ta` Falzon, iżda żżid l-problema ta` tixrib hija fuq in-naħa ta` quddiem.

Rat l-affidavit ta` **Ronald Micallef** datat 17 ta` Ottubru 2023 (ara fol 316 et seq) ħu l-intimata li jixhed kif hu kien involut ħafna mal-familja ta' ohtu l-intimata u li kien ikun għandha ta' kuljum fl-appartament in kwistjoni b'hekk kienet tinfurmah b'dak kollu li kien qed jiġri dwar il-bejt. Jixhed kif hu kien spiss jgħin lir-rikorrent tagħmel xi xogħlijiet fl-appartament numru 4 u kif hu ukoll ghen lil oħtu tirranġa fuq il-bejt fis-sena 1996 sabiex tagħmel bħal *roof garden.* Jgħid li kull meta kienu jagħmlu x-xogħlijiet fuq il-bejt ir-rikorrenti qatt ma lissnu li xi parti tal-bejt kienet tagħhom. Iżid li llum il-ġurnata l-veduta tal-belt li kien hemm fuq il-bejt u li ħabba fiha oħtu kienet xtrat l-appartament, m'għadhiex tidher daqshekk għalhekk oħtu ma baqgħetx daqshekk kuntenta bih. Iżid li minn dejjem kienu jeżistu ċnut fuq il-bejt jiddividu l-partijiet rispettivi u dawn qatt ma ntmessew. Jikkonferma li fit-8 ta' Mejju, 2020 saret il-laqgħa ma' ta' Falzon fejn ġew infurmati bil-kwistjoni tal-kelma fil-kuntratt ta' oħtu 'indiviż' u mhux 'diviż'. Jikkonferma wkoll li konsegwentement oħtu nfurmat lil Falzon li kien hemm interess mit-tifla tagħha biex jiżviluppaw flimkien. Skont hu r-rikorrenti sa dan il-mument qatt ma semmew li oħtu kien bniet fuq xi naħa tagħhom. Wara oħtu rċeviet l-ittra interpellatorja.

Rat ix-xhieda in kontro-eżami ta` **Ronald Micallef**, fis-seduta tal-05 ta` Novembru, 2024, (ara fol. 391 et seq). Jaqbel li qabel ma bniet oħtu, l-bjut kienu t-tnejn aċċessibbli liberament. Jaqbel li fil-bini li sar minn oħtu hemm twieqi u fetħiet li jagħtu għal fuq il-bejt ta' Falzon iżda skonthu dawn kienu rawhom fuq il-pjanti. Ma jafx li sar kuntratt ta' korrezzjoni dwar il-kwistjoni tal-kwart indiviż. Dwar l-ilma, fejn qabel dan kien jiskula minn fuq il-bejt tal-intimata għal dak tar-rikorrent, issa hemm katusa li titfgħu direttament għal

fuq tar-rikorrenti. Biex jaċċedu mit-taraġ komun għall-bejt ta' oħtu joħorġu u jimxu fuq il-bejt ta' Falzon.

Rat l-affidavit ta` **John Bugeja** datat 17 ta` Ottubru 2023 (ara fol 324 et seq). Jixhed li hu u l-intimata Louiselle Bugeja kienu sseparaw bonarjament fl-2001. Stqarr li wara s-separazzjoni huwa telaq mil-flat u mar jgħix għal rasu imma il-mara u t-tifla baqgħu fil-flat. Jispjega li meta kienu akkwistaw il-flat, cioe dak f'Nexos Court Triq Moroni tas-Sliema, kienu gia joqgħodu fih koppja, Joseph u Antoinette Camilleri. Meta kienu raw il-flat qabel akkwistaw il-konjugi Camilleri kienu qalulhom li fil-blokka hekk 4 appartamenti u kull wieħed kellu l-bejt tiegħu. Jiftakar sew li iż-żewġt ibjut tat-truf kellhom ċint baxx u kontinwu minn quddiem sa wara ħlief fejn kien hemm il-fetħa għall-aċċess. Iż-żewġt ibjut tan-nofs kienu separati minn *shaft* ċentrali u ċint iżgħar baxx u kontinwu sa wara, b'hekk jgħid li kullħadd kien jaf fejn hu l-parti tiegħu.

Rat ix-xhieda in kontro-eżami ta` **John Bugeja**, fis seduta tal-5 ta` Novembru, 2024, (ara fol. 388 et seq). Huwa jaqbel li ċ-ċint bejn il-bjut in kwistjoni kellu fetħa fih. Għalhekk jaqbel li r-rikorrenti setgħu jaċeddu għaż-żewġ partijiet tal-bejt. Mistoqsi jekk jafx li skont il-kuntratt xtraw parti indiviża tal-bejt jirrispondi li huma xtraw dak li kellhom ta' qabilhom. Jgħid li meta oriġinarjament bghat għalihom in-Nutar Sciberras Trigona u qalilhom li jista' jkum hemm problema fuq il-bejt tagħhom huma ma vverifikawx wara għaliex xtraw dak li kellhom ta' qabilhom.

Rat ix-xhieda ta` **Anthony Borg** fis seduta tal-30 ta` Jannar 2024, (ara fol. 347 et seq) fejn spjega li hu kellu propjetà f`Triq Moroni, Sliema, li kien xtrah għall-ħabta ta` 1982 jew 1983 mingħand Buttigieg u ċertu Lino Chircop, li kienu kuntratturi. Hu kkonferma li l-post xtrawh bil-bejt, liema bejt kien jinqasam kwart kull wieħed. Min ħa

in-naħa ta` wara u min ha n-naħa ta` quddiem. Spjega li l-bejt kien maqsum għat-tul li kien ukoll maqsum b'ċint, jiġifieri kull propjetarju kellu parti min naħa ta` wara u ta` quddiem, cioe' kien inqasam fi strippi, linji dritti, minn mat-triq għal wara. Stqarr li l-bejt ta` Bugeja kien dak l-iktar wieħed fit-tarf fuq in-naħa tal-lemin meta tħares lejn il-blokka mill-faċċata u ta` ħdejhom kienet l-propjetà ta` Falzon. Ikkonferma li ċ-ċint li jiddividi l-porzjonijiet sa minn dejjem kien wieħed dritt. Jistqarr li jiftakar li kulħadd kien juża l-biċċa tiegħu sabiex jonxor u saħansitra jippreparaw mejda fis-sajf sabiex jieklu fuqha. Ikkonferma li fil-kuntratt tiegħu nesew jiktbu liema parti tal-bejt kellu. Jistqarr li mhux eddott min x'hemm fil-kuntratti ta` Falzon, ta` Bugeja u l-oħrajn, iżda stqarr li kulħadd kellu l-porzjon tiegħu. Kompla billi spjega dak li kien jaf li kien għamel ta'taħtu bhala deskrizzjoni tal-bejt, u spjega li ddiskrivih billi ta' l-ismijiet tal-kmamar li hemm taħt il-bejt, iżda ma jafx jekk issemmewx iċ-ċnut diviżorji.

Rat ix-xhieda tal-**Perit John Attard** fis-seduta tal-4 ta` Ġunju 2024, (ara fol. 380 et seq), fejn ippreżenta żewġ ritratti (ara fol. 379) u stqarr li hu kien appuntat min Louiselle Bugeja sabiex japplika għal xi permessi sabiex jinbnew xi kmamar fuq il-bejt. Huwa ddeskriva il-bejt tal-blokka bħala wieħed komuni, li kien diviż b'ħitan baxxi. Ikkonferma li Louiselle kellha l-aħħar wieħed, jiġifieri meta tħares lejn il-binja l-iktar wieħed l-bogħod fuq ix-xellug. Spjega li l-bejt kien vojt u pproponew li jiġi żviluppat. Ikkonferma li l-informazzjoni relatata ma sa fejn jasal il-bejt għadithielu l-klijenta tiegħu, cioe Louiselle Bugeja. Stqarr li huwa ma ra ebda kuntratti.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti jsostnu li l-azzjoni tentata minnhom hija dik tal-*actio rei vindicatoria.* Ir-rikorrenti ressqu din l-azzjoni sabiex primarjament din l-Qorti:- (i) tiddikjara li l-parti diviża tal-bejt sovrapposta għall-appartament fuq imsemmi, internament markat bin-numru 4, fil-blokk uffiċjalment immarkat bin-numru 118 u jisma 'Naxos Court', fi Triq Moroni, Sliema u preċiżament dik il-parti mill-bejt li tiġi fuq l-ambjenti tal-kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, intrata u salott fl-istess appartament, bl-arja relattiva, tappartjeni bi proprjetà sħiħa lill-Antoinette Falzon, (ii) tiddikjara li Louiselle Bugeja ma tgawdi ebda drittijiet fuq din il-parti diviża tal-bejt tal-esponenti, jew fuq l-arja relattiva; u (iii) tikkundanna l-intimata sabiex, fi żmien qasir u perentorju, tivvaka mill-imsemmija parti diviża tal-bejt tal-esponenti, jew fuq l-arja relattiva.

Illi mit-talbiet rikorrenti jirrizulta li fil-fatt il-bażi tal-azzjoni rikorrenti hija dik ta` *actio rei vindicatoria.*

Illi, fil-kawża fl-ismijiet ***Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe vs. Emmanuele Barbara et,*** il-Qorti tal-Appell Ċivili fid-deċiżjoni datata nhar is-7 ta' Ottubru, 1980, stqarret li:

'Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjetà fih tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhix suffiċjenti l-prova li dik il-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jrid juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu, għaliex "melior est conditio possidentis", u din il-prova hemm bżonn li tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut.'

Illi, issa huwa veru li r-rikorrenti jrid jipprova t-titolu tiegħu, titolu li suppost għandu jwassal għall-wieħed oriġinali, iżda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah *diabolica probatio)* ta' din il-prova, il-ġurisprudenza nostrana u l-awturi

immitigaw din il-prova li tispetta lir-rikorrenti u l-prova rikjesta ma baqgħetx meħtieġa li tkun daqshekk reġida, iżda għandha tkun imqabbla ma' dik tal-intimat possessur.

Illi, nonostante dan fil-kawża fl-ismijiet ***William Portelli vs. Peter Paul Portelli***, il-Qorti tal-Appell Ċivili fid-deċiżjoni datata nhar is-27 ta' Settembru , 2019, qalet hekk dwar il-grad ta` prova:

'[omissis] l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu ma ivvantax titolu: ir-raġuni hi li l-attur fl-azzjoni revindikatorja għandu juri titolu oriġinali. Il-fatt waħdu li l-konvenut jivvanta titolu ma jeħlisx lill-attur mill-oneru tal-probatio diabolica; l-attur jinħeles minn dak l-oneru fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti l-validità tat-titolu tal-attur iżda jivvanta titolu aħjar.'[1]

Illi, din it-teorija tal-prova *migliore* għandha l-bażi tagħha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana.* Kwindi, lir-rikorrenti mhux tenut jipprova titolu oriġinali, iżda biżżejjed jipprova titolu aħjar minn dak ta' l-intimati.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi, b'referenza għall-provi fl-atti odjerni l-Qorti tagħmel referenza għall-kuntratt ta` akkwist datat il-15 ta` Ġunju, 2020, ippubblikat fl-atti tan-nutar Alexia Sceberras Trigona li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistat l-appartament internament immarkat bin-numru 4, fil-blokk uffiċjalment immarkat bin-numru 118 u jisimha 'Naxos Court', fi Triq Moroni, Sliema, flimkien mal-bejt li tiġi fuq l-ambjenti tal-kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, intrata u salott fl-istess appartament, bl-arja relattiva (ara fol. 5et seq). Mill-atti preċedenti jirrizulta li l-parti diviża mill-bejt sovrapposta għall-

[1] Sottolinjar ta` din il-Qorti

appartament tar-rikorrenti tifforma parti integrali minnu u mill-bidu nett kienet pertinenza tiegħu dan sa minn meta l-kumpanija li żviluppat il-blokk Chircop & Buttigieg Construction Limited u trasferiet dan l-appartament bl-istess parti diviża tal-bejt lil Pierre Spiteri u Maria Theresa Abela bl-att tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis tat-30 ta' Marzu 1983, u wara f'kull trasferiment sussegwenti. Dan kien ukoll ġie kkonfermat mix-xhud Carm Lino Chircop fis-seduta tas-17 ta` Ottubru, 2023, meta mistoqsi mill-avukat tal-intimata is-segwenti:

'Dr David Camilleri: Sewwa. Ok. Issa, intom bnejtuhom. Issa, ha nirreferik ghal bejt. Il-bejt kif kien, ta' min kien? Kif gie kostruwiet?

Xhud: Ahna konna iddecidejna li l-bejt ikun maqsum min-nofs. U konna ktibna fil-kuntratti, li jigi fuq parti mill-bejt. Igifieri hemm pjanta, u kien jindika certu affarijiet, mill-bedrooms u affarijiet ohra.

Dr David Camilleri: Sewwa. U kif dan gie rifless in effetti fuq il-bejt in kwistjoni? Igifieri, fizikament, kif gie rifless dan il-hsieb?

Xhud: Kieku ... hemm il-pjanta, u konna semmejna l-kmamar li jigu f'dik il-parti mill-kamra.

Dr David Camilleri: Sewwa. Issa. Pero' apparti l-pjanta, meta tmur inti fuq il-bejt, x'hemm li jindika illi l-bjut huma maqsumin biex kulhadd ikollu parti?

Xhud: Jirrifletti s-saqaf tal-kamra ta' tahtu. Heq. Ahna semmejna l-kmamar.

Dr David Camilleri: Mela ha nitolbok tistudja naqra dik il-pjanta u tiehu konjizzjoni tal-kuluri kollha inkluz l-isfar li ma tantx jidher. U ara

tiftakarx liema parti tal-bejt, kienet inkluza fil-kuntratt, ta' Flat 2 ma' Camilleri?

Xhud: Kienet, 'il dak kienet tghid, sitting room, bedroom, bathroom, u bedroom u bathroom. ... Li kienet tigi n-nofs.

Qorti: Igifieri inti qed taghmel referenza ghal kliem uzat fil-kuntratt –

Xhud: Ghal kuntratt -

Qorti: U jigi fuq dawk il-kmamar imsemmija fil-kuntratt.

Xhud: Ezatt.

Illi, tajjeb li ssir osservazzjoni dwar il-piż li għandu jingħata lix-xhieda ta` Carm Lino Chircop fis-seduta tas-17 ta` Ottubru, 2023, stante li hu u Patrick Buttigieg kienu d-diretturi tas-soċjetà tal-kumpanija Chircop and Buttigieg Construction Company Limited li kienu żviluppaw il-blokka residenzjali in deżamina.

Illi, jirrizulta mix-xhieda tal-intimata li hija kienet konsapevoli mill-fatt li kien hemm problema fil-kuntratt meta hija stess tagħmel referenza għal meta ftit wara li sar il-kuntrtt t'akkwist tagħha, kien bagħat għaliha n-nutar Alex Sceberras Trigona fejn kien talabha tiffirma sabiex iċċedi l-bejt u li kien infurmahom kien hemm xi problema fuq il-bejt tagħhom u tgħid li ma' aċċettatx li tiffirma. Fix-xhieda tagħha l-intimata taċċetta li ġew infurmati li jista' jkun hemm problema fil-kuntratt tagħhom, iżda fl-istess ħin tgħid li serrħu moħħhom li n-nutar tagħhom ghamel kollox sew u li għalhekk skont hi kellhom kwart mill-bejt.

Illi, jekk wieħed iħares lejn il-kuntratti tat-trasferiment, isib li l-bejgħ oriġinali li kienet għamlet is-soċjetà Chircop and Buttigieg Construction Company Limited tal-flats fil-korp residenzjali, kien kif effettivament spjega Carm Lino Chircop fis-seduta tas-17 ta` Ottubru, 2023, fejn f`kull att kien hemm deskrizzjoni tal-kmamar li kienu jinsabu taħt il-bejt, bl-unika kuntratt li jkun differenti huwa dan ta` Anthony Mark Borg (ara fol. 368) fejn ma ssemmew ebda drittijiet relatati mal-bejt. Dak kien ukoll spjegat minn Anthony Mark Borg fis seduta tal-30 ta` Jannar 2024. Fil-kuntratt tal-intimata cioe' l-att pubbliku datata 2 ta` Ġunju 1990 jingħad is-segwenti '*flimkien mal-kwart indiviz tal-partijiet komuni kollha tal-block inkluż il-bejt*'. Ma jirriżultax li s-soċjetà Chircop and Buttigieg Construction Company Limited kienet biegħet kwart indiviz tal-bejt shih lil Camilleri jew li Camilleri kien akkwista dan il-kwart indiviz b`xi mod ieħor.

Illi, l-Qorti hija konvinta li parti mill-bejt li fuqha bniet l-intimata mhix kompriża fit-titolu tagħha. Kif spjega sew ix-xhud imressaq mil-intimata stess, cioe' Carm Lino Chircop, il-kumpanija li żviluppat il-blokka qasmet il-bejt f`erba` biċċiet, b`referenza għall-kmamar li kien hemm fl-appartamenti ta` taħt il-bejt. In oltre l-Qorti rat li fil-kuntratti ma jissemmew l-ebda ċnut divizorji. Fatt li ma jistax ikun injorat huwa dak li l-awtur tal-intimata ma kienx imħarrek sabiex jispjega liema parti diviża mill-bejt kien akkwista. Interessanti wkoll ix-xhieda tal-Perit John Attard, fis seduta tal-4 ta` Ġunju 2024, (ara fol. 380 et seq), fejn stqarr li hu mexa biss fuq dak li qaltlu l-intimata u ma kienx ivverifika mal-kuntratt tagħha.

L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni:

Illi, dwar l-eċċezzjoni relatata mal-preskrizzjoni a tenur ta` l-artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-ligijiet ta` Malta, huwa ben risaput

li sabiex wieħed jippreskrivi taħt dan l-artikolu dan għandu jkun in bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jippossjedi ħaġa immobbli għal żmien ta'għaxar snin sabiex jakkwista l-proprjetà tagħha. Fil-kawza fl-ismijiet ***Jason Desira et Vs Antoine Delicata et*** rikors numru 645/2020/1 deċiża mil-Qorti tal-Appell nhar id-29 ta` Marzu, 2023, qalet hekk:

'Illi sabiex tirriżulta l-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, tliet (3) elementi kumulattivi huma meħtiega: it-titolu, il-pussess mhux interrott għal għaxar snin u l-bona fidi għal tul iż-żmien kollu meħtieġ. Il-ħtieġa tal-prova ta' dawn l-elementi taqa' fuq min jippretendi l-kisba tat-titolu b'dak il-mod. Illi l-bona fidi titqies li ġiet ippruvata kemm-il darba l-persuna temmen bis-sħiħ li hija s-sid tal-ħaġa li għandha f'idejha. Għaldaqstant min bl-użu tar-raġuni miċ-ċirkustanzi jintebaħ illi l-ħaġa li għandu f'idejh hija ta' ħaddieħor, il-bona fidi bla dubju hija nieqsa. Huwa prinċipju wkoll assodat illi l-bona fidi hija preżunta sakemm ma tintweriex mod ieħor minn min jallega l-mala fidi.'

Illi, għal din il-Qorti, huwa ovvju li sabiex persuna tkun tista' tinvoka l-preskrizzjoni tal-għaxar snin in *buona fede* taħt l-artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-ligijiet ta` Malta, trid turi titolu tajjeb fuq il-propjetà de quo li jitfisser li din il-propjetà trid tkun kompriża fit-titolu tagħha, ħaġa li l-intimata naqset milli tissodisfa bil-provi prodotti minn fejn joħrog biss li skont il-kuntratt tal-intimata, l-intimata suppost akkwistat kwart indiviż mill-bejt kollu filwaqt li fil-każ odjern issostni li hija proprjetarja ta' parti diviża partikolari tal-bejt. Apparti minn hekk, kif ġia suespost, hija l-istess intimata li tammetti li kienu ġew infurmati tista' tgħid mill-ewwel malli ġie ppubblikat il-kuntratt li seta' kien hemm problema bil-kuntratt dwar il-proprjeta' tal-bejt u nonostante dan lanqas biss indenjat tivverifika man-nutar tagħha stess. Ċertament fid-dawl ta' dan din il-Qorti ma' tistax tqis li l-intimata kellha buona fede sabiex

takkwista parti diviża tal-bejt kif qed issostni. Għalhekk fid-dawl ta' dawn l-inċertezzi ċertament ma jistax jitqies li l-intimata akkwistat favur tagħha xi proprjeta' in bona fede fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kap. 16.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-intimata.

Ikkunsidrat ulterjorment fuq il-mertu:

Illi minn dak kollu suespost il-Qorti tqis li filwaqt li r-rikorrenti rnexxielha tissodisfa l-grad tal-prova rikjest mil-ligi li l-ambjenti tal-bejt li jigu fuq il-kmamar proprjeta' taghha msemmija fil-kuntratt t'akkwist tagħha u tal-ante causa tagħha, huwa fil-fatt proprjeta' tagħha u dan jasal sal-ħitan tal-istess kmamar filwaqt li fejn jinstabu ċ-ċnut fuq il-bejt ma jirriżultax li jiffigura mkien għal dik li hija proprjeta', minn naħa l-oħra l-intimata ma rnexxilhiex tressaq prova sodisfacjenti skont il-liġi li hija għandha xi titolu fuq dawk l-ambjenti tal-bejt li jiġu fuq il-bejt tal-kmamar indikati fil-kuntratt tar-rikorrenti u f'dawk tal-ante causa tagħha. Il-Qorti għalhekk ser tgħaddi sabiex tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimata u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Deċiżjoni:

Għaldaqstant, għar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. **Tiċħad** l-eċċezzjoni tal-intimata dwar il-preskrizzjoni fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kapitolu 16, Kodiċi Ċivili ta' Malta;

2. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimata sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deċiż;

3. **Tilqa'** l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-parti diviża tal-bejt sovrapposta għall-appartament internament immarkat bin-numru 4, fil-blokk uffiċjalment immarkat bin-numru 118 u jismu '*Naxos Court*', fi Triq Moroni, Sliema, u preċiżament dik il-parti mill-bejt li tiġi fuq l-ambjenti tal-kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, intrata u salott fl-istess appartament, bl-arja relattiva, tappartjeni bi proprjetà sħiħa lir-rikorrenti;

4. **Tilqa'** t-tieni talba tar-rikorrenti u konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata Louiselle Bugeja ma tgawdi ebda drittijiet fuq din il-parti diviża tal-bejt tar-rikorrenti, jew fuq l-arja relattiva;

5. **Tilqa'** t-tielet talba u tikkundanna lill-intimata Louiselle Bugeja sabiex, entro tlett xhur mid-data ta' din id-deċiżjoni, tivvaka għal kollox minn din il-parti diviża tal-bejt u tneħħi a spejjez tagħha kwalunkwe bini, katusi, servizzi u/jew tibdil ieħor li għamlet fuqha;

6. **Tilqa'** r-raba` talba u tawtorizza lir-rikorrenti, li fin-nuqqas da parti tal-intimata li tagħmel hekk kif ordnat fit-terminu ta' tlett xhur impost fuqha, jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa biex ineħħu għal kollox kull bini, katusi, servizzi u/jew tibdil ieħor li l-intimata għamlet abbużivament u mingħajr jedd legali fuq il-bejt tar-rikorrenti huma stess u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Valerio Schembri li qed jiġi nominat għal dan il-għan a spejjeż finalment tal-intimata.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
26 ta' Ġunju, 2025

Cora Catania
Deputat Reġistratur
26 ta' Ġunju, 2025