



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 852/2004

**Giorgina Dimech; Maria Giovanna Manche` ; u
b`digriet tas-17 ta' Ġunju 2009 Nadia Manche`, Anna
Rapa, Sergio Manche` u Sandra Manche` assumew l-
atti tal-kawża minflok Maria Giovanna Manche` li
mietet fil-mori tal-kawża; u Elizabeth u Joseph konjuġi
Zammit**

-vs-

**Mark Caligari; Duncan Mizzi; Doris Jones u Godfrey
Zammit**

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni pprezentata fit-8 ta' Novembru 2004 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' appartamenti ndividwali fi Blokk 3 Yacht Marina Apartments, Pieta` .

Illi l-blokk ta' appartamenti huma sopraposti fuq numru ta' ħwienet. L-entrata għal dawn l-appartamenti u l-ħwienet huma dislellati mit-triq u titla' għalihom bit-taraġ u eżatt qabel ma tidhol għal dawn l-entraturi hemm passaġġ komuni li huwa taħt sett ta' arkati.

Illi l-atturi huma komproprietarji ta' dan l-istess passaġġ komuni, mas-sidien tal-ħwienet, kif joħroġ kjament mill-kuntratti tal-atturi (Dok A) meta akkwistaw l-appartamenti tagħhom;

Illi l-konvenuti, mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-komproprietarji l-oħra tal-passaġġ tal-entrata, inklużi l-atturi, għandhom il-permessi mill-MEPA biex jibnu u fil-fatt qabdu u bdew jibnu estenzjoni tal-ħwienet fil-passaġġ tal-entrata, bil-konsegwenza li tali passaġġ ġie ostakolat;

Illi l-bini li qed isir għall-użu esklussiv tal-konvenuti, tant illi l-passaġġ ma jistax jintuża aktar mill-atturi;

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex din l-Onorabli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-atturi huma komproprietari tal-passaġġ komuni in kwistjoni;
2. Tiddikjara illi tali passaġġ ġie ostakolat u dan bi ksur tal-Artikolu 493 tal-Kap 16 li jstipula illi ebda komproprietarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komuni mingħajr il-kunsens tal-komproprietari kollha, inklużi l-atturi;
3. Tiddikjara illi l-konvenuti ostakulaw dan il-passaġġ komuni bi ksur ukoll tal-Artikolu 491(b) tal-Kap 16 li jstipula illi kull komproprietarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun basta ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-kommunjoni jew b'mod illi ma jhallix lill-komproprietari l-oħra jinqedew biha skond il-jeddijiet tagħhom;

4. Tikkonferma l-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 2008/04 li sar mill-atturi kontra l-konvenuti biex ma jkomplux isiru xi xogħlijiet fil-passaġġ komuni;

5. Tikkundanna l-konvenuti biex ineħħu kwalunkwe tip ta' kostruzzjoni li diġa sar u fin-nuqqas, l-atturi jneħħu l-kostruzzjoni a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż, inklużi tal-ittra uffiċjali tas-26 ta' Jannar 2004 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Godfrey Zammit ipprezentata fit-30 ta' Novembru 2004 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Preliminarjament, illi l-eċċepjenti mhuwiex il-leġittimu kuntradittur f'din l-azzjoni.

2. Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess ġuridiku tal-atturi fl-azzjoni proposta minnhom.

3. Illi fil-mertu, u bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-ewwel talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fil-liġi u għandha tiġi miċħuda *stante* li mhuwiex minnu li l-atturi għandhom xi sehem jew huma komproprietarji mas-sidien tal-ħwienet tal-parti li huma jirreferu għaliha f'din il-kawża, bhala "*passaġġ komuni*"

4. Illi *inoltre*, mhuwiex minnu bhala fatt li l-eċċepjenti ostakola jew b'xi mod fixkel lill-atturi fl-aċċess tagħhom għall-entrata komuni tal-*flats*.

5. Illi f'kull każ l-eċċepjenti bl-ebda mod ma fixkel lill-atturi fit-tgawdija tal-proprijeta' tagħhom.

6. Illi r-raba' talba attriċi hija ġuridikament improponibbli peress li ma jistax jinħareġ mandat ta' inibizzjoni permanenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

7. Illi l-ħames talba hija wkoll improponibbli f'din l-azzjoni billi hija talba konsegwenzjali għal dikjarazzjoni ta' spoll.

8. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Godfrey Zammit u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Doris Jones ippreżentata fid-9 ta' Diċembru 2004 li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi preliminarjament, l-eċċipjenti m'hijiex il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni;

2. Illi preliminarjament ukoll l-atturi m'ghandhom l-ebda interess ġuridiku f'din l-azzjoni;

3. Illi fil-mertu, l-ewwel talba tal-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u timmerita li tiġi respinta *stante* illi m'huwiex minnu illi l-istess atturi huma komproprietarji mis-sidien tal-ħwienet ta' dak minnhom imsejjaħ bħala "*passaġġ komuni*".

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu ukoll, l-eċċipjenti bl-ebda mod ma fixklet it-tgawdija tal-proprijeta' tal-atturi;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ukoll, ma jistax jinħareġ Mandat ta' Inibizzjoni permanenti u għaldaqstant talba għal konferma tal-Mandat t'Inibizzjoni f'din l-azzjoni hija ġuridikament improponibbli;

6. Illi fil-mertu ukoll, il-ħames talba tal-atturi għandha tiġi miċħuda *stante* illi hija talba konsegwenzjali għal dikjarazzjoni ta' spoll u b'hekk mhijiex proponibbli f'din l-azzjoni;

7. Salv eċċezzjoni ulterjuri permessi mil-liġi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Duncan Mizzi ppreżentata fit-28 ta' Frar 2005 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament l-atturi m'għandhom l-ebda interess ġuridiku f'din l-azzjoni;

2. Illi fil-mertu, l-ewwel talba tal-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u timmerita li tiġi miċħuda *stante* illi ma huwiex minnu illi l-istess atturi huma ko-propretarji mas-sidien tal-ħwienet, ta' dak minnhom imsejjaħ bħala '*passaġġ komuni*';

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-konvenut bla ebda mod ma fixkel l-atturi fit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti ma tistax toħroġ mandat ta' inibizzjoni permanenti u għaldaqstant talba għal konferma ta' mandat ta' inibizzjoni fil-kawża odjerna hija ġuridikament improponibbli;

5. Illi konsegwentament, il-ħames talba tal-atturi għandha tiġi miċħuda u dan *stante* illi hija konsegwenzjali għal dikjarazzjoni ta' spoll u b'hekk ma hijiex proponibbli f'din l-azzjoni;

6. Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri premess mil-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Duncan Mizzi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Mark Caligari ppreżentata fis-7 ta' Marzu 2005 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-

Kopja Informali ta' Sentenza

konvenuti billi l-eċċipjenti, fosthom raġunijiet oħra, m'għandu x'jaqsam xejn mal-Blokk 3 Yacht Marina Apartment, Pieta', għax il-ħanut tiegħu jinsab taħt il-Blokk 2, fejn l-atturi m'għandhom l-ebda drittijiet jew proprjeta' komuni u dana kif sejjer jiġi provat waqt it-trattazzjoni.

2. Illi f'kwalunkwe każ, u bla preġudizzju għas-suespost, il-passaġġ tal-entrata mhuwiex qed jiġi ostakolat kif qed isostnu l-atturi u dana kif sejjer wkoll jiġi provat waqt il-kawża.

3. Salv'eċċezzjonijiet oħra permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Mark Caligari u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tas-16 ta' Frar 2005 li permezz tiegħu ġiet nominata Dottor Elena Naudi Depasquale bħala Assistent Ġudizzjarju biex tiġbor il-provi, u l-verbali tas-seduti li saru quddiemha;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-26 ta' Mejju 2010 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenuti abbużivament approprjaw ruħhom u nkorporaw bħala tagħhom dak li l-atturi stess isostnu li huwa passaġġ komuni quddiem il-proprjetajiet (ħwienet) tal-konvenuti.

Illi għalhekk din hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-atturi qed jitolbu li jintraddu lura l-art in kwistjoni.

Hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet “**Borg vs Buhagiar**”. F'dik il-kawża intqal illi kwalunkwe dubju għandu “*jimmilita favur il-konvenut possessor*”. Dan hija biss eżempju għaliex

hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet “**Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar**” fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie citat ukoll l-awtur Torrente li qal illi:

“La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma proprietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L' attore in conformita' delle regole generali, ha l' onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l' acquisto non w' a titolo originario. Ha l' onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all' infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica).”

Illi dan l-insenjament wieħed isbu f'diversi pronunzjamenti ġudizzjarji; per eżempju fil-kawża “**Clive Simpson vs Dottor Gaudenz Borg**” (Appell Ċivili 6 ta' Lulju 1993) intqal illi: “*Fl-azzjoni rivendikatorja, l-attur għandu jipprova d-dominju tiegħu fuq il-ħaġa rivendikata u mhux biżżejjed jipprova illi l-istess ħaġa mhux tal-konvenut, għaliex il-liġi tirrikjedi li jipprova b'mod inekwivoku illi l-istess ħaġa hija tiegħu nnifsu. Għandu għalhekk l-oneru tal-prova u l-provi li hija rikjesta minnu trid tkun kompleta u konklussiva.*”

Illi għall-kompletezza wieħed għandu jżid illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqaqlet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet “**John Vella et vs Sherlock Camilleri**” mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni f'ċertu versi differenti billi qalet illi “*l-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbiltà li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-actio publiciana. Hekk fil-kawża “**Attard nomine vs Fenech**” deċiza mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, ‘che l' azione intentata dell' attore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocatoria e la publiciana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole*

*rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternativamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara wkoll "**Fenech vs Debono**" Prim' Awla 14 ta' Mejju 1935).*

Illi madankollu xorta waħda japplika l-prinċipju ndikat fis-sentenza "**Simpson vs Borg**" fuq imsemmija li mhuwiex biżżejjed għall-attur jipprova li l-konvenut mhux il-proprjetarju tal-ħaġa iżda l-istess attur irid ikollu forma ta' titolu fuq il-proprjeta'. Dan il-prinċipju huwa ta' importanza kbira f'din il-kawża. Dan għaliex għalkemm it-titolu tal-konvenuti fir-rigward tal-hekk imsejjañ passaġġ, fil-fehma tal-Qorti huwa dubjuż, l-istess konvenuti kollha eċċepew l-ewwelnett li l-atturi stess m'għandhomx interess ġuridiku. Dan għaliex l-istess atturi kif jindikaw fiċ-ċitazzjoni jindikaw illi huma lkoll proprjetarji ta' appartamenti fi Blokk numru 3, tal-korp kollu, il-proprjetajiet tal-konvenuti huma kollha appartenenti għall-blokk numru 2.

Illi l-kuntratti tal-akkwist tal-atturi jgħidu nfatti li l-kompratur qed jakkwista l-appartament numru 7, blokk numru 3 (fil-każ tal-attribuci Manche`), u "*li l-fond in vendita' qed jinbiegħ bil-komunjoni mal-flats l-oħra fl-imsemmi blokk is-segweni partijiet komuni u ċjoe' l-passaġġ tal-entrata, il-bieb prinċipali u l-entrata, il-kurituri, it-taraġ kollu sa fuq il-bejt, it-tromba tat-taraġ, il-bejt, ix-xafts u l-bibien tax-xafts, il-bokka tal-lift u l-lift, il-partijiet komuni madwar il-blokk u l-partijiet li skond il-liġi huma komuni.*" Dan allura jfisser illi l-proprjetarji tal-appartamenti fil-blokk numru 3 għandhom il-koproprijeta' tal-partijiet komuni f'dak il-blokk. Il-kuntratt tal-akkwist tal-attribuci Zammit (appartament numru 5) jgħid l-istess ħaġa. Ma jidher li ġie esebit dak tal-attribuci l-oħra Dimech, iżda f'kull każ fl-istess ċitazzjoni u dikjarazzjoni ġuramentata preżentata minnha hija tindika appuntu l-blokk numru 3. F'ebda kuntratt esebit (ġew esebiti kuntratti tal-proprjetarji tal-blokk numru 2 li mhumix parti fil-kawża) ma jidher li l-akkwirent kien qed jakkwista l-partijiet komuni anke tal-blokk numru 2. Għalhekk l-eċċezzjoni tal-konvenuti illi l-atturi odjerni m'għandhomx

Kopja Informali ta' Sentenza

interess ġuridiku billi mhumiex ko-proprietarji ta' xi partijiet komuni mill-blokk numru 2 hija ġustifikata u għandha tiġi milqugħa.

Illi għandu jingħad ukoll li l-eċċezzjoni tal-konvenut Zammit li mhuwiex il-leġittimu kontradittur hija wkoll ġustifikata billi huwa m'akkwistax il-fond personalment iżda f'isem soċjeta' illi tagħha huwa direttur (J & L Zammit Limited).

Illi in vista ta' dan kollu għalhekk m'hemmx lok li l-Qorti tidhol aktar fil-kwistjoni. Madankollu billi jirriżulta li f'numru ta' seduti ma sar xejn fihom minħabba nuqqas ta' parteċipazzjoni tal-konvenuti jew id-difensuri tagħhom il-Qorti se tiegħu dan in konsiderazzjoni fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż.

DEĊIŻJONI

Il-Qorti għaldaqstant tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Zammit, u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta Jones, l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Mizzi u l-konvenut Caligari u tillibera lill-konvenuti kollha mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż tal-kawża jithallsu mill-atturi, *eccetto* dawk tas-seduti quddiem l-Assistenti Ġudizzjaru li minħabba f'dak li ngħad fir-rigward, jithallsu kwantu għal terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenuti.

Moqrija

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----