



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 742/2007

Ray Camilleri (ID Nru 248963 M).

vs.

**Aldo u Catherine konjugi Farrugia; Malcolm u
Margaret konjugi Williams; Mizzi Associated
Enterprises Limited.**

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Raymond Camilleri (ID Nru 248963 M) datat 10 ta' Lulju 2007 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi huwa xtara u akkwista appartament fl-ahhar sular (*top-floor flat*) kif ahjar deskritt fl-anness kuntratt Dok. "1".

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi fil-kuntratt *de quo* insibu is-segweni: "*including the full property of the surrounding of the roof and the roof itself*". Illi b'hekk konsegwentement jirrizulta li l-atturi huma proprjetarji tal-arja tal-blokk appartamenti in kwistjoni.

Illi dan l-istat ta' fatt jirrizulta anke ampjament car mill-kuntratt ta' akkwist tal-venditur Carmen Kareem tat-18 ta' Dicembru 1996 fejn insibu li meta l-imsemmija Carmen Kareem akkwistat il-fond *de quo* kien hemm inserit fil-kuntratt relattiv "*including the full property of the surrounding area of the roof and the roof itself*". .

Illi l-konvenuti jew min minnhom qeghdin jikkontestaw it-titlu li ghandhom l-istess atturi fuq l-istes arja.

Illi il-konvenuti jistghu jivvantaw biss id-dritt ta' uzu fuq il-bejt u dan kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni u s-smigh tal-provi ta' din il-kawza b'dan illi fl-eventwalita` li l-atturi jikkonstruwixxi sular iehor jew aktar fuq din l-arja allura l-istess intimat ikollhom id-dritt ta' uzu tal-bejt il-gdid.

Illi ghalhekk l-istess attur talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, l-arja sovrastanti hija proprjeta` tal-attur.
2. Li l-konvenuti ghandhom dritt biss ta' uzu tal-bejt u li dan ifisser li fl-eventwalita` li l-attur jikkonstruwixxi sular iehor jew aktar fuq din l-arja allura l-istess intimati ikollhom id-dritt ta' uzu tal-bejt il-gdid.

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-attur minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 3 sa 27 tal-process.

Rat ir-risposta guramentata ta' Aldo (ID 667960M) u Catherine (ID 490366M) konjugi Farrugia; Avukat Dr. Edward DeBono (IDM 592758M) bhala mandatarju tal-assenti Malcolm Anthony u Margaret konjugi Williams u

Mizzi Associated Enterprises Ltd datata 23 ta' Lulju 2007 a fol. 28 tal-process fejn ecceppew:-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-konvenuti Aldo u Catherine konjugi Farrugia, flimkien ma' Malcolm Anthony u Margaret konjugi Williams, huma s-sidien rispettivament tal-appartamenti numri 48 u 45 fi Blokk B, fi Triq Fuq il-Gonna, Swieqi u flimkien mas-sidien tal-appartamenti sottostanti kollha inkluzi l-atturi ghandhom id-dritt *"to use the communal areas surrounding and adjacent to the said block of flats up to the roof, of which the flat being transferred by this deal as well as the use of the said roof provided that the grantee shall not leave any personal effects in, or in any way, obstruct the said communal areas which consists of gardens, swimming pools and adjacent roads, entrance hall, staircase, lift and roofs"*.

2. Illi dan id-dritt jemana mill-kuntratti tal-akkwist original maghmula minn Mizzi Associated Enterprises Ltd, li qabel kienet maghrufa bhala Leisure Properties Malta Ltd. rigwardanti l-appartamenti 48 sa 25, ta' Blokk B, fi Triq Fuq il-Gonna, Swieqi, skont kuntratti relattivi hawn annessi *ossia* tad-19 ta' Ottubru 1967, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li kopja tieghu mmarkata bhala Dokument "AF 1" tat-13 ta' Dicembru 1967, fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis li kopja tieghu annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 2"; 13 ta' Novembru 1967, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li kopja tieghu qieghda mmarkata bhala Dokument "AF 3"; 5 ta' Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li qieghed anness u mmarkat bhala Dokument "AF 4"; 3 ta' Ottubru, 1967, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li qieghed anness u mmarkat bhala Dokument "AF 5"; 19 ta' April 1968, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li kopja tieghu qieghed anness u mmarkat bhala Dokument "AF 6"; 24 ta' April 1968, fl-atti tan-nutar Paul Pullicino li kopja tieghu qieghed anness u mmarkat bhala Dokument "AF 7"; 27 ta' Settembru, 1967, fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin li kopja tieghu qieghida annessa u Dokument "AF 8"; 17 ta' Novembru, 1967, fl-atti tan-Nutar Sciberras Trigona li kopja tieghu qieghda mmarkata bhala Dokument "AF 9"; 8 ta' Novembru 1967, fl-atti Paul Pullicino li kopja tieghu

qiegħda annessa u markata bhala Dokument "AF 10"; 2 ta' Settembru 1969, fl-atti tan-Nutar Pullicino li kopja tieghu qiegħda annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 11"; 20 ta' Novembru 1967, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li kopja tieghu qiegħda annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 12"; 17 ta' Jannar 1969, fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin li kopja tieghu qiegħda annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 13"; 2 ta' Dicembru 1967, fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, li kopja tieghu qiegħda annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 14"; 7 ta' Frar 1968, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li kopja tieghu qiegħda annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 15"; 23 ta' Ottubru 1967, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li kopja tieghu qiegħda annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 16"; 2 ta' Novembru 1967, fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin li kopja tieghu qiegħda annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 17"; 3 ta' Ottubru 1967, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li kopja tieghu qiegħda annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 18", 13 ta' Novembru 1968, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li kopja tieghu qiegħda annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 19"; 15 ta' Dicembru 1967, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza li kopja tieghu qiegħda annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 20"; 8 ta' Awwissu 1969, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li kopja tieghu qiegħda annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 21"; 31 ta' Marzu 1969, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat li kopja tieghu qiegħda annessa u mmarkata bhala Dokument "AF 22".

3. Illi kif jirrizulta *ictu oculi* minn dawn il-kuntratti, l-proprjetarji u wteni tal-appartamenti kollha hawn fuq imsemmija, nkluz il-konvenuti, ghandhom id-dritt tal-uzu ta' 'l fuq imsemmi bejt tal-istess blokka u ghalhekk l-atturi ma setghu qatt jixtru l-proprjeta' "*of the surrounding of the roof and the roof itself* sakemm dan ma kienx soggett għad-dritt tal-uzu tagħhom tal-istess bejt u *tat-tank rooms* fuq l-istess bejt.

4. Illi kif jirrizulta mid-dokument 3 anness mar-rikors guramentat *ossia* l-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1969, fl-atti tan-Nutar Pullicino, Mizzi Associated Enterprises Ltd. li qabel kienet Leisure Properties Malta Ltd. meta bieghiet il-

penthouse fuq il-flat 45 u 46, skont klawnsola 6 tal-istess kuntratt, l-ante causa tal-atturi "have the right to use the communal areas surrounding and adjacent to the said block of flats up to the roof of the flat herby transferred provided that the grantees shall not leave any personal effects, in or any way obstruct the said communal areas which consist of gardens, a swimming pool and adjoining roads, entrance hall, staircase, lift and roofs".

5. Illi ghalhekk il-bejt in kwistjoni qatt ma nbiegh minn Mizzi Associated Enterprises Ltd. kif qed jippretendu l-atturi li sar. Carmen Kareem qatt ma kellha l-proprjeta` tal-bejt in kwistjoni u ghalhekk qatt ma setghet tbieghi l-istess bejt lill-atturi.

6. Illi ghalhekk il-proprjeta` tal-bejt hija ta' Mizzi Associated Ltd. waqt li l-utenti/proprjetarji tal-appartamenti sottostanti d-dritt tal-uzu tal-istess bejt u tat-*tank rooms* li qatt ma jinbiegh lil terzi jekk mhux suggett ghad-dritt tal-uzu tal-istess sidien.

7. Illi l-konvenut Aldo u Catherine konjugi Farrugia huma sidien tal-appartament numru 48, fi Triq Fuq il-Gonna, Swieqi, u l-kuntratt taghhom *ossia* dokument 4 fil-process, jindika illi huma xtraw l-stess appartamenti bi drittijiet u pertinenzi tieghu kollha u wkoll bid-dritt tal-uzu tal-istess bejt u ghalhekk huma ghandhom id-dritt tat-tgawdija tal-bejt u *tat-tank rooms* fil-livell ta' fejn jinsab il-bejt illum u ma jista' jsir l-ebda bini fuq l-istess bejt gjaladarba dan ma giex riservat favur taghhom. Mill-provenjenza tal-kuntratt originali ta' bejgh *ossia* Dokument "AF 1" fil-process, dan id-dritt gie stabbilit mill-venditur *ossia* Mizzi Associated Enterprises Ltd. gja Leisure Properties Malta Ltd. favur Wilfred Henwood.

8. Illi kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti Malcolm Anthony u Margaret Williams, dokument 5 fil-process, huma gndhom id-dritt ta' l-uzu tal-*common areas* "*adjacent and surrounding the said block namely the parking area, swimming pool and adjoining roads ... and an undivided share in the common areas of the said*

block” u ghalhekk huma wkoll ghandhom id-drittijiet taghhom bla mittiefsa fuq l-istess bejt.

9. Illi dan il-bejt dejjem kien fil-pussess tal-proprjetarji ta' l-appartamenti 25 sa 48, Blokk B, ta' Triq Fuq il-Gonna, Swieqi, tant illi kull sid ta' kull appartament ghandu access ghac-cavetta li taghti ghal bieb tal-bejt ta' Blokk B, u tat-*tank rooms* li go fihom hemm it-tankijiet tal-ilma, kif ukoll l-*aerials tat-television* u *satellite dish* fuq l-istess bejt, *oltre* li ghandhom ukoll id-dritt li jonxru fuq l-imsemmi bejt, kif ukoll jitolghu fuq l-istess bejt ghal bzonn taghhom.

10. Illi l-*maintenance* ta' dan il-bejt huwa a karigu tas-sidien kollha skont il-kuntratti tal-akkwist taghhom, li jhallsu l-*maintenance free* lil Mizzi Associated Enterprises Ltd. biex issir l-manutenzjoni tal-bejt u tal-*common parts* kollha b'mod regolari fl-interess tas-sidien tal-appartamenti kollha.

11. Illi *stante* illi l-attur m'huwiex proprjetarju tal-bejt in kwistjoni, huwa m'ghandux dritt illi jibni fuq l-arja tal-istess bejt gjaladarba din ma nbieghetx minn sidha *ossia Mizzi Associated Enterprises Ltd.* u anki kieku nbieghet, dan kif gja` gie ppruvat bil-kuntratti fuq imsemmija kienet soggetta ghal uzu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti sottostanti.

12. Illi ghalhekk l-arja tal-bejt m'hijjex proprjeta` tal-atturi imma hija proprjeta` ta' Mizzi Associated Enterprises Ltd. u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

13. Illi barra minn hekk, l-konvenuti ghandhom id-dritt ta' uzu tal-bejt kif inhu u l-ebda persuna m'ghandu dritt jikkonstruwixxi sulari ohra jew iktar fuq din l-arja *stante* illi d-dritt tal-uzu tal-bejt jinsab illum u mhux f'livelli aktar oghla u ghalhekk il-konvenuti ghandhom ukoll ghal din ir-raguni jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u t-talbiet attrici michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness ta' Aldo (ID 667960M) u Catherine (ID 490366M) konjugi Farrugia; Avukat Dr. Edward DeBono (IDM 592758M) bhala mandatarju tal-assenti Malcolm Anthony u Margaret konjugi Williams u Mizzi Associated Enterprises Ltd a fol. 32 sa fol tal-process.

Rat id-digriet tas-26 ta' Lulju 2007 (fol 157) fejn il-Qorti nnominat bhala Perit Legali lil Dr. Marco Ciliberti biex jaghmel is-seduti u jisma' il-provi tal-partijiet.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Perit Legali Dr. Marco Ciliberti bix-xhieda kollha quddiem proodda u d-dokumeti pprezentati.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata 5 ta' Mejju 2008 a fol 205 tal-process.

Rat in-nota responsiva tal-intimati datata 29 ta' Mejju 2008 a fol 213 tal-process.

Rat in-nota replika tar-rikorrent Ray Camilleri datata 25 ta' Gunju 2008 a fol 218 tal-process.

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Marco Ciliberti pprezentat fir-registru u mahluf seduta stante fis-seduta tat-12 ta' Marzu 2009, liema rapport jinsab esebit a fol 229 tal-process.

Rat ir-rikors tal-attur Ray Camilleri datata 14 ta' April 2009 a fol 270 tal-process; rat ir-risposta tal-intima Aldo Farrugia et datata 12 ta' Awwissu 2009 (fol 280); u rat id-digriet ta' din il-Qorti datat 21 ta' Ottubru 2009 fejn cahdet it-talba tal-istess rikors kif jidher a fol 282 tal-process.

Rat ir-rikors ta' Ray Camilleri datat 27 ta' Ottubru 2009 (fol 284) fejn talab sabiex li jigi awtorizzat jappella mid-digriet moghti fil-21 ta' Ottubru 2009; rat ir-risposta datata 2 ta' Dicembru 2009 u d-digriet ta' din il-Qorti datat 4 ta' Marzu 2009 fejn laqghet it-talba.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma fid-9 ta' Frar 2010; u tal-4 ta' Marzu 2010 fejn inghata provvedimenti dwar ir-rikors tas-27 ta' Mejju 2010; tat-28 ta' Ottubru 2010 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Jannar 2011.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Ray Camilleri datat 10 ta' Marzu 2010 (fol 299).

Rat ir-risposta datata 24 ta' Marzu 2010 a fol 313 tal-process.

Rat id-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 30 ta' Lulju 2010 fejn gie kkonfermat id-digriet appellat.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Ray Camilleri datata 8 ta' Novembru 2010 a fol 300 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi permezz ta' dawn il-proceduri, l-attur qieghed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi l-arja sovrastanti l-blokk ta' appartamenti hija propjeta' ta' l-attur u li l-konvenuti ghandhom biss dritt ta' uzu ta' dan il-bejt, liema dritt ta' uzu, fl-eventwalita' li l-attur jizviluppa l-bejt, jigi trasferit ghal bejt il-gdid.

Illi da parti taghhom il-konvenuti qeghdin jopponu din it-talba ghal diversi ragunijiet, fosthom:-

(a) ghaliex huma ghandhom id-dritt ta' uzu ta' dan il-bejt u li l-atturi qatt ma setghu jakkwistaw l-istess bejt hlief kif suggett ghad-dritt ta' uzu;

(b) illi l-propjeta' tal-bejt ghada vestita fis-socjeta' konvenuta li qatt ma trasferiet dan u li ghalhekk Carmen Kareen ma setghet qatt titrasferixxi dak li hija qatt ma akkwistat;

(c) illi l-konvenuti Williams ghandhom sehem indiviz mill-istess partijiet komuni;

(d) illi l-bejt dejjem kien fil-pussess tas-sidien tal-appartamenti 25 sa 48 u li l-manutenzjoni tal-bejt hija a karigu tas-sidien kollha;

(e) illi l-konvenuti ghandhom id-dritt ta' uzu tal-bejt fil-livell li jinstab illum u mhux f'livell ghola.

Illi l-attur jidher li qed jibbaza t-titolu tieghu fuq zewgt binarji. Minn naha l-wahda jirritjeni illi huwa akkwista l-arja permezz tal-att tat-trasferiment favur tieghu minghand Carmen Kareem u mill-banda l-ohra jistrieħ fuq il-preskrizzjoni akwizittiva decennali. Ghalhekk jidher illi l-attur innifsu mhux cert fejn isib il-fondament it-titolu ta' propjeta' assoluta fuq l-arja ta' dan il-blokk ta' appartamenti li qieghed jippretendi li ghandu. Madanakollu, l-esponenti ser jezamina z-zewg ipotesi ritenuti mill-attur.

Illi għall dak li huwa d-dritt ta' propjeta' tal-attur fuq il-bejt naxxenti minn trasferimenti jirrizulta li din hija bbazata fuq l-allegazzjoni li huwa huwa akkwista l-arja tal-blokk tal-flats permezz tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono tas-16 ta' Gunju 2003 (Dok. "1"). F'dan il-kuntratt wiehed isib s-segwenti :

"The said flat is subject to the annual and perpetual subground rent of fifty Maltese liri (Lm50) payable yearly in advance, subject to all the terms and conditions of the original deed of acquisition, with all its rights and appurtenances, with vacant possession, including the full property of the surrounding area of the roof, and the roof itself, having the community of property with the other flats of the parts, services and amenities of the whole block as

Kopja Informali ta' Sentenza

are intended for the common use and for the common utility by all the owners of the said block, including the entrance door and hall, stairwell, stairs leading from groundfloor up to the roof, and the lift”

Illi mbaghad kwalzola numru sitta (6) imbaghad taqra hekk:-

“The purchasers shall not leave any personal effects in nor in any other way obstruct the areas intended for common use. They shall also have the right to use the common areas surrounding and adjacent to the said block of flats up to the roof of the flat hereby transferred consisting of gardens, a swimming pool and adjoining roads”

Illi l-awtrici tal-attur Carmen Kareem da parti taghha kienet akkwistat il-*penthouse* minghand Varis Company Limited permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. George Cassar tat-18 ta' Dicembru 1996 (Dok. “2”). Dan il-kuntratt jinkludi l-klawzola citata fejn issir referenza, inter alia, ghal *“the full property of the surrounding area of the roof, and the roof itself”*. Il-kopja esebita mar-rikors guramentat u mmarkat bin-numru 2 fih it-tielet pagna tieghu nieqsa u mill-pagni esebiti ma tirrizultax klawzola bhal dik mmarkata bin-numru 6 fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-attur.

Illi minn dan jirrizulta li l-attur kien xtara ukoll il-proprjeta' tal-istess bejt mertu tal-kawza odjerna, izda din il-Qorti tinnota li ma gietx esebita provenjenza ulterjuri nkluzi l-kuntratt datat 31 ta' Jannar 1990 fejn l-istess *flat* kien inxtara minghand is-socjeta' De Vilhena Ltd, u lanqas meta din xtrat l-istess proprjeta' minghnd Barry Thomas Andrews b'kuntratt datat 25 ta' April 1980 (msemija fid-Dok. “2”). Dawn il-trasferimenti jirrizultaw mill-provenjenza tal-kuntratt li permezz tieghu akkwistat Carmen Kareem.

Illi minn banda l-ohra gie esebiti mill-attur stess il-kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino tal-4 ta' Lulju 1969 li permezz tieghu Leisure Properties (Malta) Ltd, li llum ggib l-isem ta' Mizzi Associated Enterprises Limited, trasferiet din il-*penthouse* lil Julian Vandaleur Phipps u martu Mimi

Kopja Informali ta' Sentenza

Elizabeth Phipps, liema kuntratt il-partijiet jaqblu li huwa l-ewwel trasferiment li sar dwar din il-proprjeta'. Permezz ta' dan il-kuntratt il-konjugi Phipps kienu akkwistaw is-segwenti:-

“the pentouse without number overlying flats number forty-five (45) and forty-six (46) situated at roof top level in Leisure apartments also known as Spinola Court Block “A” having no outer number in a new unnamed road at “The Gardens” Saint Julians”

Illi dan l-akkwist sar ukoll billi gie moghti favur il-vendituri s-segwenti u cjoe' li:-

“6. The grantess shall have the right to use the communal areas surrounding and adjacent to the said block of flats up to the roof of the flat hereby transferred provided that the grantees shall not leave any personal effects in or in any way obstruct the said communal areas which consist of gardens, a swimming pool and adjoininig roads, entrance hall, staircase and roof”

Illi ghalhekk jirrizulta illi s-socjeta' konvenuta, se mai lil Phipps, ma trasferitlux l-arja tal-blokk izda biss dritt ta' uzu tal-bejt u ghalhekk Carmen Kareem u s-socjeta' Varis Company Limited ma jirrizultax li kellhom il-proprjeta' tal-imsemmi bejt izda se mai sempliciment id-dritt ta' uzu ta' bejt (jew xi haga iktar minnhekk skont l-ahhar klawsola citata), izda certament mhux il-proprjeta' esklussiva tal-istess bejt.

Illi jinghad ukoll li lanqas ma jirrizulta mill-atti, li Varis Company Limited, bhala l-awtur ta' Carmen Kareem, akkwistat xi drittijiet ta' propjeta' fuq l-istess arja tal-blokk minghand s-socjeta' konvenuta Mizzi Associated Limited. Fil-fatt jigi osservat illi l-kuntratti esebiti huma kollha simili hafna fil-kontenut taghom, u huma biss il-kuntratti ta' trasferiment favur Carmen Kareem u dak favur l-attur li huma differenti mill-kumplament tal-kuntratti.

Illi ghall-korettezza jinghad li fil-fatt huwa biss kuntratt iehor biss li jiddiferenzja ruhu mill-ohrajn, u cioe` dak tal-

konvenut Malcolm Anthony Williams tal-10 ta' April 1989 (Dok. "5" – fol. 1989) – cioe qabel akkwistat Carmen Kareem, fejn jinghad li l-*flat* hemm indikat din id-darba l-*flat* numru 45 (u allura mhux il-*penthouse* akkwistata mill-attur) inxtara bis-segwentni:-

"having the right of use of the common aread adjacent and surrounding the said block, namely the parking area, swimming pool and adjoining roads, measuring approximately four thousand six hundred and fifty square meters (4650m2) and an undivided share in the common area of the said block"

Illi f'dan il-kuntest jigi osservat illi l-bjut mhumieq imsemmija la f'din u lanqas f'partijiet ohra tal-kuntratt u allura lanqas jista' jinghad li gie akkwistat f'dan il-kuntratt xi parti indiviza minn tali arja dak iz-zmien ezistenti u dan a differenza ta' dritt ta' uzu tal-bejt li lanqas huwa msemmi.

Illi ghalhekk jirrizulta li minn imkien ma jirrizulta li l-awturi ta' Carmen Kareem kienu akkwistaw l-arja ta' dan il-blokk flats, u ghalhekk peress li jirrizulta li ma kellhom l-ebda titolu fuq l-istess arja zgur li ma kellhom l-ebda dritt li jitraferixxu l-istess arja lil Carmen Kareem, kif allura Carmen Kareem ma kellha l-ebda dritt titrasferixxi lill-attur il-propjeta' assoluta ta dan il-bejt, dan in omagg tal-principju *"nemo dare quod non habet"*.

Illi madankollu jigi osservat – punt inkontestat u anke konfermat – illi l-atturi huma s-sidien ta' l-arja tal-*penthouse* innifisha. Jigi osservat ukoll f'dan il-kuntest illi l-installazzjonijiet ta' servizzi li jservu l-fond ta' l-atturi mhumieq qeghdin fuq il-bejt fil-livell tal-*penthouse* propjeta' taghhom izda propju fuq il-bejt tal-*penthouse* innifisha. Ezami akkurat tal-parti relattiva tal-kuntratt juri illi l-kliem *"including the full property of the surrounding area of the roof and the roof itself"* huma b'referenza ghal dak li jipprecedi dawn il-kliem, ossia l-*penthouse* li giet trasferita. Il-partijiet li jirrigwardaw il-partijiet komuni huma trattati wara din il-parti tal-kuntratt gia citata, u anke jekk il-bjut ma jissemmewx, ghaliex jinghad biss *"stairs leading from*

groundfloor up to the roof", dan huwa l-kaz anke fil-kuntratti tal-konvenuti Williams.

Inoltre, l-kwalzola 6 tal-kuntratt ta' l-atturi taqra : *"They shall also have the right to use the common areas surrounding and adjacent to the said block of flats up to the roof of the flat hereby transferred"*, u l-bejt tal-penthouse trasferita lill-atturi mhuwiex dak tal-blokk fil-livell tal-penthouse izda is-saqaf tal-penthouse innifsu. B'hekk taht dan l-aspett din il-Qorti taqbel ma' fejn huwa konsistenti mal-konkluzjonijiet tal-perit legali.

Illi jekk l-allegat dritt ta' propjeta' tal-bejt livell mal-flat tal-attur jigi ezaminat fid-dawl ta' titolu skont il-preskrizzjoni akwizittiva jinghad li fl-ewwel lok li tali pretensjoni hija minnha nfisha inkompatibbli mal-premessa ta' l-attur li huwa akkwista din l-arja in kontestazzjoni b'kuntratt, izda anke jekk dan ghall-grazzja tal-argument jigi injorat f'dan il-kaz ma jirrizultax li gew sodisfatti l-kundizzjonijiet kollha fir-rigward tal-preskrizzjoni akwizittiva.

Illi kif huwa ben maghruf, ir-rekwiziti ghal-preskrizzjoni akkwizittiva huma dawk li l-attur isemmi fin-nota tieghu, u cioe` : (a) titolu tajjed biex jittrasferixxi l-proprjeta', (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin (**artikolu 2140 tal-Kap. 16**). Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksor, (c) pacifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi (**artikolu 2107 tal-Kap. 16**).

Illi minn ezami tal-atti jirrizulta illi l-atturi akkwistaw il-proprjeta' taghom permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono tas-16 ta' Gunju 2003 (Dok. "1") u ghalhekk fir-rigward tad-dekors taz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni l-atturi qeghdin jistrieu ghal maggior parti tieghu fuq it-titolu ta' l-awturi taghom. L-awtur ta' l-atturi, u cioe` Carmen Kareem, da parti taghha kienet akkwistat l-istess appartament permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. George Cassar tas-16 ta' Dicembru 1996. B'dan illi kemm il-darba jigu ppruvati r-rekwiziti kollha, d-dekors li

ghandu jigi ppruvat huwa mis-16 ta' Dicembru 1996 sal-15 ta' Dicembru tas-sena 2006.

Illi kif gja gie rimarkat aktar il-fuq madanakollu, l-atturi, minkejja li qeghdin jistrieħu fuq il-pussess tal-awtrici tagħhom Carmen Kareem, naqsu milli jressqu lill-istess bhala xhud. Minn aspeġt ġuridiku f'dan il-kuntest tajjeb li wiehed jirreferi għal dak li ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **“Joseph Aquilina noe. v. Sunny Homes et.”** (P.A. (NC) – 5 ta' Ottubru 2004):-

“L-oneru ta' din il-prova tirisjedi esklussivament fuq minn qiegħed jallega, f'dan il-kaz l-attur, fuq l-istregwa tal-massima onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat; u fid-dottrina u l-ġurisprudenza hija deskritta bhala prova dijabolika stante li jeħtieġ li tkun univoka fis-sens li ma treggix jekk iccirkostanzi ta' fatt jistghu jagħtu lok għall-interpretazzjoni”.

*“Illi rigward l-oneru tal-prova jigi osservat li, għalkemm l-**artikolu 2143 tal-Kap.16** jikkontempla li l-preskrizzjoni tista' titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva, tajjeb li jigi rammentat li skont l-insenjament tal-**Laurent (Principii di Diritto Civili Vol.XXXII)** “l-azzjoni tal-proprietarju biex jieħu dak li huwa tiegħu ma tistax tigi oppost b'semplici preskrizzjoni estintiva, imma b' dik akkwizittiva konvolgenti l-pussess tal-eccipjent (**“Carolina Davison vs Marianna Debono et”** (1935) Vol.XXIX.II.736)”.*

*“Illi r-relevanza ta' dan toħrog mill-fatt li, nonostante li r-regola kontemplata fl-artikolu precitat tapplika fil-generalita' tagħha kemm għall-preskrizzjoni estintiva kif ukoll għal dik akkwizittiva, hemm distinzjoni elementari bejn dawn iz-zewg preskrizzjonijiet; għax filwaqt li fil-preskrizzjoni estintiva l-eccipjent huwa tenut jipprova biss il-perkors taz-zmien statutorju applikabbli u mbagħad ikun jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jagħzel it-triq u l-mezz li tagħtih din il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni; fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva, din tirrikjedi l-prova mhux biss tal-perkors taz-zmien stabbilit mill-ligi, imma wkoll tal-elementi kollha li l-ligi teziggi li jigu pruvati biex din l-eccezzjoni tirnexxi (**“Josianne***

Sciberras vs Giovanni Vella u Jeremy Holland noe vs Joseph Chetcuti

Illi hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li fil-verita' l-attur ma ghamel xejn sabiex jipprova, kif kien jispetta lilu jaghmel, sabiex jipprova it-titolu b'*usucapione*, partikolarment in-nuqqas ta' prova illi l-awtrici tieghu li fuqha qieghed iserrah il-maggior parti tad-dekors taz-zmien, kienet hija wkoll tippossjedi l-istess bejt *animo domini*. Ma jistax f'dan il-kuntest ma jissemmix illi skont il-ligi procedurali nostrana, fuq min tinkombi l-oneru tal-prova huwa obligat mhux biss li jaghmel il-prova izda sahanistra li jressaq l-ahjar prova u dan a tenur ta' l-**artikolu 559 tal-Kap.12**. Dan partikolarment meta l-konvenuti, partikolarment is-socjeta' konvenuta, qeghda tilqa' x-xilja tal-atturi b'eccezzjonijiet imsesja fuq titolu originali ta' proprjeta' assoluta.

Illi dan qed jinghad anke jekk l-allegati drittijiet ohra bhal ma huma d-dritt ta' uzu tal-bejt koncess minnhom bhala proprjetarji tul dan iz-zmien kollu lill-proprjetarji tal-appartamenti sottostanti u l-hlas lill-istess socjeta' ta' "*maintenance fee*" li tkopri l-manutenzjoni tal-bejt li l-attur qieghed jippretendi li huwa proprjeta' tieghu ma humiex per se ostakoli ghall-akkwist ta' proprjeta' tal-bejt minn terzi, u allura mill-attur, haga li ma rrizultax mhux minhabba dawn il-pretensjonijiet, izda biss minhabba l-fatt li ma jirrizultax li l-awturi tal-attur kienu akkwistaw il-proprjeta' esklussiva tal-istess bejt livell mal-appartament akkwistat mill-attur.

Illi dwar it-tieni talba attrici jinghad li in vista tal-kunsiderazzjonijiet appena maghmula mhuwiex necessarju li tigi kkunsidrata it-tieni talba attrici ghaliex huwa inutili li jsir dan ghaliex la darba l-attur ma ghandux dritt ta' proprjeta' tal-bejt, isegwi li ma ghandux dritt jibni fuq l-istess bejt.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tilqa' l-hames u s-sitt eccezzjoni

Kopja Informali ta' Sentenza

tal-intimati biss in kwantu l-istess huma konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad it-talbiet attrici** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijet hawn decizi.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----