MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 26/2010

Rita Agius

-vs-

Josephine u Pauline, aħwa Deguara

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat preżentat fit-12 ta' Jannar 2010 li permezz tiegħu l-attriċi ppremettiet:

Illi permezz ta' kuntratt pubbliku tal-4 ta' Diċembru 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, Andrew u Carmelo, aħwa Deguara (li kienu l-iżviluppaturi ta' dan il-blokk t'appartamenti) kienu biegħu u ttrasferew lil Martin Agius il-*flat* internament immarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokk ta' bini mingħajr numru uffiċjali pero' jġib l-isem "Paradise Flats" fi Triq Carmela Micallef, Rabat,

Malta, inkluż parti diviża mill-bejt sovrapost għall-istess *flat* liema parti hija dik li tmiss ma' Triq Carmela Micallef.

Illi permess ta' kuntratt ta' separazzjoni konsenswali datat il-11 ta' Jannar, 2001 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' ffirmat bejn l-attriċi u 'l fuq imsemmi Martin Agius, l-attriċi ġiet assenjata n-nofs indiviz mill-fuq imsemmija proprjeta' immobbli.

Illi sussegwentement, permezz ta' kuntratt pubbliku tal-31 ta' Jannar, 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa', permess ta' liema kuntratt ġie emendat il-kuntratt ta' separazzjoni konsenswali datat il- 11 ta' Jannar 2001 fuq imsemmi, l-istess attrici ġiet assenjata wkoll in-nofs indiviż appartenenti lill-imsemmi Martin Agius mill-appartament fuq imsemmi, sabiex b'hekk l-attriċi saret proprjetarja unika u assoluta tal-*flat* internament immarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokk ta' bini illum bin-numru uffiċjali wieħed u tletin (31) bl-isem 'Paradise Flats' fi Triq Carmela Micallef, Rabat, Malta, inkluż parti diviża mill-bejt sovrapost għall-istess *flat* liema parti hija dik li tmiss ma' Triq Carmela Micallef.

Illi permezz ta' kuntratt pubbliku tat-3 ta' Frar 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, il-fuq imsemmija Andrew u Carmelo, aħwa Deguara u Anthony Azzopardi (li kienu l-iżviluppaturi ta' dan il-blokk t'appartamenti) kienu biegħu u ttrasferew lill-konvenut il-*flat* internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokk ta' bini mingħajr numru uffiċjali, pero' jġib l-isem 'Paradise Flats' li jinsab fi prolungament ta' Sqaq 5, fi Triq Ħal Bajjada (illum Triq Carmela Micallef), Rabat, Malta, inkluż parti diviża mill-bejt sovrapost għall-*flat* numru tlieta (3) liema parti hija dik tan-naħa ta' wara u l-*washroom* immarkata bin-numru tnejn (2).

Illi l-parti diviża ta' quddiem tal-bejt illi tappartjeni lill-attriċi u tinsab fil-pussess tagħha tikkomprendi wkoll il-*washroom* li tinsab fuq in-naħa ta' quddiem tal-istess bejt.

Illi l-attriċi riedet illi tiġi definita b'mod ċar il-linja ta' demarkazzjoni li tifred il-parti diviża tal-bejt fuq in-naħa ta'

quddiem li tappartjeni lilha mill-parti diviża tal-bejt fuq in-naħa ta' wara li tappartjeni lill-konvenuti.

Illi fuq il-kuntratti relattivi illi permezz tagħhom iż-żewġ partijiet akkwistaw rispettivament il-partijiet diviżi tagħhom mill-bejt in kwistjoni mingħand Andrew u Carmelo, aħwa Deguara (u fil-każ tal-konvenuti, mingħand Anthony Azzopardi wkoll) – li kienu l-iżviluppaturi ta' dan il-blokk t'appartamenti – ma kienx ġie definit il-kejl u lanqas il-konfini ta' kull parti diviża rispettiva u lanqas ma kienu ġew annessi pjanti mal-imsemmija kuntratti li juru u jindikaw il-konfini ta' kull parti diviża rispettiva.

Illi pero' l-istess kuntratti relattivi tal-akkwist jistabbilixxu illi kull parti akkwistat u ġiet assenjata parti diviża mill-bejt (bla distinzjoni ta' xejn bejn il-kobor ossia l-estensjoni ta' xi parti u oħra) u jindikaw ukoll biċ-ċar illi l-parti diviża appartenenti lill-attriċi hija dik ta' quddiem li tmiss mat-triq pubblika (Triq Carmela Micallef, Rabat) filwaqt li l-parti diviża mibjugħa u trasferita lill-konvenuti hija dik li tinsab fuq in-naħa ta' wara.

Illi l-blokk ta' bini in kwistjoni jikkonsisti fi tlett appartamenti – l-appartament internament markat bin-numru wieħed (1), illum proprjeta' ta' terzi, li għandhom biss id-dritt li jpoġġu tank tal-ilma u *aerial* tat-*television* fuq l-imsemmi bejt, u xejn iżjed; l-appartament internament markat bin-numru tnejn (2), proprjeta' tal-konvenuti; u l-appartament internament markat bin-numru tlieta (3), proprjeta' tal-attriċi.

Illi l-awturi tal-partijiet u żviluppaturi ta' dan il-korp ta' bini fil-kuntratti relattivi ma rriżervaw ebda parti mill-bejn in kwistjoni għalihom u lanqas għal xi terzi oħra u l-istess awturi tal-partijiet iddikjaraw ukoll bil-ġurament li fil-kuntratti relattivi ta' bejgħ u trasferiment lill-ante kawża tal-attriċi u lill-konvenuti huma riedu jfissru li kienu qed ibiegħu lil Martin Agius (ante kawża tal-attriċi) in-nofs diviż tal-bejt (inkluż il-*washroom*) li jinsab fuq in-naħa ta' quddiem u lill-konvenuti n-nofs diviż tal-bejt (inkluż il-*washroom*) li jinsab fuq in-naħa ta' wara.

Illi l-attriċi nkarigat lill-Perit Arkitett ta' fiduċja tagħha A.I.C. Carmelo Farrugia sabiex iħejji pjanta tal-bejt illi tiddistingwi u tifred il-parti diviża ta' quddiem appartenenti lill-attriċi mill-parti diviża ta' wara appartenenti lill-konvenuti u l-istess A.I.C. Carmelo Farrugia rrediġa l-pjanta li qed tiġi hawn annessa bħala Dok 'F' li permezz tagħha l-bejt in kwistjoni ġie mifrud f'żewġ ishma diviżi ta' kejl ugwali filwaqt li tħalliet parti komuni bejn il-partijiet sabiex kull parti tkun tista' taċċedi mit-taraġ komuni tal-blokk u minn fuqha għal fuq il-parti diviża tagħha tal-bejt.

Illi l-konvenuti ma qablux ma' dan u minkejja li ġew interpellati wkoll permezz ta' ittra uffiċjali datata 9 ta' Diċembru 2009 l-istess konvenuti wrew li lanqas ma jridu li jiġu riżolti d-diżgwid u l-inċertezza eżistenti dwar il-linja ta' konfini ossija ta' demarkazzjoni bejn il-parti diviża tagħhom u l-parti diviża proprjeta' tal-attriċi.

Illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw parti ikbar mill-imsemmi bejt minn dik li tappartjeni lilhom u b'hekk ukoll qed jispuljaw lill-attrici mit-tgawdija libera u effettiva ta' ħwejjiġha.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

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

i. prevja kull dikjarazzjoni oħra *talvolta* meħtieġa u neċessarja skont il-liġi, tistabbilixxi l-konfini bejn il-parti diviża ta' quddiem tal-bejt tal-blokk t'appartamenti bl-isem 'Paradise Flats', Triq Carmela Micallef, Rabat, appartenenti lill-attriċi, u l-parti diviża ta' wara tal-istess bejt appartenenti lill-konvenuti, u dan okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi;

ii. tistabbilixxi u tiddetermina dik il-parti mill-bejt in kwistjoni li ġiet u qed tiġi illegalment okkupata mill-istess konvenuti;

iii. tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din l-istess Onorabbli

Qorti, jiżgumbraw minn dik il-parti tal-bejt li ġiet minnhom illegalment okkupata u jneħħu minn fuqha kwalsijasi oġġett minnhom imwaħħal jew stallat fuq tali parti mill-bejt.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata 9 ta' Diċembru, 2009 kontra l-konvenuti minn issa nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti preżentata fil-11 ta' Frar 2010 li permezz tagħha eċċepew:

Illi qabel xejn l-attriċi għandha tindika l-provvediment tal-liġi li fuqha qed tibbaża l-azzjoni tagħha.

Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-linja ta' demarkazzjoni bejn iż-żewġ porzjonijiet li fuq kollox huma diviżi (kif jgħidu l-istess kuntratt ta' akkwist relattivi) hija waħda tant ċara illi l-porzjon diviża tal-bejt appartenenti lill-konvenuti ilha gawduta minnhom sa mid-data tal-kuntratt tal-akkwist, u ċjoe' sa mill-1983 u fil-fatt huma bħala proprjetarji tal-istess kienu għamluha 'tiled' sa minn dik is-sena, liema parti wkoll ma tħarisx għal fuq Triq Carmela Micallef bħal ma hija dik tal-attriċi.

Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-istess diċitura tal-kuntratti tal-akkwisti tal-attriċi u l-istess premessi tar-rikors guramentat tagħha juru bl-akbar mod ċar illi l-porzjon diviża tal-bejt appartenenti lill-istess attriċi hija dik li tmiss ma' Triq Carmela Micallef pero' fit-talbiet mressqa minnha issa l-attriċi qed tittenta tużurpa porzjon li ma tmissx ma' Triq Carmela Micallef u li fuq kollox tappartjeni lill-konvenuti, u dana hekk kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-porzjoni

diviża tal-bejt li ilha fil-pussess tagħhom *tramite* preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin *ai termini* tal-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili hekk kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, *semmai* l-ewwel talba hekk kif proposta ma treġġix *stante* illi l-konfini li għandhom *talvolta* jiġu stabbiliti huma bejn il-parti diviża ta' quddiem tal-bejt sovrappost għall-*flat* numru 3, liema parti hija dik li tmiss ma' Triq Carmela Micallef u l-parti diviża mill-bejt sovrappost għall-*flat* numru 3, liema parti hija dik tan-naħa ta' wara u l-*washroom* markata bin-numru tnejn u mhux hekk kif mitlub fl-ewwel talba fejn ġie njorat għal kollox il-kliem "liema parti hija dik li tmiss ma' Triq Karmena Micallef" .

Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost it-tieni u t-tielet talba huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li mhux minnu li l-konvenuti okkupaw illegalment xi parti mill-bejt in kwistjoni.

Salv eċċezzjonijiet oħra u b'riserva ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-konvenuti skond il-liġi.

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

Rat l-atti proċesswali kompriżi r-rapporti tal-espert tekniku l-A.I.C. Mario Cassar debitament maħluf;

Rat il-verbali relattivi;

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Ġunju 2013 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza wara li l-Qorti semgħet lill-Perit Tekniku in eskussjoni;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawża hija l-hekk imsejħa *actio finum regundorum* u għalhekk talba biex il-Qorti tistabbilixxi l-konfini bejn

żewġ proprjetajiet imissu ma' xulxin. Għalhekk l-eċċezzjoni tal-konvenuti li l-attriċi kellha tispeċifika l-azzjoni tagħha (li strettament ma għandhiex għalfejn) ma tantx tinftiehem għaliex l-azzjoni hija ċara.

Illi fis-sentenza tagħha mogħtija fid-9 ta' Marzu 2005 fil-kawża fl-ismijiet **"Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et"** din il-Qorti diversament preseduta a propositu ta' din l-azzjoni qalet illi:

"… din hi l-azzjoni li tista' tiġi tentata b'suċċess fil-każijiet li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta' u oħra – ara d-deċiżjoni fl-ismijiet **"Albert Mizzi nomine vs Rita Azzopardi et" (**Appell deżiż fis-27 ta' Marzu 1996**).** *Minn dan jitnissel li f' din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittjiet rispettivi tal-proprjeta' li jitqegħdu in diskussjoni iżda l-iskop tal-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tiġi eliminata l-inċertezza dwar id-demarkazzjoni bejn iż-żewġ fondi u b'hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tiġi adegwat għal dak ta' dritt.*

Tajjeb li jiġi preċiżat illi la azzjoni ma titlifx in-natura rikonkjittiva tagħha lanqas fil-każ li l-eliminazzjoni tal-inċertezza ġġib magħha l-obbligu tar-rilaxx ta' dik il-porzjoni indebitament posseduta. Għalhekk talba f'dan is-sens … hi proponibbli in kwantu hi l-konsegwenza tal-istanza tar-regolamentazzjoni tal-konfini. Għandu jiġi osservat ukoll li tali azzjoni tiddistingwi ruħha minn dik ta' rivendika in kwantu mentri din tal-aħħar tippressupponi kontestazzjoni dwar titolu tal-proprjeta', l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tirriżolvi l-litiġju bl-aċċertament tal-estensjoni tal-proprjeta'.

Mill-istess natura ta' azzjoni bħal din iż-żewġ kontendenti huma bla dubju gravati bil-prova li jiddemostraw l-estensjoni tal-fond rispettiv tagħhom. Hawnhekk ma japplikax il-prinċipju li l-konfini irid jigi determinat in relazzjoni għal dawk l-elementi probatorji li jkunu jidhru attendibbli. Ma hemmx dubju li dawn l-elementi jistgħu jiġu soppliti b'kull mezz ta' kull speċi magħruf mill-Kodiċi ta' Organiżżazjoni u Proċedura Ċivili. B'dan kollu hemm ċerti elementi li jistgħu jitqiesu deċisivi. Hekk per eżempju

wieħed ma jistax jipprexxindi ruħu mill-eżami tat-titolu ta' akkwist tal-proprjetajiet rispettivi in kwanti dawn ċertament jikkostitwixxu l-bażi prevalenti għar-riżoluzzjoni tal-inċertezza.

Jingħad ukoll li hu ***jus receptum*** *illi f'każi simili minn żmien id-dritt Ruman, huwa prova konkludenti anke s-sinjali ossija* ***marche di confine.*** *Anzi proprjament, meta dan is-sinjal ta' delimitazzjoni jkun ovvju lanqas kienet tiġi ammessa l-azzjoni ta' regolament ta' konfini ladarba b'dak is-sinjal, dawk il-konfini jkunu ċerti. (ara* ***"Ganni Gauci vs Dr Victor Testaferrata Bonici et" –*** *Appell Ċivili, 5 ta' Novembru 1954). "*

Illi l-Qorti ċċitat estensivament minn din is-sentenza għaliex tħoss li dak kollu li ngħad huwa rilevanti għal din il-kawża. Kif qal il-Perit Tekniku: *"mill-provi ħareġ ċar li s-sidien oriġinali tal-proprjeta' dejjem kienu qed jirreferu illi bil-parti diviża tal-bejt, minħabba li dan kien ta' żewġ sidien biss, ... riedu jfissru li d-diviżjoni kellha ssir bejn żewġ ishma."* – (ara fol 71). Għalhekk ġustament huwa kkonkluda illi l-bejt kellu jinqasam f'żewġ ishma ndaqs u dak huwa li għamel fil-pjan ta' qasma tiegħu (Dok MP1).

Illi naturalment huwa normali għall-Qorti li f'kawża simili taħtar espert tekniku u għalkemm il-Qorti mhix marbuta li tadotta relazzjoni teknika (artikolu 681 tal-Kodiċi tal-Procedura) hija ma tistax tagħmel dan b'*mod leġġer jew kapriċċuż.* Dan intqal diversi drabi mill-Qorti tal-Appell f'dawn is-sentenzi fost oħrajn: **"Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca"** deċiża fis-6 ta' Ottubru 1999; **"John Saliba vs John Farrugia"** deċiża fit-28 ta' Jannar 2000; **"Joseph Calleja nomine vs Johm Mifsud"** deċiża fid-19 ta' Novembru 2001; u **"Benjamin Camilleri nomine vs Charles Debattista nomine"** deċiża fid-9 ta' Frar 2001. Fis-sentenza tal-istess Qorti tat-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet **"Giswalda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** ntqal illi: *"il giudizio dell' arte espresso mill-Perit Tekniku ma jistax u ma għandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammennokke ma jkunx jidher sodisfaċentement*

illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli."

Illi huwa evidenti għall-Qorti li l-qasma għandha ssir kif proposta mill-Perit Tekniku, u l-Qorti ma tifhimx l-oġġezzjonijiet tal-konvenuti għal dan. Rigward l-eċċezzjoni li huma akkwistaw il-porzjoni tal-bejt, skond l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili tajjeb wieħed jgħid illi skont dan l-artikolu, *"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi l-ħaġa mmobbli għal żmien għaxar snin, jakkwista l-proprjeta tagħha".* Għalhekk ir-rekwiżiti għal dan huma tlieta, u ċjoe':

1. Titolu;

2. Pussess għal għaxar snin; u

3. Bona fidi.

Illi jidher ċar pero' illi meta l-konvenuti akkwistaw il-parti diviża tagħhom huma akkwistaw appuntu dik il-parti li skond ir-rapport tekniku se tiġi assenjata lilhom; kwindi dan it-titolu ma jaffetwa xejn din il-kawża. Dwar iż-żewġ rekwiżiti l-oħra ma hemmx kontestazzjoni; din il-kawża pero' hija biex tistabbilixxi l-konfini bejn iż-żewġ partijiet diviżi tal-bejt; kieku l-partijiet kienu indiviżi kienet tiġi ntavolata azzjoni oħra u mhux dik odjerna.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi, b'dan li:

1. Tistabbilixxi l-konfini bejn il-proprjetajiet tal-partijiet kif mitlub u skond il-pjanta esebita bħala Dok MP1, a folio 73, li għal kull skop tifforma parti minn din is-sentenza;

2. Tiddeċidi illi l-parti tal-bejt assenjata lill-attrici għandha tiġi okkupata minnha biss, u allura kull okkupazzjoni mill-konvenuti hija llegali;

**3.	Tilqa’ t-tielet talba tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar ineħħu kull oġġett installat jew imwaħħal minnhom;**

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti, eċċetto dawk tal-perizja teknika li għandhom jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------