**PRIM'AWLA QORTI CIVILI**
**ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 14 ta' Marzu, 2016**

**Citazzjoni Nru: 812/2012 AF**

**David u Cettina konjugi Fenech**

**vs**

**Jean Pierre u Elisa konugi Fenech**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti David u Cettina konjuġi Fenech li ġie ppreżentat fit-13 ta' Awwissu 2012, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

L-atturi huma proprjetarji ta' fond maisonette bin-numru 46, bl-isem "Renita" fi Triq it-Tensila llum maghrufa bhala Triq il-Habbiez, Hal Qormi u dan kif jirrizulta mill-kuntratt datat 30 ta' Settembru 1993 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Mangion (Dok. A).

Il-maisonette huwa mibni fuq zewg garages u terran li ghandu n-numru 42, "Jeanel", fi Triq il-Habbiez, Hal Qormi.

Il-predecessuri tal-atturi kienu xtraw u akkwistaw dan il-proprjetà in kwistjoni permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Gunju

1978 fl-atti tan-Nutar Dr. Philip Saliba (Dok. B).

Minn dawn il-kuntratti jirrizulta kjarament illi l-atturi ghandhom il-maisonette bl-arja libera tieghu mibni fuq zewg garages u terran ta' terz. Fil-fatt mal-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1993 hemm esebita wkoll pjanta li tindika b'mod car illi l-arja in kwistjoni (immarkata b'linji zghar dijagonali) hija mixtrija wkoll mill-atturi.

Il-konvenuti qed jippretendu illi l-arja fuq zewgt ikmamar mibnija fuq iz-zewg garages tappartjeni lilhon u in effetti pprezentaw mandat ta' inibizzjoni numru 928/12 fl-ismijiet inversi liema mandat gie akkordat b'digrirt tat-12 ta' Lulju 2012.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-arja fuq zewgt ikmamar mibnija fuq iz-zewg garages, liema garages huma adjacenti ghall-fond 42, "Jeanel" fi Triq il-Habbiez, Hal Qormi, hija proprjetà tal-atturi.

2. Tikkundanna lill-kovenuti jirrilaxxaw l-arja fuq imsemmija favur l-atturi.

3. Tinnomina Nutar biex jircievi l-att opportun ta' korrezzjoni fl-atti hawn fuq imsemmija jekk ikun il-kaz, u kuratur biex jirrapprezenta il-kontumaci.

4. Tirrevoka *contrario imperio* d-digriet ta' din il-Qorti tat-12 ta' Lulju 2012 li biha gie milqugh mandat ta' inibizzjoni numru 928/12 fl-ismijiet inversi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk relattivi ghall-mandat ta' inibizzjoni numru 928/12 u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati Jean Pierre u Elisa konjuġi Fenech li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Diċembru 2012, fejn ecceppew illi:

L-esponenti huma s-sidien tal-fond terran u cioé tal-maisonette

bin-numru tnejnu erbghin (42), bl-isem "Jeanel", gja "Joy", fi Triq il-Habbiez, f'Hal Qormi liema fond gie akkwistat minnhom bis-sahha tal-kuntratt ta' akkwist bejnhom u l-vendituri John u martu Rita Chircop, datat erbgha u ghoxrin (24) ta' Lulju tas-sena elfejn (2000) fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dokument EF1).

David u Cettina Fenech minn naha l-ohra huma s-sidien tal-fond bin-numru 46, bl-isem "Massabielle" gja "Renita", fi Triq it-Tensila, illum maghrufa bhal Triq il-Habbiez, f'Hal Qormi, mibni fuq zewg garages u fuq it-terran proprjetà ta' Jean Pierre u Elisa Fenech.

Fuq wara tal-fond tal-esponenti hemm zewgt ikmamar formanti parti mid-dar u dwar l-arja fuq dawn l-istess kmamar, l-imsemmi kuntratt ta' akkwist (immarkat bhala EF1) fl-atti tan-Nutar Spiteri Maempel jispecifika hekk:

> *"… flimkien mal-arja ta' zewg kmamar formanti parti mid-dar li ghandha l-bieb taghha fi Triq it-Tensila proprjetà ta' David u Concetta mizzewgin Fenech u li jigu fuq il-garage proprjetà ta' Emmanuele Frendo li huwa accessibli minn Triq il-Habbiez – bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu bhala jgawdi u soggett ghas-servitujiet derivanti mill-posizzjoni tieghu u bhala soggett ghar-rata tieghu ta' cens annwu u perpetwu ta' tletin lira (Lm30) minn hag'ohra liberu u frank bic-cavetta u bil-pussess vakanti.*
>
> *L-imsemmija arja hija accessibbli minn tarag mikxuf li jinsab fil-bitha tal-istess terran li jaghti ghal washroom mibni fuq parti mill-kcina tat-terran u minn tarag iehor li mill-washroom iwassal sal-imsemmija arja."*

Ma hemmx l-icken dubju li fattwalment l-intimati esponenti huma fil-pussess ta' dik l-arja in kwistjoni u ilhom hekk ghal bosta snin.

Minkejja dan, fl-erbatax (14) ta' Dicembru 2010, l-atturi talbu u akkwistaw permess mill-Awtorità tal-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) permess bin-numru PA 05249/10 li issa jirrizulta li kien

jinkludi t-twettiq ta' xogholijiet ta' bini fuq il-bejt tar-rikorrenti Fenech.

Dawn ix-xogholijiet ta' estensjonijiet fuq il-bejt kienu previsti li jibdew wara l-ahhar tax-xahar ta' Gunju 2012 però twaqqfu permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 928/2012 JA li ntlaqa' u gie sussegwentement ikkonfermat fit-12 ta' Lulju 2012 (Dok EF2) minn din l-istess Onorabbli Qorti.

Dak il-mandat gie segwit b'kawza bejn il-partijiet fl-ismijiet inversi (Rik. Gur. 773/2012) li giet intavolata fl-1 ta' Awwissu 2012 izda stranament, minkejja dan il-fatt u minkejja li kienu jafu tajjeb hafna li kien ilu li tressaq mandat ta' inibizzjoni mit-28 ta' Gunju 2012, ir-rikorrenti baqghu kontumaci f'dik il-kawza u issa ddecidew li jressqu din il-kawza fuq l-istess mertu li hija kawza rivendikatorja tat-titolu fuq l-arja in kwistjoni.

Rat il-verbal tat-18 ta' Ġunju 2012 fejn ġie spjegat li din il-kawża hija miexja mal-kawża fl-ismijiet inversi 773/12[1].

Rat il-verbal tal-20 ta' Novembru 2012 fejn il-partijiet qablu li l-provi prodotti fil-kawża fl-ismijiet inversi 773/12 ikunu jgħoddu għal din ukoll.

Rat l-affidavits u d-dokumenti pprezentati f'din il-kawża u fl-oħra.

Semgħet ix-xiehda prodotta f'din il-kawża u fl-oħra.

Rat l-atti kollha tal-proċess u tal-proċess tal-kawża l-oħra.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-vertenza f'din il-kawża tirrigwarda l-arja li tinsab fuq żewġt ikmamar proprjetà tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti huma proprjetarji ta' maisonette bin-numru 46, "Renita" fi Triq it-Tensila, illum magħrufa bħala Triq il-Ħabbież,

---

[1] Fil-kawża fl-ismijiet inversi numru 773/2012 l-intimati odjerni (Jean Pierre u Elisa Fenech) qed jitolbu li jiġi dikjarat li l-arja in kontestazzjoni hija tagħhom.

Qormi, li huwa mibni fuq it-terran proprjeta` tal-intimati 42, "Jeanel" ġia "Joy", Triq il-Ħabbież, Qormi, u żewġ ġaraxxijiet. Huma jsostnu li għandhom il-maisonette tagħhom bl-arja libera tiegħu (inkluż l-arja ta' fuq iż-żewġt ikmamar in disputa) u jirreferu għall-kuntratti tal-1993 u tal-1978.

L-intimati invece fir-risposta ġuramentata tagħhom jirreferu għall-kuntratt tal-2000 li fih ġie speċifikat li huma xtraw it-terran tagħhom flimkien mal-arja ta' żewġ kmamar formanti parti mid-dar tar-rikorrenti. Jispjegaw ukoll li ilhom fil-pussess tal-arja in kwistjoni għal bosta snin. Fil-fatt in segwitu għal permess li ottjenew ir-rikorrenti sabiex iwettqu xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq il-bejt in kwistjoni, huma ppreżentaw mandat ta' inibizzjoni numru 928/12 fl-ismijiet inversi, li ġie akkordat b'digriet tat-12 ta' Lulu 2012.

**<u>Kuntratti li jirrigwardaw il-post tar-rikorrenti "Renita" Triq it-Tensila, kantuniera ma' Triq il-Ħabbież, Qormi:</u>**

Jirrizulta illi fit-28 ta' Gunju 1978 sar kuntratt[2] fl-atti tan-Nutar Philip Saliba li permezz tiegħu John Magro biegħ lil Nazzareno Cardona u Rita Seychell "***l-arja ta' fuq żewġ garages u terran kollha kontigwi fi triq ġdida magħrufa bħala New Street off St Paul Street, Ħal Qormi u bla numri, tal-kejl dina l-arja ta' circa ħamsa u erbgħin qasba quadra ossia mija seba' u disgħin u nofs metri quadri (197.5mk) u jmissu sew l-arja kemm il-beni ta' taħt mil-Lvant ma' beni ta' Emanuel Frendo mit-tramuntana mat-triq fuq imsemmija u mill-Punent ma' beni ta' Sites Enterprises Ltd bi dħul komuni mal-garages ta' Frendo li bl-ebda mod l-istess Frendo ma jista' b'xi mod jiżgombra dan id-dħul……Fi żmien sitt xhur mil-lum il-kompraturi jridu jsaqqfu l-kmamar ta' fuq il-garage ta' Frendo. Il-venditur irid iħallas dritt ta' appoġġ lill-kompraturi fejn iqabbad it-taraġ u jiksi l-bejt ta' fuq il-garage ta' Frendo bil-madum ossia kontro-bejt.***"

Fit-30 ta' Settembru 1993 sar kuntratt[3] fl-atti tan-Nutar

[2] Dok B fol 10-11
[3] Dok A fol 4-9

Carmel Mangion li permezz tiegħu Nazzareno u Rita Cardona biegħu lil David Fenech u Cettina Formosa (ir-rikorrenti odjerni) maisonette bl-arja libera tiegħu b'entratura indipendenti bla numru, u magħrufa bl-isem "Renita", fi Triq it-Tensila, kantuniera ma' Triq il-Ħabbież, qabel triq ġdida li tagħti fuq Triq San Pawl, ġo Ħal Qormi, mibni fuq żewġ garages u terran ta' terzi….L-imsemmi fond jikkonfina mit-Tramuntana mat-triq imsemmija, mill-Punent mal-aventi kawża ta' Sites Enterprises Ltd, mil-Lvant ma' beni ta' Emanuel Frendo….***Dik il-parti tal-arja tal-fond li hija mmarkata u delineata bil-blu fuq l-pjanta annessa, document A***[4] ***hija soġġetta għad-dritt ta' użu a favur it-terran u l-kumpratur huwa obbligat li ma jagħmel xejn li jtellef dan id-dritt ta' użu liema użu hu limitat għall-inxir tal-ħwejjeġ***."

Fil-15 ta' Lulju 1978 sar kuntratt[5] fl-atti tan-Nutar Philip Saliba li permezz tiegħu John Magro biegħ lil Emanuel u Joan Camilleri it-terran ġebel u saqaf biss fi triq ġdida magħrufa bħala New Street off St Paul Street, Ħal Qormi, bla numru, sottopost għall-arja ta' Nazzareno Cardona u Rita Seychell… bi dħul għalih u jmiss mil-Lvant ma' garage ta' Emanuele Frendo, mit-Tramuntana mat-triq fuq imsemmija, u mill-Punent ma' beni ta' Sites Enterprises Ltd. Ġie dikjarat illi ***"L-arja tal-kmamar fuq il-garage ta' Frendo hija tal-kompraturi. Il-kumpraturi jridu jħallsu dritt ta' appoġġ fejn iqabbdu t-taraġ mal-beni ta' Nazzareno Cardona u jiksu l-bejt bil-madum ossia kontro-bejt."***

Fis-6 ta' April 1987 sar kuntratt[6] fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela li permezz tiegħu Emanuel Camilleri u Giovanna konjuġi Camilleri biegħu lil John Chircop u Rita Attard terran li jikkonfina mill-punent ma' garage proprjetà ta' Emanuele Frendo, mit-tramuntana ma' Triq il-Ħabbież u mil-Lvant ma' proprjetà ta' Sites Enterprises Ltd jew aventi causa. "***Dan it-terran jikkomprendi l-arja ta' żewġ kmamar proprjetà ta' Nazzareno Cardona li jiġu fuq garage ta' Emanuele Frendo li jmiss mal-istess terran liema garage għandu l-***

[4] fol 9
[5] Dok DF8, fol 78-79
[6] Dok DF6, fol 63-68

***bieb tiegħu fuq Triq il-Ħabbież…Il-kmamar imissu mit-Tramuntana ma' Triq il-Ħabbież, mil-Lvant ma' proprjetà ta' Nazzareno Cardona u mill-Punent ma' proprjetà ta' Emanuele Frendo u titla' għall-arja tagħhom minn taraġ mikxuf fil-bitħa tat-terran u mill-istess taraġ titla' għall-washroom li tiġi fuq parti mill-kċina tal-istess terran."***

Fl-24 ta' Lulju 2000 sar kuntratt[7] fl-atti tan-Nutar Dr. Gerard Spiteri Maempel li permezz tiegħu John u Rita konjuġi Chircop biegħu lil Jean Pierre u Elisa Apap (l-intimati odjerni) it-terran bl-isem "Joy" (liema isem kellu jinbidel għal "Jeanel") fi Triq il-Ħabbież, Qormi, konfinanti mit-Tramuntana mal-imsemmija triq, mill-Punent ma' beni ta' Emanuele Frendo u mil-Lvant ma' beni tal-familja Cardona ***"flimkien mal-arja ta' żewġ kmamar formanti parti mid-dar li għandha l-bieb tagħha fi Triq it-Tensila, proprjetà ta' David u Concetta miżżewġin Fenech u li jiġu fuq il-garage proprjetà ta' Emanuele Frendo li huwa aċċessibbli minn Triq il-Habbież……L-imsemmija arja hija aċċessibbli minn taraġ mikxuf li jinsab fil-bitħa tal-istess terran li jagħti għal washroom mibni fuq parti mill-kċina tat-terran u minn taraġ ieħor li mill-washroom iwassal sal-imsemmija arja."***

L-intimata Elisa Fenech fl-affidavit tagħha[8] tikkonferma li wara l-fond tagħha u ta' żewġha hemm żewġt ikmamar li jiffurmaw parti mid-dar tar-rikorrenti. Tispjega li qatt ma kien hemm xi kwistjoni mar-rikorrenti dwar il-proprjetà tal-arja ta' dawn il-kmamar "***għas-sempliċi raġuni illi l-aċċess għal dan il-bejt huwa biss minn taraġ mikxuf fil-bitħa tagħna u minn taraġ mill-washroom li ukoll iwassal għall-bejt in kwistjoni. M'hemm l-ebda mod ieħor minn fejn wieħed jista' jitla' u jinżel minn dan il-bejt ħlief mill-bitħa tagħna. Din il-bitħa mhux komuni bejn iż-żewġ proprjetajiet***." Hija żiedet tgħid li tuża l-bejt in kwistjoni kuljum biex tonxor il-ħwejjeġ u li huma hi u żewġha biss li jużaw u jitilgħu fuq il-bejt peress li qatt ma kien bejt komuni.

---

[7] Dok DF4, fol 46-55

[8] Affidavit ta' Elisa Fenech, fol 59-60, tal-kawża 773/2012AF

Emanuel Camilleri, wieħed mill-awturi fit-titolu tal-intimati, fl-affidavit[9] tiegħu spjega li hu u martu kienu xtraw it-terran mertu ta' din il-kawża fl-1978 mingħand John Magro. Spjega li mir-riċerki li kienu għamlu man-nutar qabel ma ffirmaw il-kuntratt sabu li Magro kien is-sid u l-awtur oriġinali tal-proprjetà. Qal li hu u martu qatt ma kellhom dubju dwar min hu s-sid tal-arja taż-żewġt ikmamar fuq il-garage ta' Frendo u qatt ma kien hemm xi ilment bejniethom u bejn is-sidien tan-naħa ta' fuq il-proprjetà tagħhom, li dak iż-żmien kienu il-familja Cardona (l-awturi tar-rikorrenti). Żied jgħid li kien hu li bena t-taraġ mikxuf fil-bitħa u t-taraġ mill-washroom li jwasslu għall-bejt in kwistjoni. Isostni li dan huwa l-unika aċċess għall-bejt in disputa.

Il-perit *ex parte* Alan Saliba, li kien inkarigat mill-intimata Elisa Fenech biex jispezzjona l-fond fir-rapport tiegħu[10] qal li minn dak li seta' jara kien jidher li l-bejt kien minn dejjem jifforma parti mit-terran billi t-taraġ mikxuf li jagħti għall-istess bejt kien kostruwit parti waħda mas-saqaf li jiġi taħt l-istess bejt. Jgħid li dan jidher ukoll mill-fetħa tal-bieb li mill-washroom jagħti għat-taraġ mikxuf li jwassal għall-istess bejt. Ikkonstata wkoll li l-bejt in kwistjoni kien minn dejjem separat mill-bejt adjaċenti permezz ta' opramorta. Jispjega li dan jirriżulta billi l-knatan tal-opramorta huma kkatinati mal-kumplament tal-opramorta viċin xaft.

In-Nutar Gerald Spiteri Maempel, fix-xiehda tiegħu[11] jikkonferma li kien in-nutar li quddiemu sar il-kuntratt tal-24 ta' Lulju 2000 li permezz tiegħu l-intimati odjerni xtraw it-terran tagħhom. Xehed l-kuntratt li rrediġa hu kien ibbażat fuq il-kuntratt tal-1987 fl-atti tan-Nutar Abela. Jaċċenna għall-fatt li dan il-kuntratt jippreċiża li t-terran għandu l-arja taż-żewgt ikmamar proprjetà ta' Nazzareno Cardona li jiġu fuq il-garaxx proprjetà ta' Emanuele Frendo. Jispjega li l-kmamar ta' fuq il-garaxx huma parti id-dar ta' Nazzareno Cardona.

---

[9] Affidavit ta' Emanuel Camilleri, fol 78-79 tal-kawża 773/2012AF

[10] Rapport tal-Perit ex parte Alan Saliba, fol 77 (Dok EF20) tal-kawża 773/2012AF

[11] Xiehda tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel tat-18.06.2013, fol 80-81 tal-kawża 773/2012AF

Ir-rikorrent David Fenech fl-affidavit tiegħu[12] jirreferi għall-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1993 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion li permezz tiegħu huwa xtara l-post tiegħu "Renita", Triq it-Tensila, illum magħrufa bħala Triq il-Ħabbież, Qormi. Jgħid li Nazzareno Cardona, il-bejjiegħ, kien qallu li l-bejt in kwistjoni kien parti mill-post li kien qed jixtri "***però kien qalli wkoll illi kien ta permess lis-sid tal-post ta' taħtu (fejn illum jgħixu l-konvenuti) biex titla' fuq il-bejt biex tonxor u kien ta l-kunsens tieħu ukoll biex tagħmel taraġ biex tkun tista' titla'."*** Jispjega li kienet ġietu l-ideja li jtella' kamra fuq il-bejt u lil ta' taħtu jagħtiha l-aċċess għall-bejt tal-kamra li kien se jibni. Jgħid li kien wara li inħareġ il-permess u wara li bagħat ittra lill-intimati biex ineħħu l-affarijiet minn fuq il-bejt sabiex ikun jista' jibni li inqalgħet il-kwistjoni u sussegwentement inħareġ mandat ta' inibizzjoni kontra tiegħu.

Huwa jikkontesta l-pretenzjoni tal-intimati li l-arja hija tagħhom u li xtrawh fl-2000 u jargumenta li kien hu li xtraha fl-1993.

Jidher li l-kwistjoni bejn il-kontendenti fir-rigward ta' min għandu l-proprjetà tal-arja ta' fuq il-kmamar in kwistjoni inqalgħet għaliex mill-kuntratti li bihom xtraw il-fondi rispettivi tagħhom (l-intimati fl-2000 u r-rikorrenti fl-1993) jirriżulta li l-istess arja in kwistjoni hija ta' kull wieħed minnhom!

Permezz tal-kuntratt tal-24.07.2000, l-intimati JeanPierre u Elisa Fenech xtraw terran u l-arja ta' fuq iż-żewġt ikmamar; u permezz tal-kuntratt tat-30.09.1993 ir-rikorrenti David u Concetta Fenech xtraw maisonette bl-arja tiegħu sovrappost għal żewġ garaxxjiet u terran (it-terran tal-intimati) u fl-istess kuntratt jingħad li l-arja indikata fuq il-pjanta Dok A (li jidher li huma l-kmamar in kwistjoni) hija soġġetta għad-dritt ta' użu tal-inxir tal-ħwejjeġ a favur it-terran (it-terran tal-intimati).

Għalhekk skont il-kuntratt tal-24.07.2000 l-arja ta' fuq il-kmamar in kwistjoni hija tal-intimati, u skont il-kuntratt tat-30.09.1993, l-arja ta' fuq il-kmamar in kwistjoni hija tar-rikorrenti (għalkemm soġġetta għad-dritt ta' użu favur it-

[12] Affidavit ta' David Fenech a fol 35-36

terran).

Din il-Qorti wara li eżaminat il-kuntratti kollha relattivi għall-proprjetà tar-rikorrenti u dawk relattivi għall-proprjetà tal-intimati li ġew esebiti f'din il-kawża u wkoll fl-oħra fl-ismijiet inversi (812/2012AF) tosserva li l-awtur fit-titolu taż-żewġ kontendenti fl-1978 kien l-istess persuna: u cioé ċertu John Magro (watchman) bin il-mejtin Giuseppe Magro u Ludgarda nee Schembri, mwieled iż-Żurrieq u joqgħod Ħal Qormi. Għalhekk wieħed neċessarjament irid imur lura għaż-żewġ kuntratti tal-1978 li saru fi żmien ġimgħatejn minn xulxin biex jara jekk fihom tinstabx is-soluzzjoni dwar il-kwistjoni tal-arja in disputa.

John Magro fit-28 ta' Ġunju 1978 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Saliba biegħ arja sovrastanti terran u żewġ garaxxijiet għall-prezz ta' Lm700 lil Nazzareno Cardona u Rita Seychell (dawn imbagħad fl-1993 biegħu lir-rikorrenti) u ġimgħtejn biss wara, l-istess John Magro, fil-15 ta' Lulju 1978 permezz ta' kuntratt ukoll fl-atti tan-Nutar Philip Saliba biegħ terran għall-prezz ta' Lm1400 lil Emanuel u Joan Camilleri (dawn imbagħad fl-1987 biegħu li John u Rita Chircop, u dawn Chircop fl-2000 biegħu lill-intimati).

Din il-Qorti wara li fliet bir-reqqa l-kuntratti tat-28 ta' Ġunju 1978 u tal-15 ta' Lulju 1978 tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

**<u>Il-kuntratt tat-28.06.1978 – li permezz tiegħu l-awturi tar-rikorrenti xtraw l-arja sovvraposta għat-terran u għaż-żewġ garaxxijiet kontigwi</u>**

Fil-kuntratt tat-28.06.1978 ġie speċifikat li John Magro kien qed ibiegħ lil Nazzareno Cardona u lil Rita Seychell "***l-arja ta' fuq żewġ garages u terran kollha kontigwi fi triq ġdida magħrufa bħala New Street off St Paul Street, Ħal Qormi u bla numru, tal-kejl dina l-arja ta' circa ħamsa u erbgħin qasba kwadra ossija mija seba u disgħin u nofs metri kwadri (197.5mk)……Dan il-bejgħ qiegħed isir bil-prezz ta' seba' mitt lira….***";

Ma ġiex speċifikat li kien qed jittrasferixxi l-arja ta' sular wieħed biss fuq l-imsemmija terran u garaxxijiet, iżda sempliċiment "l-arja" u għalhekk wieħed jifhem li kienet arja bla limitu;

Ftit paragrafi aktar 'l isfel fil-kuntratt tat-28.06.1978, wara li ġie speċifikat l-oġġett tal-bejgħ u l-prezz relattiv, ġie stipulat li "***Fi żmien sitt xhur il-lum il-kompraturi jridu jsaqqfu l-kmamar ta' fuq il-garage ta' Frendo. Il-venditur irid iħallas dritt ta' appoġġ lill-kompraturi fejn iqabbad it-taraġ u jiksi il-bejt ta' fuq il-garage ta' Frendo bil-madum ossia kontro bejt"***.

Ovvjament il-kompraturi xtraw l-arja biex jibnu l-post tagħhom fuqha u għalkemm kellhom l-obbligazzjoni li fi żmien sitt xhur ikunu lestew isaqqfu dawk il-kmamar li jiġu fuq il-garaxx ta' Frendo ma hemm xejn li jgħid li l-arja ta' fuq tali kmamar ma kinitx ser tkun ukoll tagħhom.

**<u>Il-kuntratt tal-15.07.1978 – li permezz tiegħu l-awturi tal-intimati xtraw it-terran ġebel u saqaf:</u>**

Fil-kuntratt tal-15.07.1978 ġie speċifikat li John Magro kien qed ibiegħ lil Emanuel u Joan Camilleri "***terran ġebel u saqaf biss fi triq ġdida magħrufa bħala New Street off Saint Paul Street, Ħal Qormi, bla numru sottopost għall-arja ta' Nazzareno Cardona u Rita Seychell.....Dan il-bejgħ għandu u qiegħed isir bil-prezz ta' elf u erba' mitt lira Lm1400....."***

Diversi paragrafi wara li ġie speċifikat li Magro kien qed ibiegħ it-terran lill-konjuġi Camilleri għall-prezz ta' Lm1400 ġie speċifikat li "***L-arja tal-kmamar fuq il-garage ta' Frendo hija tal-kompraturi. Il-kompraturi jridu jħallsu dritt ta' appoġġ fejn iqabbdu t-taraġ mal-beni ta' Nazzareno Cardona u jiksu l-bejt bil-madum ossia kontrobejt."*** Iżda kif din l-arja saret tal-kompraturi mhux magħruf. Ma jidhirx li tali arja ma nbiegħet permezz tal-kuntratt tal-15.07.1978 għaliex dak li nbiegħ permezz ta' tali kuntratt kien biss it-terran għall-prezz ta' Lm1400.

Anke jekk wieħed jargumenta li d-dikjarazzjoni li "***L-arja tal-kmamar fuq il-garage ta' Frendo hija tal-kompratur***i" ifisser Ii effettivament kienet qed tinxtara flimkien mat-terran permezz tal-istess kuntratt tal-15.07.1978, wieħed ma jridx jinsa li Magro kien diġa ttrasferixxa lil Nazzareno Cardona u Rita Seychell l-arja sovrastanti t-terran u ż-żewġ garaxxijiet ġimgħatejn qabel bil-kuntratt tat-28.06.1978, u li ma għamel l-ebda riserva għall-arja li tiġi fuq il-kmamar ta' fuq il-garage ta' Frendo, għalhekk ma setax ibiegħha wkoll lill-konjuġi Camilleri għaliex *nemo dat quod non habet*.

Ikkunsidrat illi fil-kuntratt tat-28.06.1978 jidher li John Magro ttrasferixxa l-arja ta' fuq il-garaxxijiet u t-terran lil kompraturi Nazzareno Cardona u Rita Seychell bla riservi, u għalhekk isegwi li l-arja sovrastanti l-fond li bnew, inkluż il-kmamar ta' fuq il-garaxx ta' Frendo (li dawn kienu obbligati li jsaqqfu fi żmien sitt xhur), kellha tibqa' tagħhom ukoll, anke wara t-tisqif.

Jidher però li l-bejt tal-kmamar in kwistjoni kien b'xi mod intiż għas-sidien tat-terran sottostanti. Dan qed jingħad in vista tal-fatt li meta Nazzareno Cardona u Rita Seychell xtraw l-arja ġew obbligati li jsaqqfu l-kmamar fuq il-garaxx ta' Frendo fi żmien sitt xhur. Mill-istess kuntratt jirriżulta Ii kellu jitqabbad taraġ. Imbagħad fil-kuntratt tal-15.07.1978 ġie stipulat li l-kompraturi tat-terran Emanuel u Joan Camilleri kellhom iħallsu dritt ta' appoġġ fejn iqabbdu t-taraġ mal-beni ta' Nazzareno Cardona u jiksu l-bejt bil-madum ossia kontro-bejt.

Fil-fatt Emanuel Camilleri fix-xhieda tieghu spjega li kien hu stess li bena t-taraġ. Għalkemm jgħid li ma kellhomx dubju li l-arja tal-bejt tal-kmamar kienet tagħhom ma jirriżultax kif fil-fatt saret tagħhom. Rajna wkoll kif il-perit *ex parte* Alan Saliba qal li minn dak li seta' jara kien jidher li l-bejt kien minn dejjem jifforma parti mit-terran billi t-taraġ mikxuf li jagħti għall-istess bejt kien kostruwit parti waħda mas-saqaf li jiġi taħt l-istess bejt.

Kienet x'kienet l-intiża però, ma saret l-ebda riserva fir-rigward ta' dik il-parti tal-arja ta' fuq il-kmamar li jiġu fuq il-garaxx ta' Frendo meta Magro biegħ l-arja ta' fuq it-terran u ż-żewġ

garaxxijiet lil Cardona u lil Seychell permezz tal-kuntratt tat-28.06.1978 u għalhekk ifisser li baqgħet proprjetà ta' Cardona u Seychell, l-awturi tar-rikorrenti.

Għalhekk il-kuntratti tal-15.07.1978 u 06.04.87 u 24.07.2000 li jghidu li l-intimati ghandhom il-proprjetà tal-arja ta' fuq il-kmamar in kwistjoni huma inkorretti.

**<u>L-użu tal-bejt favur is-sidien tat-terran</u>**

Jirriżulta li s-sidien tat-terran kienu u baqgħu jużaw il-bejt tal-kmamar in kwistjoni daqs li kieku kien tagħhom (kif rajna mix-xiehda ta' Elisa Fenech u Emanuel Camilleri) filwaqt li s-sidien tal-fond sovrastanti kien mingħalihom li dawn qed jużaw il-bejt ta' fuq il-kmamar tagħhom għax għandhom biss dritt ta' użu.

Issir riferenza għall-kuntratt tat-30.09.1993 li permezz tiegħu Nazzareno u Rita Cardona biegħu il-fond tagħhom lir-rikorrenti, u senjatament għall-parti li tgħid hekk:

"***Dik il-parti tal-arja tal-fond li hija mmarkata u delineata bil-blu fuq l-pjanta annessa, document A***[13] ***hija soġġetta għad-dritt ta' użu a favur it-terran u l-kumpratur huwa obbligat li ma jagħmel xejn li jtellef dan id-dritt ta' użu liema użu hu limitat għall-inxir tal-ħwejjeġ***."

Għalhekk għalkemm (għar-raġunijiet fuq imfissra) jirriżulta li l-arja sovrastanti l-kmamar in kwistjoni hija tar-rikorrenti, l-intimati effettivament għandhom dritt għall-użu tal-bejt, u għalhekk, nonostante li r-rikorrenti huma s-sidien tal-arja, ma jistgħux jimmolestaw lill-intimati fil-pussess tagħhom tal-bejt. Ifisser għalhekk li ma jistgħux jagħmlu l-kostruzzjoni li għandhom f' rashom li jagħmlu għaliex b'hekk ikunu qegħin itellfu lill-intimati mid-dritt tal-użu li għandhom fuqu.

**<u>Konklużjoni:</u>**

Għal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

---

[13] Il-pjanta jidher li hija dik esebita fil-kawża l-oħra 812/2012, fol 9

(1) Tastjeni mill-ewwel eċċezzjoni in vista tal-fatt li din il-kawża effettivament intbagħtet biex tinstema' quddiem din il-Qorti flimkien mal-oħra fl-ismijiet inversi (773/2012AF);

(2) Tilqa' t-tieni eċċezzjoni limitatament in kwantu mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti ser jiġu milqugħa;

u

(1) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-arja fuq żewġt ikmamar mibnija fuq iż-żewġ garages, liema garages huma adjaċenti għall-fond 42, "Jeanel", Triq il-Habbiez, Hal Qormi hija proprjetà tar-rikorrenti;

(2) Tiċħad it-tieni talba in vista tal-fatt li ġie stabbilit li l-intimati għandhom id-dritt li jużaw l-arja in kwistjoni għall-inxir tal-ħwejjeġ;

(3) Tiċħad it-tielet talba fejn qed jintalab li jiġi nominat nutar biex jirċievi l-att opportun ta' korrezzjoni "fl-atti hawn fuq imsemmija" u dan għaliex l-atti imsemmija ma jinħtiġux korrezzjoni b'riserva tad-dritt eventwali li tintalab korrezzjoni tal-kuntratti tal-15 ta' Lulju 1978, 6 ta' April 1987 u 24 ta' Lulju 2000;

(4) Tiċħad ir-raba' talba in vista tal-fatt li l-intimati għandhom dritt ta' użu fuq l-arja in kwistjoni.

L-ispejjeż tal-mandat ta' inibizzjoni għandhom jitħallsu mir-rikorrenti, u l-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-kontendenti.

IMHALLEF

DEP/REG