QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru 2019

Rikors Numru 76/18 FDP

Fl-ismijiet

Clinton u Olivia konjugi Zammit (ID 569682M u 500278M)

Vs

Alfred Xuereb u, b'digriet datat 8 ta' Marzu 2018, ġew kjamati in kawża Giulio, Grace u Maria Dolores aħwa Xuereb

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' Jannar 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

   1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita' datat 19 ta' April 2016 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Gafa (Dok OZ 1) ir-rikorrenti xtraw mill-poter ta' Philip Galea et id-dar numru tnax u erbatax (12 u 14) Saint Mary Street, Mqabba libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha u bil-pussess battal, inkluża l-arja libera tagħha u inkluż is-sottosuolo u dan hekk kif aħjar deskritt fl-istess att.*

   2. *Illi l-intimat qed jivvanta dritt ta' proprjeta' fuq il-ħajt diviżorju li jiddividi l-proprjeta' tar-rikorrenti u l-għalqa tal-intimat billi qed*

jippretendi li tali ħajt huwa wieħed komuni bejn il-kontendenti u li allura jappartjeni lilu in kwantu għan-nofs indiviż.

3. *Illi l-pretenzjoni tal-intimat ġiet dedotta permezz ta' ittra legali datata 19 ta' Jannar 2018 (kopja annessa bħala OZ 2).*

4. *Illi l-pretenzjoni tal-intimat hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-ħajt in diżamina huwa proprjeta' sħiħa tar-rikorrenti.*

5. *Illi l-esponenti ai termini tal-artikolu 403 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jridu jeħilsu minn din il-pretenzjoni (li hija infondata fil-fatt u fid-dritt) u jridu li l-intimat jingħata żmien skont il-liġi sabiex l-intimat, li qed jippretendi li għandu dan il-jedd, iġib 'il quddiem b'kawza dik il-pretenzjoni u fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilu impedut li jaġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni;*

6. *Illi l-artikolu 404 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li dan iż-żmien ma jkunx iżjed minn tlett (3) xhur;*

7. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

JGĦID għalhekk l-intimat, għaliex ma' għandhiex dina l-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa w opportuna, għar-raġunijiet fuq imsemmija li:

   1. *Tagħtih żmien ta' mhux aktar minn tlett (3) xhur biex fiha ġġib 'il quddiem b'kawża dik il-pretensjoni u fin-nuqqas ta' dan tikkundannah li qatt iżjed jaġixxi għall-pretensjoni fuq imsemmija.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Din il-kawża qed issir mingħajr preġudizzju u b'riserva ċara għad-drittijiet ulterjuri tal-esponent fil-konfront tal-intimat u/jew ta' terzi.

2. Rat illi fl-14 ta' Frar 2018, l-intimat Alfred Xuereb laqa' għal dak mitlub billi qal is-segwenti:

   1. *Illi preliminarjament irid jingħad illi huwa ma huwiex l-uniku propretarju tal-art in kwistjoni u għaldaqstant għandhom jiġu kjamati fil-kawża ħutu li huma Gulio Xuereb (K.I. nru 578242M), Grace Xuereb (857538M) u Maria Dolores Xuereb (299844M);*

   2. *Illi fil-mertu huwa jaqbel mat-talbiet attriċi miġjuba fir-rikors ġuramentat tagħhom li permezz tiegħu l-konjugi Zammit atturi f'din il-kawża taw lok għal din il-kawża għaliex fiż-żmien mogħti lilu minn din l-Onorabbli Qorti huwa ser jintavola kawża quddiem il-Prim'Awla tal-*

Qorti Ċivili fejn fiha ser iressaq il-pretensjonijiet tiegħu fir-rigward tal-ħajt diviżorju li jiddividi l-propjeta' tiegħu minn dawk tal-atturi fil-kawża, liema art tinsab fl-Imqabba, Malta fil-post indikat mill-atturi fir-rikors promutur tagħhom;

3. *Illi għal kontra dak li qed jikkontendu l-atturi f'paragrafu tnejn (2) tar-rikors ġuramentat tagħhom, huwa bħala konvenut jikkontendi li l-ħajt diviżorju huwa nofsu tal-atturi u nofsu tiegħu u dan għaliex tali ħajt huwa mibni fuq il-linja medjana li hija art komuni bejniethom kif ser juri mid-dokumenti li huwa ser jipproduċi fil-kawża;*

4. *Illi in linea mal-paragrafu tlieta, irid jiġi spjegat illi l-ħajt singolu tal-atturi kien ġie mibni fuq il-linja diviżorja li allura nofsha hija propjeta' tiegħu mentri d-dobblu tal-post li xtraw l-atturi ġie mibni wkoll fuq linja diviżorja u ċioe l-linja medjana tal-propjetajiet tal-atturi u ta' ħutu;*

5. *Illi stante li kienu l-atturi li intavolaw din il-kawża mingħajr ma qabel xejn intentaw li jivverifikaw l-fatti miegħu ikkonsulatati mill-avukati u periti rispettivi tal-partijiet u jilħqu ftehim tramite kuntratt fuq il-pretensjonijiet tagħhom, huwa m'għandux jiġi assoġġettat għall-ispejjeż ta' din il-kawża.*

3. Rat illi fit-8 ta' Marzu 2018 il-Qorti ordnat il-kjamat in kawża ta' Giulio, Grace u Maria Dolores, aħwa Xuereb.

4. Rat illi fit-8 ta' Marzu 2018, il-kjamati in kawża assumew l-eċċezzjonijet ta' l-intimat Alfred Xuereb, ħuhom, bħala eċċezzjonijiet tagħhom ukoll.

5. Rat l-affidavit ta' Clifton Zammit ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018 (fol 37).

6. Rat illi fis-16 ta' Mejju 2018 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

7. Rat l-affidavit ta' Alfred Xuereb ippreżentat fis-26 ta' Gunju 2018 (fol 44).

8. Rat illi fis-26 ta' Gunju 2018 l-intimati w il-kjamati in kawza iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

9. Rat illi il-Perit Anthony Bezzina ikkonferma r-rapport tiegħu ippreżentat mill-intimati fis-17 ta' Ottubru 2019.

10. Rat illi fid-19 ta' Novembru 2019 il-partijiet għarrfu lill-Qorti illi setgħet tgħaddi għas-sentenza.

Fatti

11. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti xtraw il-fond 12/14, Saint Mary Street, Mqabba, fid-19 ta' April 2016.

12. Jirriżulta illi wara li xtraw il-fond, r-rikorrenti bdew jagħmlu xogħlijiet strutturali, fosthom waqqgħu ħajt li jiddividi l-fond tar-rikorrenti minn l-għalqa ta' l-intimati.

13. Jirriżulta illi l-intimat minnufih avża lir-rikorrenti illi hu w hutu kienu propretarji ta' nofs il-ħajt diviżorju u għalhekk ma setax iwaqqgħu mingħajr il-permess tagħhom u kellu jibni żewġ piedi u nofs 'l ġewwa.

14. Jirriżulta illi sussegwentement, fid-19 ta' Jannar 2018, bagħat ittra permezz tal-konsulent legali tiegħu fejn reġa' għarrafhom illi l-ħajt kien komuni u ma setgħux jibnu jew iħaffru fuq dan il-ħajt.

15. Jirriżulta illi fid-29 ta' Jannar 2018, ir-rikorrenti intavolaw il-kawża odjerna kontra l-intimati, sabiex iġib il-pretensjoni tiegħu quddiem il-Qorti sa mhux aktar minn tlett xhur u, jekk le, jiġi impedut milli qatt iżjed jagħmel tali pretensjoni.

16. Jirriżulta illi l-intimati, fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, jaqblu mat-talbiet attriċi illi għandhom jingħataw żmien sabiex jagħmlu l-kawża tagħħom, u dana meta jgħidu s-segwenti:

> *Illi fil-mertu huwa jaqbel mat-talbiet attriċi miġjuba fir-rikors ġuramentat tagħhom li permezz tiegħu l-konjugi Zammit atturi f'din il-kawża taw lok għal din il-kawża għaliex fiż-żmien mogħti lilu minn din l-Onorabbli Qorti huwa ser jintavola kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn fiha ser iressaq il-pretensjonijiet tiegħu fir-rigward tal-ħajt diviżorju li jiddividi l-propjeta' tiegħu minn dawk tal-atturi fil-kawża, liema art tinsab fl-Imqabba, Malta fil-post indikat mill-atturi fir-rikors promontur tagħhom;*

Konsiderazzjonijiet legali

17. Jirriżulta illi l-proċeduri odjerni huma proċeduri ta' jattanza u għalhekk regolati minn dak pprovdut fl-artikolu 403 tal-Kap. 12, li jgħid is-segwenti:

> *"Meta f'atti ġudizzjarji, jew xort'oħra bil-miktub, persuna tippretendi li għandha xi jedd, il-parti li trid teħles din il-pretensjoni tista' fi żmien sena mill-istess pretensjoni, titlob b'rikors ġuramentat, li jiġi mogħti żmien lill-persuna li ppretendiet li għandha dak il-jedd, biex iġġib 'il quddiem b'kawża dik il-pretensjoni, u li fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilha impedut li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni."*

18. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi fid-19 ta' Jannar 2018, l-intimati bagħtu Ittra Legali lir-rikorrent fejn ikkontenda illi l-ħajt diviżorju kien nofsu tagħhom, u għalhekk iddikkjaraw pretensjoni illi huma kellhom fil-konfront tar-rikorrenti.

19. Jirriżulta illi fid-29 ta' Jannar 2018, ir-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni ta' jattanza.

20. Jirriżulta illi fil-kawża **Peter Paul Muscat vs Mary Cassar et** deċiża fil-15 ta' Jannar 2019, dwar rekwiżiti meħtieġa, gew osservati s-segwenti kundizzjonijiet:

> *... sabiex l-atturi jirnexxu fit-talbiet tagħhom iridu jikkonkorru mhux biss dawk r-rekwiżiti formali ndikati fl-artikolu msemmi tal-liġi, imma s-segwenti elementi kollha:*
>
> *(a) l-attur irid ikun fil-pussess, almenu de facto u prima facie, tal-oġġett li jkun qed jikkawtela (Vol. XX.II.338; XXXIII.II.201);*
>
> *(b) il-konvenut ikun, bil-miktub, ressaq pretensjoni fuq dak l-oġġett, l-eżerċizzju ta' liema pretensjoni tkun għad trid tiġi (Vol. XXXIII.II.287; XLII.II.1146);*
>
> *(c) il-pretensjoni trid tkun spontanea, u mhux provokata bl-aġir tal-attur (Vol. XXIV.II.358; XXXI.I.494);*
>
> *(d) il-pretensjoni irid ikollha l-karattru li tista' tiġi eżerċitatata b'azzjoni ġudizzjarja (Vol. XXXIII.II.287);*
>
> *(e) il-millantazzjoni jkollha skop determinabbli, speċifiku jew kapaċi li jiġi speċifikat (Vol. XXXIII.II.287; XXXVI.III.632);*
>
> *(f) il-pretensjoni m'għandhiex tkun kondizzjonata, jew tiddependi minn fatt li jista' jiġri u ma jiġrix (Vol. XVI.II.85; XXI.II.6).*

21. Jirriżulta illi, fil-kaz odjern, l-elementi kollha meħtieġa mill-liġi għall-aċċettazzjoni ta' tali talba ġew ippruvati u, għalkemm huwa minnu li tali azzjoni hija r-riżultat ta' xogħlijiet li saru fil-ħajt diviżorju da parte tar-rikorrenti li eventwalment wasslu għall-ilment ta' l-intimati, u għalhekk jista' jingħad illi l-element ta' 'spontaneata' ma jeżistix, kienu l-intimati stess li ammettew fid-difiża tagħhom illi għandhom jingħataw terminu biex iressqu l-pretensjonijiet tagħhom rigward il-ħajt diviżorju.

22. Għalhekk, il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex it-talba rikorrenti ma għandhiex tintlaqa'.

DECIDE:

Il-Qorti

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali,

Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u għalhekk;

1. **Tipprefiġġi** terminu ta' tlett (3) xhur lill-konvenuti biex iġibu quddiem din il-Qorti, bħala l-Qorti kompetenti, l-pretensjoni tagħhom permezz tal-kawża opportuna; u

2. **Timponi** dan l-istess terminu fuq il-konvenuti, li għandhom iġibu 'l quddiem b'kawża l-pretensjoni tagħhom fiż-żmien hawn prefiss lilhom u fin-nuqqas, l-intimati huma preklużi minn qatt iktar jaġixxu għall-pretenzjoni kif minnhom indikata fil-proċeduri odjerni.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur