



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 29 ta' Novembru 2022

Rikors Nru. 645/2020 GM

Jason [KI 30472 M] u Jacqueline [KI 505072 M] konjuġi Desira

VS

Antoine [KI 0451574M1 u Diane [KI 0545877M] konjuġi Delicata

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Jason Jacqueline konjuġi Desira li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti akkwistaw iċ-ċens għal propjeta' fejn jgħixu bl-indirizz 33, St. Philip, Flt.2, Triq Wenzu Mallia, Hamrun permezz ta' att pubbliku magħmul fl-1 ta' Lulju 1998 min-Nutar Bartolomeo Micallef, hawn annes u mmarkat Dok A, fejn inter alia għandhom *nofs indiviż tal-bejt u l-intiera proprjeta' tal-washroom..... fuq il-bejt tal-istess blokk;*
2. Għal skopijiet ta' kompletzza l-esponenti qegħdin jannettu l-att tal-immissjoni fil-pussess tat-28 ta' Mejju 1998 magħmul min-Nutar Dott Charles Vella Zarb Dok B u t-testment tad-19 ta' Novembru 1982 magħmul min-Nutar Patrick Critien Dok C.

3. Fit-28 ta' Mejju 2020 ir-rikorrenti sabu ittra fil-letter box datata 12 ta' Mejju 2020 mibgħuta mill-intimati jinfurmawhom li ser jsir 'xogħol ta' kostruzzjoni inter alia f'washroom' Dok D, u dan fil-partijiet tal-bejt li huma ndiviżi. Illi r-rikorrenti ma jridux tali xogħol u huma kontra dan fejn qatt ma taw il-kunsens tagħhom;

4. Il-bejt u l-arja tal-korp tal-bini bl-indirizz 33, St. Philip, Triq Wenzu Mallia, Hamrun huwa in komuni u ndiviż u l-esponenti m'għandhomx dritt jagħmlu tali xogħol ta' bini ta' washroom; u jekk tali xogħol isir ser ikun ta' preġudizzju għall-esponenti. Ir-rikorrenti ddifidaw lill-intimati milli jibnu u/jew jagħmlu kostruzzjoni fuq il-bejt tal-korp ta' apartamenti bl-indirizz 33, St. Philip, Triq Wenzu Mallia, Hamrun, kemm permezz ta' ittra bonarja Dok E u ittra uffiċjali 1093/20 Dok F. Fl-aħħar r-rikorrenti intavolaw mandat ta' inibizzjoni bin-numru 603/2020 RGM, liema mandat gie milqugħ Dok G;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-bejt huwa komuni u indiviż u l-intimati m'għandhomx dritt jagħmlu xogħlijiet inkluż dawk ta' żvilupp u kostruzzjoni fil-partijiet indiviżi tal-bejt.
2. Tikkundanna li l-intimati biex ma jagħmlux xogħlijiet inkluż dawk ta' żvilupp u kostruzzjoni fil-partijiet indiviżi tal-bejt;

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Antoine Delicata u ta' martu Diane Delicata li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Preliminarjament, il-kawża attriċi kif dedotta hija nulla in kwantu ma fiha l-ebda talba li tirradika l-interess ġuridiku allegat mill-atturi u l-ebda talba ma' tindirizza l-vertenza ta' bejn il-partijiet kif esposta fil-premessi;
2. Kawża magħmula esklussivament sabiex jiġi dikjarat dak li johroġ mil-liġi, mingħajr talba għal dikjarazzjoni ta' dak li huwa t-titolu jew il-pretensjoni vantata mill-attur, hija nulla; u t-tieni talba kif proposta hija partikolarment nulla, billi l-ġurisprudenza hija unanima fis-sens li ma tistax issir talba sabiex konvenut jiġi inibit għal dejjem milli jagħmel xi haġa mingħajr dikjarazzjoni ta' dritt li tirradika tali inibizzjoni;
3. Fil-mertu, il-konvenuti ma jaqblux mal-premessi attriċi, fis-sens illi jsostnu li l-area fejn huma jridu jibnu mhijiex komuni iżda hija proprjeta' esklussiva tagħhom kif jirriżulta minn Dok. AD1 u AD2 esibiti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet; iżda mill-banda l-oħra ma għandhom u ma jista' jkollhom l-ebda oġġezzjoni

fil-mertu għat-talbiet kif proposti, billi tali talbiet kif proposti ma jindirizzawx il-vertenza ta' bejn il-partijiet.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ulterjuri ta' Antoine Delicata u ta' martu Diane Delicata li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Filwaqt illi jirtiraw l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom in vista tal-korrezzjoni mitluba fir-rikors ġuramentat tagħhorn stess mir-rikorrenti, l-intimati jitolbu l-eċċezzjoni tagħhom tittiehed in kunsiderazzjoni fil-kap tal-ispejjeż, billi kien in-nuqqas ta' kjarizza tat-talbiet li wasslet biex kellha ssir risposta ulterjuri;
2. Ulterjorment, l-intimati jeċċepixxu umilment illi għalkemm issa l-ewwel talba hii iktar ċara, xorta hija infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-istess bejt fih arei komuni u mhux arei mhux komuni: biss biss, anke l-istess atturi qed jivvwantaw titolu ta' proprjeta' firq il-washroom u fuq parti diviża mill-bejt fejn ir-rikorrenti stess għamlu ġardina u għalqu l-aċċess;
3. Ulterjorment, jiġi eċċepit illi wara li saret id-debita korrezzjoni kjarifikatorja, huwa ċar illi l-kawża attriċi hija petitorja u ta' rivendika; l-intimati għalhekk jeċċepixxu li l-oneru tal-prova tat-titlu vantat mir-rikorrenti jispetta esklussivament lilhom, u min-naħa tagħhom jeċċepixxu li jinsabu fil-pussess esklussiv tal-parti diviża tal-bejt immarkata bħala proposed washroom area for flat No 1” fuq Dok AD1 u jittrinċeraw ruħhom wara tali pussess;
4. Finalment, l-intimati jeċċepixxu umilment illi tali pussess tagħhom huwa animo domini u paċifiku u in buona fede tenut kont illi l-parti diviża tal-bejt minnhom okkupata tinsab deskritta fl-atti tax-xiri tagħhom li sar iktar minn għaxar snin ilu, u li kwalunkwe difett fit-titolu tagħhom ġie ssanat bl-akkwizizzjoni deċennali tal-art 2140 Kap 16;

Rat li fis-seduta tal-15 ta' Settembru 2020 bi qbil bejn il-partijiet ġew allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni Nru. 603/2020 RGM.

Rat li fis-seduta tat-3 ta' Frar 2022 il-Qorti ddeċidiet li l-provi miġubura mill-perit tekniku fil-kawża 92/21 għandhom japplikaw għal din il-kawża.

Fatti:

Philip Ebejer xtara l-art fil-1958. Fuqha bena *Philip's Library* fil-pjan terren u żewġ appartamenti sovrapposti għal xulxin u għall-ħanut.

Il-blokka intirtet indiviżament mill-aħwa Carmen Ebejer (xebba) u Salvina Aquilina, f'ishma ugwali.

Bejn il-1979 u l-1980, qabbd u lill-Perit Edwin Delia biex japplika għall-bini ta' żewġ washrooms – “proposed washroom for Flat No 2” u “proposed washroom area for flat No 1”). Fil-fatt inbniet il-washroom għal flat numru 2 biss.

Carmen mietet f'xi żmien bejn il-1982 u l-1985. Wirtitha oħtha Salvina li mietet fl-1 ta' Jannar 1989. Ħalliet lil Mary Galea eredi universali tagħha, u, b'legat, Flat 1 lil Maria Azzopardi u Flat 2 lil Carmelina Abela. Ma saret l-ebda riferenza għall-bejt.

Fit-28 ta' Mejju 1998 Mary Galea immettiet lil Carmelina mhux biss fil-pussess tal-Flat 2, imma wkoll **“id-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu inkluża l-komunjoni tal-entrata, tromba tat-taraġ u tat-taraġ komuni tal-bejt tal-blokk kif ukoll il-proprjeta` shiha tal-washroom numru tnejn fuq il-bejt tal-blokk”**. Fl-1 ta' Lulju 1998 Carmelina bieġhet Flat 2 flimkien mal-intiera proprjeta` tal-istess *washroom*, sehem indiviż tal-partijiet komuni tal-blokka, u nofs indiviż tal-bejt.

Fit-13 t'Awwissu 2004 Maria Azzopardi bieghet lill-konvenuti Delicata l-Flat 1 flimkien mal-“proprjeta` ta` parti diviza tal-bejt li tigi sovrappost għal kamra li qiegħdha go nofs il-flat numru tnejn li jappartjeni lil Jason Desira u in komunjoni mal-proprjetarji tal-flat numru tnejn l-użu tan-nofs l-ieħor (1/2)”. Ma gietx mehmuża pjanta mal-kuntratt iżda l-konvenuti ngħataw Pjanta dok AD1 biex ikunu jafu fejn hi l-parti diviza tal-bejt proprjeta` tagħhom.

Jirrizulta li għall-bidu l-konvenuti m'uzawx il-bejt billi Diane Delicata kienet tqila. Fl-affidavit tiegħu Antoine Delicata stqarr li Jacqueline Desira qalet lil Diane li parti mill-bejt kienet ta` Delicata. Dan hu *hearsay* iżda gie kkonfermat bil-gurament minn Diane. L-atturi kellhom il-ħbula tal-inxir fil-parti li l-konvenuti xtraw b`mod esklussiv. Fit-2006, il-konvenuti riedu jagħmlu tinda fil-parti intiża għall-*washroom* tagħhom. L-atturi, għalkemm qalu li ma kellhomx oġġezzjoni li jaqilgħu l-ħbula tal-inxir f`din il-parti, naqsu li jagħmlu dan. Qalagħhom il-konvenut bl-assistenza tal-attur u flimkien poggew il-ħbula fuq in-naħa ta` quddiem tal-bejt. Il-konvenut waħħal it-tinda, konsistenti minn *channels* tal-ħadid iwweldjati, b`saqaf tal-plastic u xibka mdawra ma` tlett iġnub. Fis-sena 2017 l-maltemp ikkawża ħsara lit-tinda. Fit-2019 qabbdu perit biex japplika għall-permess għall-bini ta` *washroom* minflok it-tinda. Avżaw lill-atturi li ħallew lill-perit jidħol fl-appartament tagħhom biex jaççerta li l-*washroom* setgħet tinbena mingħajr ħsara lill-atturi. Twaħħlet mal-ħajt il-karta li tavża dwar l-applikazzjoni. L-atturi m`oġġezzjonawx. Wara li ħareġ il-permess l-attur ippropona li l-bejt jinqasam nofs bin-nofs bil-konvenuti jieħdu l-parti ta` quddiem u l-atturi l-parti ta` wara. Meta l-konvenuti m`accettawx l-atturi kisbu l-ħruġ ta` mandat t`inibizzjoni kontra l-konvenuti.

Aspetti legali:

It-titlu tal-atturi jippreċedi dak tal-konvenuti. It-titlu tagħhom ikopri n-nofs indiviż kollu tal-bejt apparti l-washroom li kienet diġa` mibnija, li kienet proprjeta` esklussiva tagħhom. It-titlu tal-konvenuti jemani minn kuntratt li sar sitt snin u tliet xhur wara dak tal-atturi u kien jinkludi parti diviża mill-bejt li l-atturi skont it-titlu tagħhom kellhom nofs indiviż tagħha. Fir-rikors maħluf tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-bejt huwa komuni u indiviż. Din hi kawża petitorja. Għalhekk il-piż li jippruvaw il-validita` tat-titlu (esklusiv) tagħhom jaqa' fuqhom, anke jekk il-proprjeta` ġejja mingħand l-istess sid u għalhekk il-prova dijabolika mhix meħtieġa, billi l-azzjoni mhix waħda vindikatorja imma pubbliċjana.

Il-bejt la jissema meta l-appartamenti 1 u 2 ingħataw b'legat u lanqas meta l-ante-kawża tal-atturi ingħatat l-immissjoni fil-pussess. Min-naħa l-oħra l-ante-kawża giet immessa fil-pussess tal-washroom numru 2 anke jekk din ma kinitx imsemmija meta gie maħluq il-legat. L-immissjoni lil hinn mil-legat mhux mod legali kif tiġi ttrasferita l-proprjeta`. Il-bejt jissema l-ewwel darba meta xtraw l-atturi u ngħataw nofs indiviż tiegħu. Għalhekk l-atturi akkwistaw (i) il-washroom mingħajr ma din kienet inkluża fil-legat iżda nkluża fl-immissjoni tal-pussess tiegħu u (ii) n-nofs indiviż tal-bejt li la kien imsemmi fil-legat u lanqas fl-immissjoni tal-pussess tiegħu. Fl-immissjoni jissema li l-appartament gie trasferit bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu **inkluża l-komunjoni tal-entrata, tromba tat-taraġ u tat-taraġ komuni tal-bejt tal-blokk**. Iżda l-bejt ma jissemmiex u dan tal-inqas iqanqal dubju jekk kienx inkluż jew le. Il-parti diviża tal-bejt li oriġinarjament kienet iddestinata għall-appartament li nbiegħ lill-konvenuta ma gietx okkupata għal żmien 10 snin mill-atturi. Lanqas kienu

jikkunsidrawha bħala tagħhom. Ċedew il-pussess tagħha lill-konvenuti mingħajr protesti u anzi kienet l-attriċi stess li ndikat lill-konvenuta li l-parti intiża għall-*washroom* tal-appartament tal-konvenuti.

Min-naħa l-oħra, il-konvenuti jeċepixxu li akkwistaw il-parti diviża iddestinata għall-*washroom* tal-appartament tagħhom a tenur tal-Art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili. Huma giebu prova li okkupaw din il-porzjon art *animo domini* għal iktar minn għaxar snin. Titlu dan li jitqies “perfett” jew “originali” li jegħleb kwalunkwe titlu (derivattiv) li seta’ qatt kellhom l-atturi.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

Tilqa’ r-raba’ eċċezzjoni fir-Risposta Ġuramentata Ulterjuri¹ u konsegwentement tiċħad it-talbiet tal-atturi.

Spejjeż a kariku tal-atturi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA

¹ Fol 94.