QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 3

Rikors numru 645/20/1 GM

Jason u Jacqueline konjuġi Desira

v.

Antoine u Diane konjuġi Delicata

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-atturi Jason u Jacqueline Desira minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Novembru, 2022, fejn il-Qorti laqgħet ir-raba' eċċezzjoni fir-risposta ġuramentata ulterjuri tal-konvenuti u ċaħdet it-talbiet tal-atturi .

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-28 ta' Lulju, 2020 l-atturi Jason u Jacqueline Desira fissru li huma xtraw iċ-ċens għall-proprjetà fejn jgħixu bl-indirizz 33, St. Philip, Flat 2, Triq Wenzu Mallia, il-Ħamrun, permezz ta' att pubbliku redatt min-Nutar Dr.Bartolomeo Micallef, li jġib id-data tal-1 ta' Lulju, 1998, fejn xtraw, "*nofs indiviż tal-bejt u l-intiera proprjetà tal-washroom .... fuq il-bejt tal-istess blokk*".

3. Komplew li fit-28 ta' Mejju, 2020, huma sabu ittra fil-kaxxa tal-ittri datata 12 ta' Mejju, 2020, mibgħuta mill-konvenuti jgħarrfuhom li kien se jsir xogħol ta' kostruzzjoni f'*washroom*, u dan fil-partijiet tal-bejt li huma indiviżi. L-atturi jgħidu li huma ma jridux li tali xogħol jitwettaq u qatt ma taw il-kunsens tagħhom.

4. Jisħqu li l-bejt u l-arja tal-korp tal-bini bl-indirizz 33, St Philip, Triq Wenzu Mallia, il-Ħamrun huwa miżmum b'mod komuni u indiviż u li l-konvenuti m'għandhomx dritt jwettqu tali xogħol ta' bini ta' *washroom*, b'dana li jekk tali xogħol isir dan se jkun ta' preġudizzju għalihom. Għalhekk huma wissew lill-konvenuti milli jibnu u/jew jagħmlu kostruzzjoni fuq il-bejt tal-korp ta' appartamenti inkwistjoni, kemm permezz ta' ittra bonarja, kif ukoll b'ittra uffiċjali. Huma ppreżentaw ukoll mandat ta' inibizzjoni bin-numru 603/2020RGM, liema mandat intlaqa'.

5. Għaldaqstant l-atturi fetħu l-kawża u talub lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "*1. Tiddikjara li l-bejt huwa komuni u indviż u l-intimati m'għandhomx dritt jagħmlu xogħolijiet inkluż dawk ta' żvilupp u kostruzzjoni fil-partijiet indiviżi tal-bejt.*
>
> *2. Tikkundanna lill-intimati biex ma jagħmlux xogħlijiet inkluż dawk ta' żvilupp u kostruzzjoni fil-partijiet indiviżi tal-bejt.*"

6. Il-konvenuti Antoine u Diane Delicata laqgħu għal dawn it-talbiet billi wieġbu fil-11 ta' Settembru, 2020: (i) illi preliminarjament, il-kawża attriċi kif dedotta hija nulla minħabba li ma fiha l-ebda talba li tnissel l-interess ġuridiku allegat mill-atturi u l-ebda talba ma tindirizza l-vertenza ta' bejn il-partijiet kif esposta fil-premessi; (ii) illi kawża magħmula esklussivament sabiex jiġi dikjarat dak li joħroġ 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 ħaġa mingħajr dikjarazzjoni ta' dritt li tirradika tali inibizzjoni; u (iii) fil-mertu, il-konvenuti eċċepew li ma jaqblux mal-premessi attriċi, fis-sens illi jsostnu li l-*area* fejn huma jridu jibnu mhijiex komuni iżda hija proprjetà 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 dawn ma jindirizzawx il-vertenza ta' bejn il-partijiet.

7. Wara li fis-seduta tat-2 ta' Frar, 2021, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-atturi għal żieda fil-kliem tal-ewwel talba, il-konvenuti ngħataw id-dritt li jippreżentaw eċċezzjonijiet ulterjuri u/jew kontro-talba.

8. Fit-3 ta' Frar, 2021 il-konvenuti ppreżentaw risposta ġuramentata ulterjuri li permezz tagħha: (i) irtiraw l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom in vista tal-korrezzjoni mitluba fir-rikors ġuramentat mill-istess atturi, u l-konvenuti talbu li l-eċċezzjoni tagħhom titqies fil-kap tal-ispejjeż, billi kien in-nuqqas ta' kjarezza tat-talbiet li wasslet biex kellha ssir risposta ulterjuri; (ii) l-intimati eċċepew illi għalkemm, wara l-korrezzjoni, l-ewwel talba hija 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 jivvantaw titolu ta' proprjetà fuq il-*washroom* u fuq parti diviża mill-bejt fejn ir-rikorrenti stess għamlu ġardina u għalqu l-aċċess; (iii) saħqu illi wara li saret id-debita korrezzjoni kjarifikatorja, huwa ċar illi l-kawża attriċi hija petitorja u ta' rivendika u għalhekk eċċepew li l-oneru tal-prova tat-titlu vantat mill-atturi jmiss esklussivament lilhom, u min-naħa tagħhom l-atturi eċċepew 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; (iv) fl-aħħar nett, il-konvenuti eċċepew 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 kien sar iktar minn

għaxar snin qabel, u li kwalunkwe difett fit-titolu tagħhom ġie ssanat bl-akkwiżizzjoni deċennali tal-Artikolu 2140 tal-Kap.16.

9. Illi jirriżulta mill-atti li fis-seduta tal-15 ta' Settembru, 2020, il-partijiet qablu li jiġu allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni Nru. 603/2020 RGM.

10. Jirriżulta wkoll mill-verbal tas-seduta tat-3 ta' Frar, 2022, li l-Qorti, fuq talba tal-konvenuti Delicata, ddeċidiet li l-provi miġbura mill-Perit Tekniku fil-kawża 92/21 fl-ismijiet inversi kellhom ukoll japplikaw għal din il-vertenza.

11. B'sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru, 2022, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet ir-raba' eċċezzjoni fir-risposta ġuramentata ulterjuri, u ċaħdet it-talbiet tal-atturi. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet hekk kienu dawn:

> "*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, qabbdu 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-proprjetà sħiħa tal-washroom numru tnejn fuq il-bejt tal-blokk". Fl-1 ta' Lulju 1998 Carmelina biegħet Flat 2 flimkien mal-intiera proprjetà tal-istess washroom, sehem indiviż tal-partijiet komuni tal-blokka, u nofs indiviż tal-bejt.

Fit-13 t'Awwissu 2004 Maria Azzopardi biegħet lill-konvenuti Delicata l-Flat 1 flimkien mal-"proprjetà ta' parti diviża tal-bejt li tiġi sovrapposta għal kamra li qiegħdha ġo 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 ġietx mehmuża pjanta mal-kuntratt iżda l-konvenuti ngħataw Pjanta dok AD1 biex ikunu jafu fejn hi l-parti diviża tal-bejt proprjetà tagħhom.

Jirriżulta li għall-bidu l-konvenuti m'użawx 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 ġie kkonfermat bil-ġurament 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 poġġew 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 jaċċerta 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'aċċettawx 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 diġà 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-validità tat-titlu (esklussiv) tagħhom jaqa' fuqhom, anke jekk il-proprjetà ġejja mingħand l-istess sid u għalhekk il-prova

dijabolika mhix meħtieġa, billi l-azzjoni mhix waħda vindikatorja imma pubbliċjana.

Il-bejt la jissemma 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 ġiet immessa fil-pussess tal-washroom numru 2 anke jekk din ma kinitx imsemmija meta ġie maħluq il-legat. L-immissjoni lil hinn mil-legat mhux mod legali kif tiġi ttrasferita l-proprjetà. Il-bejt jissemma 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 jissemma li l-appartament ġie 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 ġietx 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 jeċċepixxu li akkwistaw il-parti diviża iddestinata għall-washroom tal-appartament tagħhom a tenur tal-Art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili. Huma ġiebu prova li okkupaw din il-porzjon art animo domini għal iktar minn għaxar snin. Titlu dan li jitqies "perfett" jew "oriġinali" li jegħleb kwalunkwe titlu (derivattiv) li seta' qatt kellhom l-atturi."

12. L-atturi Jason u Jacqueline Desira appellaw minn din is-sentenza u ressqu aggravju biex titħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti. Huma jilmentaw li l-Ewwel Qorti qieset it-titolu tal-konvenuti bħala wieħed perfett filwaqt li injorat it-tiolu tagħhom li skonthom ukoll għandu jitqies perfett, billi huma xtraw iċ-ċens għall-proprjetà fejn jgħixu permezz tal-att pubbliku tal-1 ta' Lulju, 1998, magħmul min-Nutar Bartolomeo Micallef. Wara li jirreferu għall-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, l-atturi jargumentaw li huma jissodisfaw ir-rekwiżiti meħtieġa mil-Liġi f'kull sens għal dak li jirrigwarda l-*washroom* tagħhom, kif ukoll in-nofs indiviż tal-bejt.

13. L-atturi jfissru li dan l-argument tagħhom huwa fuq żewġ binarji, ċjoè: (i) li huma akkwistaw u ppreskrivew favur tagħhom il-*washroom*; u (ii) li huma akkwistaw u ppreskrivew favur tagħhom in-nofs indiviż tal-bejt. Huma jsostnu li mkien ma jirriżulta li l-konvenuti kellhom xi parti fejn huma żammew il-pussess esklussiv tal-bejt, u jekk stess kienu aktar l-atturi li żammew xi partijiet tal-bejt b'mod esklussiv. Terġa' u tgħid isostnu li l-konvenuti ma jilħqux ir-rekwiżit tal-*buona fede* billi huma kellhom l-għarfien li l-bejt huwa komuni u kien għalhekk li ħallew nota fil-kaxxa tal-ittri tal-atturi li kienu se jagħmlu x-xogħlijiet.

14. Għaldaqstant, jgħidu li huma akkwistaw b'titolu tajjeb il-*washroom*. Jgħidu wkoll li huwa fatt li l-bejt, eskluż il-*washroom*, hija indiviża bejn iż-żewġ kontendenti. Għalhekk isostnu li d-diviżjoni trid issir fuq il-bejt eskluża l-*washroom*. Għaldaqstant, skont l-atturi, il-bejt huwa komuni u indiviż u l-konvenuti m'għandhomx dritt jagħmlu xogħlijiet inkluż dawk ta' żvilupp u kostruzzjoni fil-partijiet indiviżi tal-bejt.

15. Il-konvenuti Antoine u Diane Delicata wieġbu għal dan l-appell fl-20 ta' Jannar, 2023 u qalu hekk: (i) li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, filwaqt li r-rikors tal-appell tal-atturi huwa manifestament frivolu u vessatorju; (ii) jgħidu li l-appellanti lanqas biss ippruvaw jifhmu r-raġunament loġiku u lineari tal-Ewwel Qorti u mkien ma

jindirizzaw il-punti mqajma mill-istess Qorti. Tali punti huma s-segwenti: (a) li l-awtriċi tal-atturi Carmela Abela, tħalliet b'legat l-appartament proprjetà tal-atturi bil-komunjoni tal-intrata u tat-tromba tat-taraġ, u tat-taraġ tal-bejt, mingħajr ma jissemma imkien li hija tħalliet kwalunkwe parti diviża jew indiviża tal-bejt; (b) li meta Carmela Abela ġiet immessa fil-pussess ta' tali legat fis-sena 1998, fid-deskrizzjoni tal-proprjetà ddaħħlet ukoll il-proprjetà sħiħa tal-*washroom* numru tnejn; u kif qalet l-Ewwel Qorti l-immissjoni fil-pussess ma toħloqx titlu meta dan ma jkunx rifless fil-legat oriġinali; (ċ) il-fatt li tali kamra tal-bejt tissemma wkoll fl-att tal-akkwist tal-atturi u fin-nota tal-insinwa relattiva, u ilha fil-pussess tagħhom minn dakinhar sal-lum ifisser illi l-atturi akkwistaw l-imsemmija *washroom*, iżda l-*washroom* biss permezz tal-preskrizzjoni akwiżittiva deċennali; (d) l-istess però ma japplikax għan-nofs indiviż tal-kumplament tal-bejt għaliex, għalkemm tali nofs jissemma fl-akkwist, l-atturi ppermettew lill-konvenuti jokkupaw bi struttura tal-ħadid l-*area* intiża għall-bini tal-*washroom No 1* fl-2004 jew fl-2005, qabel mal-atturi laħqu ppossedew il-bejt kollu għal perijodu ta' għaxar snin mid-data tal-kuntratt tagħhom; (e) mill-banda l-oħra, l-*area* fejn l-esponenti applikaw biex jibnu l-*washroom* tagħhom ġiet mibjugħa lilhom fis-sena 2004, tissemma wkoll fin-nota tal-insinwa relattiva, u ġiet okkupata minnhom għal tlettax-il sena, u għalhekk isostnu li l-Ewwel Qorti kkonkludiet tajjeb li t-titlu tagħhom illum huwa perfett.

16. Il-konvenuti jkomplu jsostnu li l-argument tal-appellanti huwa pwerili fis-sempliċità tiegħu billi jinjora d-diskrepanzi li hemm bejn il-legati oriġinali u l-kuntratti tal-bejgħ u l-elementi tal-preskrizzjoni akwiżittiva li jissanaw it-titlu li jgawdu l-partijiet in relazzjoni mad-diversi partijiet tal-bejt, u minflok jinsistu li ladarba huma xtraw qabel il-konvenuti l-kuntratt tagħhom għandu jipprevali u jingħata effett bi preċedenza fuq il-kuntratt tal-konvenuti, u dan l-argument għalhekk jinjora: (a) il-fatt li l-partijiet ma xtrawx mingħand l-istess persuna: u (b) il-fatt li kienu l-istess atturi li ppermettew lill-konvenuti li jokkupaw mingħajr tfixkil l-*area* mixtrija minnhom għaż-żmien neċessarju sabiex tkun perfetta l-akkwiżizzjoni preskrittiva deċennali.

17. Fl-aħħar nett, il-konvenuti jtennu li l-appellanti lanqas biss ippruvaw jikkonfutaw il-fatti kif esposti fis-sentenza appellata, u jħallu inkontestata l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li kienu huma li ċedew il-pussess tal-parti ikkontestata tal-bejt lilhom mingħajr oġġezzjoni.

18. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Konsiderazzjonijiet

19. Illi **l-aggravju** tal-appellanti fis-sustanza huwa li l-appellanti

qegħdin jikkontestaw l-apprezzament tal-provi mwettaq mill-Ewwel Qorti.

20. Hekk kif imtenni minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Avv. Dr Luigi Sansone nomine v. Strabuono Coffee International Limited (C-69201),*** deċiża fit-12 ta' Jannar, 2023:

> *"Jibda billi jiġi osservat li, in kwantu s-soċjetà appellanti tikkontesta l-apprezzament tal-provi mill-Ewwel Qorti, ingħad kemm-il darba li r-regola hi li din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti magħmul minn Qorti tal-ewwel grad, jekk mhux f'ċirkostanzi eċċezzjonali, jew jintwera li dak l-apprezzament ikun wieħed irraġonevoli, jew jinsab kontradett mill-fatti riżultanti mill-proċess. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawża fl-ismijiet* **Josephine Agius v. Piju Theuma***). Madankollu, huwa minnu wkoll li "l-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti". (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet* **Dott. Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et***)."*

21. Kif inhuwa fid-dmir tagħha illi tagħmel, din il-Qorti fliet bir-reqqa l-atti kollha tal-kawża u qiegħda tasal għall-istess fehma li waslet għaliha l-Ewwel Qorti.

22. Jibda biex jingħad li kif qalet sewwa l-Ewwel Qorti, l-azzjoni mressqa mill-atturi appellanti hija waħda petitorja u dan billi huma

qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-bejt huwa komuni u indiviż.

23. Mill-provi mressqa jirriżulta li l-fatti kif esposti mill-Ewwel Qorti inkwantu jirrigwarda l-provenjenza tat-titolu tal-appartamenti (li m'hemmx kwistjoni dwarhom) u tad-drittijiet u pertinenzi tagħhom kienet tajba, u altru li mhux minnu li l-Ewwel Qorti injorat it-titlu tal-atturi. Minn qari tas-sentenza huwa ovvju li l-Ewwel Qorti qrat il-proċess sew u eżaminat id-dokumentazzjoni kollha fl-atti u semmiet il-kuntratti kollha rilevanti. Il-fatt li l-Ewwel Qorti ma waslitx għall-konklużjoni mixtieqa mill-atturi ma jfissirx li injorat it-titlu tal-appellanti.

24. Ħarsa lejn il-provi u d-dokumentazzjoni eżebita jirriżulta li ċertu Philip Ebejer xtara l-art fis-sena **1958**, li fuqha bena *Philip's Library* fil-pjan terren u żewġ appartamenti sovrapposti għall-ħanut u għal xulxin. Il-blokka intirtet indiviżament mill-aħwa Carmen Ebejer u Salvina Aquilina f'ishma ugwali. Ma jirriżultax mill-atti meta mietet Carmen Ebejer iżda żgur huwa li Carmen mietet qabel oħtha Salvina Aquilina. Jirriżulta mit-testment eżebit ta' Carmen Ebejer[1], magħmul fid-**19 ta' Novembru, 1982,** fl-atti tan-Nutar Dr.Patrick Critien, li hija ħalliet bħala eredi universali tagħha lil oħtha Salvina Aquilina u ddisponiet li f'każ li oħtha Salvina Aquilina tmut qabilha, il-proprjetà tagħha kellha tiġi devoluta b'diversi legati. B'referenza għad-deskrizzjoni tal-appartamenti li huma ta'

[1] Dok C a fol 12 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 603/2020RGM allegat mal-atti ta' din il-kawża.

proprjetà tal-partijiet f'dawn il-proċeduri, ma saret ebda referenza għall-bejt.

25. Lil Carmen Ebejer wirtitha oħtha Salvina Aquilina, li eventwalment mietet fl-1 ta' Jannar, 1989[2]. Skont it-testment tagħha tal-**21 ta' Ġunju, 1985,** fl-atti tan-Nutar Dr.Angelo Vella[3] hija ħalliet lil Mary Galea bħala eredi universali tagħha u ħalliet b'legat il-*flat* ta' isfel enumerat wieħed (1), Saint Philip's Flats, Lyceum Avenue, Ħamrun lil Maria Azzopardi u l-*flat* enumerat tnejn (2) fl-istess blokka lil Carmelina Abela. F'dan it-testment il-bejt ma jissemmiex.

26. Permezz ta' kuntratt pubbliku tat-**28 ta' Mejju, 1998,** fl-atti tan-Nutar Dr Charles Vella Zarb[4]. Mary Galea mmittiet formalment lil Carmela Abela fil-pussess tal-appartament numru 2, fi blokk ta' żewġ appartamenti numru tlieta u tletin u jismu 'St. Philip's Flats' fi Triq Wenzu Mallia, ġa jisimha Lyceum Avenue, fil-Ħamrun, **bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu inkluża l-komunjoni tal-entrata, tromba tat-taraġ komuni tal-bejt tal-*block* kif ukoll il-proprjetà sħiħa tal-*washroom* numru tnejn fuq il-bejt tal-*block*, soġġett għal ċens annwu perpetwu ta' żewġ liri fis-sena altrimenti liberu u frank, liema blokk jinsab mibni fuq ħanut**

[2] Ara Dok A a fol. 7 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 603/2020RGM allegat mal-atti ta' din il-kawża.
[3] Dok AD6 a fol. 67 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 603/2020RGM allegat mal-atti ta' din il-kawża.
[4] Dok B a fol 24 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 603/2020RGM allegat mal-atti ta' din il-kawża.

li jismu 'Philip's Library'. Din kienet l-ewwel darba li saret referenza għal *washroom* u kif qalet korrettement l-Ewwel Qorti l-immissjoni lil hinn mil-legat mhux mod legali kif tiġi trasferita proprjetà.

27. Min-naħa tagħha Carmela Abela permezz tal-att pubbliku tal-**1 ta' Lulju, 1998,** biegħet lil Jason u Jacqueline Desira, **il-flat internament immarkat bin-numru tnejn (2)**, formanti parti minn blokk ta' *flats* li jġib in-numru tlieta u tletin (33), u bl-isem 'Saint Philip Flats', fi Triq Wenzu Mallia, l-Ħamrun, kif soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju għaż-żmien li fadal minn mija u ħamsin (150) sena, li bdew jiddekorru mit-tletin (30) ta' Novembru, elf disa' mija u erbgħa u ħamsin (1954), u liema ċens huwa prorogabbli u **bis-sehem indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk, inkluż il-bieb ta' barra, l-intrata, taraġ, indani, *drains* u drenaġġ, u nofs indiviż tal-bejt, u inkluża l-intiera proprjetà tal-*washroom*, li ġġib in-numru tnejn (2), fuq il-bejt tal-istess blokk, u hija abbinata mal-flat hawn mibjugħ.**

28. Imbagħad fit-**13 ta' Awwissu, 2004,** Maria Azzopardi biegħet lill-konvenuti Desira l-Flat numru wieħed (1), u flimkien mal-appartament biegħet ukoll **il-proprjetà ta' parti diviża tal-bejt li ġie sovvrapost għal kamra li qiegħda ġo nofs il-flat numru tnejn li jappartjeni lil Jason Desira u in komunjoni mal-proprjetarji tal-flat numru tnejn (2) l-użu tan-nofs l-ieħor (1/2).**

29. In-nota ta' iskrizzjoni ġġib id-data tal-25 ta' Awwissu, 2004[5].

30. Mhux kontestat li ma ġiet mehmuża l-ebda pjanta maż-żewġ kuntratti ta' bejgħ lill-partijiet fil-kawża. Madankollu l-konvenuti jixhdu li waqt li kienu qegħdin jixtru l-appartament tagħhom huma ngħataw pjanta - mmarkata in atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni bħala Dok ADI - biex ikunu jafu fejn hija l-parti diviża tal-bejt proprjetà tagħhom. Din il-pjanta fiha t-timbru tal-Perit Edwin Delia iżda mhiex datata. Madankollu l-affermazzjoni tal-konvenuti li din ingħatat lilhom mill-bejjiegħ la ġiet kontestata u lanqas attakkata b'xi mod quddiem l-Ewwel Qorti mill-atturi.

31. Minn dak suespost jirriżulta li l-bejt, il-*washroom* bin-numru tnejn (2) u l-partijiet komuni ssemmew l-ewwel darba fil-kuntratt tal-immissjoni fil-pussess tal-Flat numru tnejn (2) fit-28 ta' Mejju, 1998. Eventwalment l-istess deskrizzjoni ġiet riflessa fil-kuntratt ta' bejgħ tal-istess appartament lill-atturi appellanti fl-1 ta' Lulju, 1998.

32. Jirriżulta li inkwantu għal *washroom* numru tnejn (2), li tissemma fil-kuntratt ta' bejgħ lill-konjuġi Desira tal-1 ta' Lulju, 1998, anke l-istess konvenuti appellati jaqblu li din l-istess *washroom* ilha fil-pussess tal-istess appellanti sa minn dik id-data tax-xiri u li għaldaqstant l-istess atturi

[5] A fol. 11 tal-proċess

akkwistaw l-imsemmija *washroom* permezz tal-preskrizzjoni akwiżittiva deċennali.

33. Illi l-konvenuti appellati, min-naħa tagħhom, invokaw il-preskrizzjoni skont l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili inkwantu ddikjaraw li kienu jinsabu fil-pussess esklussiv tal-parti diviża tal-bejt immarkata bħala *proposed washroom area for Flat No 1* fuq il-pjanta mħejjija mill-Perit Delia u mmarkata bħala Dok AD1. Naturalment, f'każ li tali affermazzjoni tirriżulta, dan ikun ifisser li l-konvenuti għandhom kull dritt jibnu l-*washroom* u jagħmlu x-xogħlijiet skont il-permess maħruġ diġà mill-Awtorità tal-Ippjanar.

34. Illi sabiex tirriżulta l-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, tliet (3) elementi kumulattivi huma meħtiega: it-titolu, il-pussess mhux interrott għal għaxar snin u l-bona fidi għal tul iż-żmien kollu meħtieġ[6]. Il-ħtieġa tal-prova ta' dawn l-elementi taqa' fuq min jippretendi l-kisba tat-titolu b'dak il-mod. Illi l-bona fidi titqies li ġiet ippruvata kemm-il darba l-persuna temmen bis-sħiħ li hija s-sid tal-ħaġa li għandha f'idejha. Għaldaqstant min bl-użu tar-raġuni miċ-ċirkustanzi jintebaħ illi l-ħaġa li għandu f'idejh hija ta' ħaddieħor, il-bona fidi bla dubju hija nieqsa. Huwa prinċipju wkoll assodat illi l-bona fidi hija preżunta sakemm ma tintweriex mod ieħor minn min jallega l-mala fidi. Għar-rigward il-pussess,

[6] Art 2141 tal-Kap 16

dan irid ikun kontinwu, bil-miftuħ, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn ħaddieħor u fuq kollox ikun eżerċitat b'mod illi l-pussessur jidher illi qiegħed iżomm il-ħaġa b'tiegħu. It-titolu jrid ikun wieħed tajjeb biex jgħaddi l-proprjetà[7].

35. Mill-provi jirriżulta li fil-bidu meta l-konvenuti marru joqgħodu fl-appartament tagħhom ma kinux qegħdin jużaw il-bejt. Huma taw bħala raġuni l-fatt li l-konvenuta kienet tqila. Jirriżulta wkoll li l-atturi kellhom il-ħbula tal-inxir fil-parti li l-konvenuti jsostnu li xtraw b'mod esklussiv. Fis-sena 2006 il-konvenuti ddeċidew li jagħmlu tinda fil-parti li skont il-pjanta (li kienet ingħatat lilhom mill-bejjiegħa) kienet maħsuba sabiex ikollhom il-*washroom* tagħhom. Għalhekk kien jeħtiġilhom li l-ħbula tal-inxir tal-atturi jinqalgħu. M'hemmx qbil bejn il-partijiet għal mod ta' kif inqalgħu dawn il-ħbula, ċjoè jekk hux minnu li l-attur u l-konvenut qalgħuhom flimkien u waħħluhom fil-post fejn jinstabu llum jew inkella jekk il-konvenut qabad u qalagħhom mingħajr kunsens tal-kontro-parti. Jibqa' l-fatt iżda li ma kienx hemm oġġezzjoni min-naħa tal-appellanti li dawn il-ħbula tal-inxir jibqgħu imwaħħlin fejn kienu – tant huwa hekk li l-attur fl-affidavit tiegħu dwar dan l-episodju tal-ħbula jixhed *verbatim:* "*Ħallejnihom jagħmlu kollox biex ma naqilgħux inkwiet.*"

36. Il-konvenuti waħħlu tinda fl-istess post fejn inġab il-permess tal-

[7] Ara s-sentenza fl-ismijiet ***Paul Bonello et v. Ramel u Żrar Limited et*** mogħtija minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2021.

Awtorità tal-Ippjanar biex tinbena l-*washroom*, dak iż-żmien konsistenti minn *channels* tal-ħadid iwweldjati, b'saqaf tal-plastik u xibka madwar ma' tliet iġnub. Din it-tinda baqgħet tintuża mill-konvenuti sakemm fis-sena 2017 saritilha ħsara bil-maltemp.

37. Jirriżulta mill-atti li l-atturi ma oġġezzjonawx għal din it-tinda u l-konvenuti baqgħu fil-pussess esklussiv ta' din il-parti tal-bejt mingħajr xkiel. Il-Qorti hija konvinta li l-atturi ma ressqu ebda tip ta' oġġezzjoni, mhux għaliex ma riedux jaqilgħu l-inkwiet, iżda għaliex kienu konxji tal-fatt li f'dik il-parti tal-bejt, li fil-fatt kienet diviża, il-konvenuti kellhom il-jedd li jibnu *washroom* hekk kif kien indikat fil-pjanta Dok AD1. Għalhekk hija kredibbli x-xhieda tal-konvenuti meta jixhdu li kienet l-attriċi li ġieli indikatilhom proprju dik il-parti tal-bejt li kienet maħsuba għalihom biex jibnu l-*washroom* tagħhom. Magħdud ma' dan, ma jistax ukoll ma jiġix innutat li l-istess atturi għamlu l-ħbula tal-inxir tagħhom u min-naħa ta' wara, kif ukoll minn ġol-*washroom* tagħhom wieħed jista' jgħaddi għall-parti ta' wara permezz ta' bieb ieħor. Din il-parti hija magħluqa b'ċint ta' tliet filati kantun u madwar tliet filati oħra magħluqa b'*netting* aħdar u f'din il-parti hemm diversi qsari u pjanti.

38. Jirriżulta li fis-sena 2019, il-konvenuti qabbdu Perit sabiex japplika għall-permess għall-bini ta' *washroom* minflok it-tinda. Ħareġ il-permess. Huma avżaw lill-atturi li ħallew lill-Perit Schembri, inkarigat mill-konvenuti,

jidħol fl-appartament tagħhom biex jaċċerta ruħu li l-*washroom* setgħet tinbena mingħajr ħsara lill-atturi u ħejja *condition report* eżebit in atti. Il-Perit Schembri fix-xhieda tiegħu[8] kkonferma li fil-proċess tal-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar ma kienet saret l-ebda oġġezzjoni għal dak li kien qiegħed jiġi propost. Ikkonferma li meta aċċeda għand il-konjuġi Desira biex iħejji l-*condition report*, qalilhom ir-raġuni għalfejn dan kien se jsir u l-attur ma wera l-ebda oġġezzjoni miegħu. Ħallih anke jieħu ritratti.

39. Jirriżulta li twaħħlet mal-ħajt il-karta li tavża dwar l-applikazzjoni. Imbagħad 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'aċċettawx, l-atturi pproċedew bil-mandat ta' inibizzjoni.

40. Minn dan kollu jirriżulta li kif ikkonkludiet l-Ewwel Qorti, il-parti diviża tal-bejt li evidentement kienet iddestinata għall-appartament li nbiegħ lill-konvenuti ma ġietx okkupata mill-atturi għal għaxar snin. Tant huwa hekk li ma kinux jikkunsidrawha bħala tagħhom. Ċedew il-pussess tagħha lill-konvenuti mingħajr problemi u din il-Qorti temmen lill-konvenuti meta jgħidu li kienet l-istess attriċi li wriet lill-konvenuta liema kienet il-parti intiża għall-*washroom* tal-appartament tal-konvenuti. Ta' min iżid hawn, illi tant huwa minnu li kellu jkun hemm *washroom* oħra li dik tal-

[8] 21 ta' Ġunju, 2021

atturi ssejħet *Washroom No 2* fuq il-kuntratt ta' xiri tagħhom. Ma kienx ikun hemm ħtieġa li l-*washroom* tingħata numru li kieku ma kienx hemm l-intenzjoni li xi darba tinbena *washroom* oħra fuq l-istess bejt mis-sidien tal-appartament l-ieħor fl-istess blokka ta' appartamenti.

41. Hekk kif ikkonkludiet l-Ewwel Qorti, din il-Qorti wkoll tqis li l-konvenuti appellati ġabu prova li okkupaw il-porzjon art destinata għal *washroom animo domini* għal aktar minn għaxar snin wara li ġie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ. Inkwantu għal *buona fede*, l-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom jattakkaw il-*buona fede* tal-konvenuti għaliex sostnew li l-konvenuti kellhom l-għarfien li l-bejt huwa komuni u għalhekk ħallew nota fil-kaxxa tal-ittri tagħhom li se jagħmlu x-xogħlijiet.

42. Illi din il-Qorti assolutament ma taqbilx ma' din l-affermazzjoni tal-atturi. Fl-ewwel lok, fuq il-kuntratt ta' xiri tal-konvenuti kien hemm espressament indikat li kienu qegħdin jixtru l-arja tal-proprjetà ta' parti diviża tal-bejt li ġiet deskritta bħala, "*li tiġi sovrapost għall-kamra li qiegħda ġo 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,...*". L-atturi saħqu li l-konvenuti ma setgħux jippreskrivu favur tagħhom billi kienu jafu li l-bejt huwa proprjetà komuni indiviża. Biss però jidher li l-atturi appellanti qegħdin jinjoraw dik il-parti tal-kuntratt ta' bejgħ tal-konvenuti appellati li tagħti deskrizzjoni ta' liema hija dik il-parti diviża. Din il-Qorti

tqis li għalkemm id-deskrizzjoni setgħet tkun ħafna aħjar, madankollu din hija biżżejjed biex il-parti diviża tiġi identifikata u din proprju hija dik il-parti fejn il-konvenuti appellati l-ewwel għamlu l-istruttura u mbagħad applikaw mal-Awtorità tal-Ippjanar għall-permess sabiex tinbena *washroom* fl-istess lok. Għalhekk dik il-parti fejn il-konvenuti jridu jibnu l-*washroom* ma jistax jingħad li kienet indiviża. Kif diġà ngħad, il-konvenuti sa minn dakinhar li xtraw l-appartament qiesu li din il-parti kienet tagħhom esklussivament, tant huwa hekk li fis-sena 2006 bnew struttura kif ingħad aktar 'il fuq, fis-sena 2017 saritilha ħsara mill-maltemp u fis-sena 2019 il-konvenuti applikaw għall-permess għall-bini tal-*washroom*.

43. L-atturi appellanti lmentaw mal-konvenuti għall-bini tal-*washroom* billi ma riedux li jitwettqu xogħlijiet ta' kostruzzjoni għaliex sostnew li l-bejt hija proprjetà komuni indiviża biss permezz ta' ittra bonarja datata 1 ta' April, 2020 u ittra uffiċjali fl-istess xahar liema ittra jirriżulta li ġiet notifikata.

44. Ħarsa lejn il-kontenut tal-ittra mħollija mill-konvenuti fil-kaxxa tal-ittri tal-atturi, li ġġib id-data tat-12 ta' Mejju, 2020, ma jista' qatt iwassal għal konklużjoni li l-konvenuti kienu *in mala fede*. Apparti l-fatt li fis-sena li ntbagħtet kienu diġà skorrew l-għaxar snin ta' pussess mill-konvenuti, iżda aktar minn hekk, f'din l-ittra l-konvenuti kienu qegħdin jgħarrfu lill-atturi li matul ix-xahar ta' Ġunju kienu se jsiru x-xogħlijiet tal-bini għall-

washroom. Għalhekk talbuhom biex jaqilgħu l-ħbula kollha li kien hemm fuq in-naħa tal-komun u li kien hemm bżonn li titneħħa n-*net* il-ħadra u l-pajpijiet ta' magħha u l-affarijiet l-oħra kollha li setgħu kienu ta' inkonvenjent għall-ħaddiema. Il-konvenuti ma kienu qegħdin jitolbu l-ebda permess tal-atturi, anzi minn qari tal-ittra proprju jirriżulta li l-pożizzjoni tal-konvenuti kienet baqgħet dejjem konsistenti dwar il-bini tal-*washroom*.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell ta' Jason u Jacqueline Desira, bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da