



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

Illum 04 ta' Ottubru, 2023

Rikors Guramentat Nru: 699/2018 AF

Karl Iles

Nathalie Iles n`e Ciappara

Derek Iles

**u b`digriet tal-Qorti tas-26 ta' Lulju 2022, l-atti tal-
kawza ghandhom jigu trasfuzi f`isem ir-rikorrent Karl
Iles stante l-mewt ta' Derek Iles**

VS

Karlis Ervins Sarkans

Income Property Limited (C-79120)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi Karl Iles, Nathalie Iles u Derek Iles, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Il-partijiet huma sidien ta' appartamenti fl-istess blokka sitwata fi Triq il-Miratur il-Furjana, ir-rikorrenti proprjetarji tal-appartamenti internament numerat 2 u l-intimati tal-appartamenti internament immarkati 1 u 7 fil-blokka numru 11 ġja numru 8 fi Triq il-Miratur, il-Furjana.

Ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fil-15 ta' Gunju 1973, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok. A, l-esponent xtara u akkwista "... *the utile dominium temporaneum for the remainder of the period of seventeen years which commenced on the thirtieth January of the current year of flat number two forming part of a block of flats number eleven Gunlayer Street, Floriana, inclusive of washroom also numbered two, on the roof of the same block, enjoying in common with other flats in the same block the entrance hall, staircase and roof, also having common drains with the other flats, in the same block, as subject to and enjoying all other easements arising out of its position, with all its rights and appurtenances...*".

Permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro fit-3 ta' Settembru 1993, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok. B, l-esponent Derek Iles flimkien ma' martu, illum mejta, Mary n'è Farrugia, xtara u akkwista "... *in-nofs (1/2) indiviz tal-flat internament immarkat numru tnein (2) sitwat fit-tieni sular u formanti parti minn block ta' seba' appartamenti li jgib in-numru hdax (11), gja numru tmienja (8), f'Gunlayer Street, il-Floriana ... il-proprjetarji tal-flats numru tnejn (2), tlieta (3) u sitta (6) tal-imsemmi block ghandhom id-dritt ta' passagg minn fuq il-parti tal-bejt tal-proprjetarji tal-flats numri wiehed (1), erbgha (4), hamsa (5) u sebgha (7) tal-imsemmi block sabiex jilhqu l-kamra tal-hasil imsemmija ben il-kaxxa tat-tarag u l-bitha. l-imsemmi flat numru tnejn (2) qieghed jinbiegh fl-istat attwali tieghu u cioè tale quale u kif mikri u okkupat mill-istess kompraturi Derek Iles u martu Mary Iles bhala r-residenza*

ordinarja tagghom. Il-kantina illum inaccessibbli, l-entrata, il-vestibolu, il-kaxxa tat-tarag kollha, kompriza s-saqaf taghha, it-tarag kollu u l-landings kollha sal-livell tal-bjut tal-istess block ta' appartamenti kif ukoll il-pizijiet pii annwi perpetwi gravanti fuq l-istess block ta' appartamenti indikati aktar 'il fuq f'dan l-att huma komuni bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti kollha fl-imsemmi block."

Permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari fil- 21 ta' Novembru 2012, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok. C, l-esponenti Karl u Nathalie konjugi Iles xtraw u akkwistaw *"in-nofs (1/2) indiviz tal-fond ossija flat numru tnejn (2), fil-blokk numru hdax (11), gja numru tmienja (8), Gunlayer Street, bil-Malti maghruf bhala Triq il-Miratur, Floriana, liema flat qieghed fit-tieni sular ... Il-proprjetarji tal- flats numri tnejn (2), tlieta (3) u sitta (6) tal-imsemmi block ghandhom id-dritt ta' passagg minn fuq il-parti tal-bejt tal-proprjetarji tal-flats numri wiehed (1), erbgħa (4), hamsa (5) u sebgha (7) tal-imsemmi block sabiex jilhqu l-kamra tal-hasil imsemmija bejn il-kaxxa tat-tarag u l-bitha. Il-kantina illum inaccessibbli, l-entrata, il-vestibolu, il-kaxxa tat-tarag kollha, kompriza s-saqaf taghha, it-tarag kollu u l-landings kollha sal-livell tal-bjut tal-istess block ta' appartamenti kif ukoll il-pizijiet pii annwi perpetwi gravanti fuq l-istess block ta' appartamenti indikati aktar il fuq f'dan l-att huma komuni bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti kollha fl-imsemmi block"*.

L-intimati, kif gja nghad jirrizulta li huma proprjetarji tal-appartamenti internament immarkati wiehed (1) u sebgha (7) fil-blokk tal-appartamenti in kwistjoni.

Fl-istess blokka tal-appartamenti in kwistjoni, senjatament il-pjan elevat, l-intimati jew min minnhom approprjaw ruhhom mill-ambjent formanti parti mill-komun tal-blokka tal-appartamenti riferut bhala l-vestibolu minn fejn ghaddejjin il-pipes kollha tal-appartamenti sabiex iwasslu l-ilma għal fuq il-bejt, u wettqu xoghlijiet sabiex irrendew inaċċessibli dan l-ambjent komuni billi nkorporaw il-vestibolu mal-flatlet numerat 1A.

Fl-14 ta' Jannar 2018, l-intimati jew min minnhom applikaw mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex iwettqu "*Construction of receded floor at fifth level*" permezz tal-applikazzjoni numerata PA/01949/18, ossija għall-kostruzzjoni ta' appartament ieħor fuq l-arja tal-appartament internament numerat sebgha (7) fl-imsemmija blokka tal-appartamenti (Dok. D).

Precedentement għal din l-applikazzjoni, l-intimati jew min minnhom kienu gja wettqu xogħolijiet permezz ta' liema waqagħu u kisru il-washroom li fuqha l-esponenti jgawdu dritt tal-użu, hekk kif ċarament indikat fil-kuntratti fuq imsemmija u kif jidher fir-ritratt hawn anness u mmarkar bħala Dok. E.

Dan il-washroom iżżarma abbużivament, illegalment, u kontra kull regola tal-bini sempliċiment sabiex ma tkunx ta' ostaklu għall-iżvilupp li jridu jwettqu l-intimati jew min minnhom fuq l-arja tal-appartament internament numerat sebgha (7).

Ir-rikorrenti kienu jagħmlu użu minn din l-istess *washroom*, għandhom dritt jagħmlu użu minn din il-*washroom*, u għandhom dritt tal-passaġġ sabiex minn fuq il-bejt, kif fuq spjegat jgħaddu u jaċċedu għal din l-istess *washroom*.

Recentement sabiex ir-rikorrenti ma jsofrux preġudizzju rrimedjabbli ntavolaw Mandat ta' Inibizzjoni numru 624/18 (LM) fejn talbu l-ħrug tal-mandat ta' inibizzjoni, li gie milqugħ fl-14 ta' Ġunju 2018, fejn l-istess Karlin Ervin Sarkans gie inibit milli jkompli bl-iżvilupp (Dok. F).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li r-rikorrenti għandhom id-dritt tal-użu tal-washroom in komun u d-dritt ta' passagg fuq il-parti tal-bejt sabiex jaċċedu għall-istess washroom numerat tnejn (2) fil-blokka numru 11 gja 8, Gunlayer Street.
2. Tiddikjara li r-rikorrenti għandhom sehem indiviz oltre d-dritt tal-użu tal-vestibolu li jifforma parti mill-partijiet komuni.

3. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom ħattew abbużivament u illegalment il-*washroom* numru 2 fuq il-bejt tal-imsemmija blokka.
4. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom ma ghandhomx dritt jizviluppaw l-arja sopra posta l-appartament internament numru 7 fl-imsemmija blokka ta' appartamenti numru 1 ġja numru 8 Gunlayer Street, il-Furjana (Construction of receded floor at fifth level) b'mod illi jtellfu kemm l-access kif ukoll l-uzu tal-washroom numerata 2 fuq l-imsemmija blokka ta' appartamenti jew b'xi mod taffetwa jew traqqas il-godiment tal-imsemmija *washroom*.
5. Tinibixxi b'mod permanenti lill-intimati jew min minnhom milli jostakolaw, iċahhdu jew b'xi mod itellfu l-access u/jew l-uzu tal-washroom numerata 2 fuq l-imsemmija blokka ta' appartamenti jew b'xi mod jaffetwaw jew inaqqsu l-godiment tal-imsemmija *washroom*, personalment jew tramite terzi.
6. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju jirripristinaw il-*washroom* fl-istat li kienet gabel ma zarmat illegalment u abbużivament u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex jirripristinaw u jibnu l-istess washroom a pejjeż tal-intimati jew minnhom u dan taħt is-sorveljanza ta' perit nominat għal dan il-fini.
7. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju jrendu l-vestibolu aċċesibbli kif kien preċedentement għax-xogħlijiet illegali u abbużivi u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex irendu aċċesibbli l-istess vestibolu a spejjeż tal-intimati jew min minnhom u dan taħt is-sorveljanza ta' perit nominat għal dan il-fini.
8. Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom, u b'riżerva għal kwalsijasi azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-konvenut Karlis Ervins Sarkans, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament, l-esponenti Karlis Ervins Sarkans huwa persuna ta' nazzjonalità Kanadiza u kif jafu ben tajjeb l-atturi li mieghu dejjem tkellmu bil-lingwa Ingliza, l-esponenti jitkellm biss bil-lingwa Ingliza u ghalhekk ir-rikors guramentat promutur ghandu jigi tradott mill-lingwa Maltija ghal dik Ingliza sabiex l-esponenti jkun jista' jifhem u jagħmel id-difiza tieghu u b'hekk kien opportun illi jigi notifikat b'kopja tal-atti bil-lingwa Ingliza.

Preliminarjament, l-konvenut Karlis Iles Sarkans ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u dan stante illi huwa ma huwiex l-legittimu kontradittur peress illi huwa ma huwiex il-propjetarju ta' xi appartament formanti parti mill-blokk kif indikat fir-rikors guramentat promutur izda hija s-socjetà konvenuta Income Property Limited illi hija propjetarja ta' zewg appartamenti li hija akkwistat permezz ta' zewg kuntratti tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Louanne Magri datati hamsa u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (25/01/2017) li permezz tagħhom is-socjetà esponenti akkwistat (a) *"The apartment internally numbered seven (7) situated in 3rd floor level (raba' sular) forming part of Block officially numbered eleven (11) previously eight (8) in Gunlayer Street Floriana, Malta including the roof, two (2) washrooms/store rooms built thereon and including the airspace directly overlying the said apartment measuring circa eighty square meters (80sqm)"* u dan kif jidher minn kopja ta' kuntratt tal-akkwist immarkat bhala Dok 'A1' hawn anness u (b) *"the apartment internally numbered one (1), situated at ground floor level (l-ewwel sular) excluding its airspace forming part of the Block officially numbered eleven (11) previously numbered eight (8) in Gunlayer Street, Floriana"* u dan kif jirrizulta minn kopja tal-kuntratt t'akkwist immarkat bhala Dok 'A2' hawn anness.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi stante illi dak dikjarat fir-rikors guramentat promutur ma ghandux mis-sewwa u dan peress illi l-esponenti la fil-kapacità tieghu personali u lanqas f'xi kapacità ohra qatt ma appropjaw ruhhom minn xi parti komuni

tal-istess blokk riferut bhala l-vestibolu u/jew ghamlu xi xogholijiet sabiex irendu inaccessibbli dan l-ambjent komuni. Illi fil-fatt dak li huwa indikat bhala *flatlet* 1A huwa biss wiehed miz-zewg bibien ta' flat numru wiehed (1) u l-esponenti jichdu kategorikament illi huma ghamlu xi xogholijiet sabiex jinkorporaw il-vestioblu mal-appartament u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom ukoll jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi stante illi la l-esponenti Karlis Ervin Sarkans u lanqas is-socjetà esponenti Income Property Limited ma ghamlu xoghol ta' twaqqiegh u tkissir tal-washroom indikat fir-rikors guramentat.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa minnu li s-socjetà konvenuta intavolat applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex: "*Construction of receded floor at fifth level*" permezz ta' applikazzjoni numerata PA/01949/18 liema applikazzjoni giet rifjutata mill-istess Awtorità tal-Ippjanar u ghalhekk prezentament s-socjetà esponenti ma ghandha l-ebda intenzjoni li taghmel xi zvilupp fuq l-arja tal-appartament enumerata numru sebgha (7) fl-imsemmija blokk ta' appartamenti. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad t-talbiet attrici bl-ispejjez inkluz tal-mandat t'inibizzjoni stante li saru intempestivament.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk l-attur soffrew xi lezjoni fid-drittijiet taghhom, liema lezjoni ma sehhitx b'rizultat tal-agir u/jew azzjoni tal-esponenti, dan sar zmien ilu u mhux ricentament u ghalhekk jekk din il-lezjoni sehhet ma ghandhomx ikunu responsabbli ghaliha l-esponenti.

B'rizerva li l-esponenti jitolbu in-nomina ta' periti nominandi b'referenza ghad-danni reklamati mill-attrici.

L-Onorabbli Qorti għanda tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-attrici u dan stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza.

Salv Eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi b'digriet tas-26 ta' Lulju 2022 il-Qorti ordnat it-trasfużjoni tal-atti f'isem l-attur Karl Iles stante l-mewt tal-attur Derek Iles.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi *qua* sidien tal-appartament numru 2 fil-blokk ta' appartamenti numru 11 ġia 8 fi Triq il-Miratur, Furjana, qegħdin ifittxu illi jzommu lill-konvenut milli jkompli jwettaq xogħolijiet konsistenti fl-iżvilupp tal-arja tal-appartament numru 7 kif ukoll il-passaġġ li jagħti għall-arja tal-appartament numru 7, fejn sa qabel bdew il-preparamenti għall-iżvilupp kien hemm il-washroom numru 2 li l-atturi għandhom aċċess għaliha u dritt ta' użu in virtu ta' dak stipulat fil-kuntratti relattivi għall-akkwist tal-appartament numru 2. Irrikorrenti jallegaw ukoll illi fost il-partijiet komuni tal-blokka li għalihom huma għandhom aċċess hemm ukoll l-hekk imsejjaħ vestibolu u cioè kamra li fiha s-sidien tal-appartamenti kienu jilqgħu il-mistednin. Jallegaw illi fil-kors tal-iżvilupp u xogħolijiet oħra li qiegħed iwettaq il-konvenut *qua* sid tal-appartament numru 1 huwa approprja ruħu minn din il-parti tant illi nkorporaha bħala parti mill-appartament numru 1 bil-konsegwenza li ċaħhad lill-atturi mid-drittijiet tagħhom ta' użu fuq din il-parti tal-blokka. Talbu għalhekk dikjarazzjoni illi għandhom dritt tal-użu tal-washroom in komun u dritt ta' passaġġ minn fuq dik il-parti tal-bejt li jwassal għall-istess washroom numerata 2 fil-blokk ta' appartamenti numru 11 ġia 8 fi Triq il-Miratur, Furjana. Qegħdin ukoll ifittxu dikjarazzjoni li għandhom sehem indiviż u dritt ta' użu tal-vestibolu li jiffirma parti mill-partijiet komuni. Talbu għalhekk lill-Qorti tiddikjara li l-imsemmija washroom giet imneħħija abbużivament mill-konvenut fil-kors tal-preparamenti sabiex dan jiżviluppa l-arja

tal-bejt, li l-konvenut m'għandu ebda jedd iwettaq tali żvilupp a detriment tad-drittijiet tal-atturi, u talbu wkoll li l-konvenut jiġi ordnat jirripristina l-washroom għall-istat illi kienet qabel ma tneħhiet kif ukoll illi jagħti lura lill-atturi aċċess għall-vestibolu.

Da parti tagħhom il-konvenuti laqgħu billi ssollevaw diversi eċċezzjonijiet. Preliminarjament il-konvenut Sarkans eċċepixxa li mhuwiex legittimu kuntradittur għat-talbiet attriċi stante illi mhuwiex is-sid tal-appartamenti numru 1 u 7. Talab għalhekk illi jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Fil-mertu l-konvenuti ċaħdu li waqqgħu il-washroom jew li b'xi mod inkorporaw il-vestibolu bħala parti mill-appartament numru 1. Żiedu jeċċepixxu illi għalkemm saret applikazzjoni għall-iżvilupp tal-arja tal-appartament numru 7 din ġiet miċħuda u għalhekk ma hemm ebda prospett ta' żvilupp li b'xi mod jista' jilleda d-drittijiet tal-atturi. Ġiet eċċepita wkoll l-intepestività tal-azzjoni stante illi l-mandat t'inibizzjoni kawtelatorju numru 624/18 fl-ismijiet premissi u l-kawża odjerna ġew intavolati fi żmien meta l-applikazzjoni għall-iżvilupp kienet għada pendent u għalhekk ma kien hemm ebda ċertezza li l-iżvilupp sejjer isir.

Minn qari tal-inkartament proċesswali jirriżulta li l-applikazzjoni għall-iżvilupp prospettat mill-konvenuti ġiet miċħuda mill-Awtorità konċernata. Jidher għalhekk illi t-talbiet numru 4 u 5 rigwardanti ż-żamma tal-konvenuti milli jiżviluppaw l-arja tal-appartament numru 7 ġew fil-prattika u effettivament sorvolati.

Il-konvenut Sarkans eċċepixxa li mhuwiex legittimu kuntradittur għat-talbiet attriċi u dan peress illi ma kienx hu personalment illi xtara l-apartamenti numru 1 u 7. Jgħid għalhekk illi hu m'għandu jgħorr ebda responsabilità vis-à-vis l-atturi. Minn qari tal-atti relattivi għall-akkwist tal-appartamenti numru 1 u 7 jidher ċar illi dan l-akkwist sar mis-soċjetà konvenuta u mhux minn Sarkans personalment. Madanakollu, l-atturi qegħdin jallegaw li l-kamra tal-bejt mertu ta' din il-vertenza inħattet minn Sarkans jew fuq struzzjonijiet tiegħu. Jallegaw ukoll li kien Sarkans li nkorpora l-vestibolu bħala parti mill-appartament numru 1 u appropria' ruħha minn din il-parti tal-blokka. Għad illi l-Qorti għad trid tistabilixxi l-fatti u allura għad trid tistabilixxi jekk l-atturi għandhomx raġun fit-talbiet tagħhom, Sarkans għandu jiġi meqjus bħala legittimu kuntradittur għat-

talbiet attriċi għaliex jekk kemm il-darba jirriżulta li għandu xi responsabbiltà għall-aġir lamentat mill-atturi, huwa Sarkans in veste propria li jrid jgħmel tajjeb għal dawn in-nuqqasijiet. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċhuda.

Dwar l-eċċezzjoni tal-intempestività kif sollevata mill-konvenuti, l-Qorti tqis din l-eċċezzjoni bħala rinunzjata stante l-fatt illi l-konvenuti naqsu pależement milli jindirizzaw din l-eċċezzjoni u dan billi la ressu eċċezzjonijiet in mertu u lanqas ma trattaw din il-kwistjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

Ferm il-premess, jidher illi l-kwistjoni li għad fadal tiġi trattata hija dik dwar xi drittijiet o meno għandhom l-atturi fuq il-vestibolu, il-washroom numru 2 u l-passaġġ li jwassal għall-istess washroom.

L-azzjoni kif proposta hija dik magħrufa bħala l-*actio rei vindicatoria* permezz ta' liema l-atturi qegħdin jirrivendikaw il-proprjetà tagħhom fuq l-art. Il-principji stabbiliti mill-ġurisprudenza f'talba ta' rivendika gew reċentement rassenjati fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Napier vs Bianchi deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 fejn dik il-Qorti, b'referenza għas-sentenza preċedenti tagħha fl-ismijiet Kiomall vs Borg tat-12 ta' Jannar 2015 irribadiet illi:

"14. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni li teżisti taħt il-liġi Maltija li permezz tagħha l-attur jipprova jirrivendika minn għand il-konvenut proprjetà li hu jemmen li għandu titolu validu fuqha u dan permezz ta' provi li juru b'mod pożittiv li l-proprjetà in kwistjoni hija tiegħu.

15. F'kawża rivendikatorja, l-konvenut prinċipalment jista' jressaq żewġ difiżi: jsostni u jgħib provi fis-sens illi hu għandu l-pussess tal-proprjetà in kwistjoni jew inkella illi għandu titolu validu skont il-liġi fuq din il-proprjetà.

16. Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjetà fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika u ma hux biżżejjed li jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu. Il-prova giet ritenuta li trid tkun kompleta u

konklużiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubju¹.

17. Madankollu, fis-snin riċenti, gie aċċettat mill-Qrati tagħna illi meta l-konvenut jeċċepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduċi provi f'dan is-sens huwa biżżejjed li rrivendikant jipprova li għandu titolu aħjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbaħ il-kawża. Fi kliem ieħor, f'każijiet bħal dawn m'hemmx għalfejn l-attur jipprova titolu oriġinali imma huwa biżżejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali każ isir eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu fuq il-ħaġa in disputa. Il-prinċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza tagħna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vindicatoria ġiet inferita mill-Qrati tagħna, tajjeb jew ħażin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman²."

Komplet billi rreferiet għas-sentenza England vs Muscat (29 ta' Ottubru 2018) fejn intqal illi:

"...strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta' prijorità. F'ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri "pussess anterjuri" jekk dak il-pussess ma jkunx

¹ Ara App. Civ. Giuseppe Buhagiar v Guzeppi Borg et., 17/11/1958, Vol. XLII.i p. 569 u s-sentenzi hemm citati; Ara wkoll App. Civ. Clive Simpson noe v Dr. Gaudenz Borg, 6/7/1993; App. Civ. Grazio Vella v John Buhagiar, 26/5/1998.

² Ara inter alia App. Civ. Sebastian sive Bastjan Vella et v Charles Curmi, 28/2/2014; App. Civ. John Vella et v Sherlock Camilleri, 12/12/2002 u s-sentenzi hemm citati; App. Civ. Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino, 9/2/2001; ara wkoll P.A. Mary Rose Aquilina et v Antonio Piscopa, 24/20/2003; Kummissarju tal-Artijiet v Frans Mallia, 20/1/2005; Onor. Perit Carmelo Vella et v Anthony Cassar pro et noe, 17/3/2005.

ikkonsolida bl-użukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijjex rei vindicatoria "lite". (enfasi ta' din il-qorti).

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited gie enfasizzat illi:

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal għall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibilità (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss "il proprio diritto per conseguire il rilascio". Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawża, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Già fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb "Preuve par titre du Droite de Propriete Immobiliere" kien wasal għall-konkluzjoni li l-proprjeta huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawża bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala "una controversia tra privati" (Tabet e Ottolenghi, "La Proprieta"). Il-Pacifici Mazzoni ("Istituzioni di Diritto Civile Italiano", Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi "sembra quindi che per equità non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o più fondato di quello del reo convenuto".

Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollexz. Vol. XII.390) fejn intqal li: "Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne

avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e più debole del suo". Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002)."

Giet prezentata in atti kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Ġunju 1963 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino permezz ta' liema kuntratt, l-awturi tal-partijiet qasmu bejniethom diversi proprjetajiet li kellhom in komun. Minn dan l-att tirriżulta deskrizzjoni dettaljata tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza. Jingħad hekk:

"Il-komparenti jiddikjaraw illi l-komparenti Oliver Agius jippossjedi nofs indiviz, il-komparenti Marie Josette Grech Ellul tipposjedi kwart indiviz u l-imsiefer Alfred Grech Ellul jipposjedi kwart indiviz ta' ' blokk appartamenti fil-Furjana fi Gunlayer Street numru 11Mil-bieb tidhol f'entrata wiesgha u gholja li fiha indana tarag li twassal ghal-livel li fih jinstab il-flat numru wiehed, vestibolu komuni u l-bidu tat-tarag komuni....Il-vestibolu li tasal ghalieh mill-entrata fih bieb sekondarju ghal flat numru wiehed tieqa ghal bitha li tiffirma parti mill-flat numru wiehed ... Il-flat numru wiehed, dan il-flat jiffirma l-ewwel sular ta' ' dawn l-appartamenti u l-art tieghu tinstab ghola mill-livel tat-triq. Il-bieb principali tieghu jinsab fil-kaxxa tat-tarag ma genb il-bidu ta' l-ewwel indana....anness ma dan il-flat hemm loggia forma ta' L li tidhol ghaliha minn bieb sekondarju fil-vestibolu u li tiehu dawl minn twieqi għall-istess bitha.... Mill-bieb tal-flat numru tnejn tidhol go kamra li tigi fuq il-vestibolu komuni ta' l-ewwel sular."

Jirriżulta qbil fir-rigward tal-fatt illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-appartament numru 2 li gie minnhom jew mill-ante kawża tagħhom akkwistat bil-mod kif isegwi:

i. Permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Ġunju 1973 in atti tan-Nutar Joseph Cachia, Derek Iles xtara l-*utile dominium temporaneum* għall-bqija tal-perjodu ta' żmen rimanenti minn total ta' sbatax-il sena li bdew jiddekorru mit-13 ta' Jannar 1973, tal-appartament numru 2 *"inclusive of washroom also numbered two, on the roof of the same block, enjoying in common with other flats in the same block the entrance hall, staircase and roof also having common drains with the other flats, in the same block, as subject to and enjoying all other easements arising out of its position, with all its rights and appurtenances . . ."*

ii. B'kuntratt in atti tan-Nutar Eugene Montanaro datat 3 ta' Settembru 1993, Derek Iles xtara u akkwista is-sehem ta' nofs (1/2) indiviż tal-appartament numru tnejn (2). Fuq dan l-att jingħad illi *"Il-proprjetarji tal-flats numru tnejn (2), tlieta (3) u sitta (6) tal-imsemmi block ghandhom id-dritt ta' passagg minn fuq il-parti tal-bejt tal-proprjetarji tal-flats numri wiehed (1), erbgħa (4), hamsa (5) u sebgha (7) tal-imsemmi block sabiex jilhqu l-kamra tal-hasil imsemmija bejn il-kaxxa tat-tarag u l-bitha. L-imsemmi flat numru tnejn (2) qiegħed jinbiegħ fl-istat attwali tiegħu u cioè tale quale u kif mikri u okkupat mill-istess kompraturi Derek Iles u martu Mary Iles bhala r-residenza ordinarja tagħhom. Il-kantina illum inaccessibbli, l-entrata, il-vestibolu, il-kaxxa tat-tarag kollha, kompriża s-saqaf tagħha, it-tarag kollu u l-landings kollha sal-livell tal-bjut tal-istess block ta' appartamenti kif ukoll il-piżijiet pii annwi perpetwi gravanti fuq l-istess block ta' appartamenti indikati aktar 'il fuq f'dan l-att huma komuni bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti kollha fl-imsemmi block."*

iii. B'kuntratt tal-21 ta' Novembru 2012 in atti tan-Nutar Malcolm Licari, l-atturi Karl u Nathalie konjuġi Iles xtraw u akkwistaw *"in-nofs (1/2) indiviż tal-fond ossija flat numru tnejn (2), fil-blokk numru hdax (11), gja numru tmienja (8), Gunlayer Street, bil-Malti magħruf bhala Triq il-Miratur, Floriana, liema flat qiegħed fit-tieni sular ... Il-proprjetarji tal-flats numri tnejn (2), tlieta (3) u sitta (6) tal-imsemmi block ghandhom id-dritt ta' passagg minn fuq il-parti tal-bejt tal-proprjetarji tal-flats numri wiehed (1), erbgħa (4), hamsa (5) u sebgha (7) tal-imsemmi block sabiex iilhqu l-kamra tal-hasil imsemmija bejn il-kaxxa tat-tarag u l-bitha. Il-kantina illum inaccessibbli, l-entrata, il-*

vestibolu il-kaxxa tat-tarag kollha, kompriza s-saqaf taghha, it-tarag kollu u l-landings kollha sal-livell tal-bjut tal-istess block ta' appartamenti kif ukoll il-pizijiet pii perpetwi gravanti fuq l-istess block ta' appartamenti indikati aktar 'il fuq f'dan l-att huma komuni bejn il-proprjetarji kollha tal-appartamenti kollha fl-imsemmi block".

Tant dwar il-proprjetà akkwistata mill-atturi u d-drittijiet minnhom akkwiziti ai termini tal-imsemmija kuntratti.

Għal dak illi jirrigwarda l-akkwist da parti tal-konvenuti, mill-atti jirriżulta illi l-akkwist sar da parte tas-soċjetà intimata li bis-saħħa ta':

i. Kuntratt tal-25 ta' Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Louanne Magri s-soċjetà konvenuta Income Property Limited xtrat u akkwistat:

"The apartment internally numbered Seven (7), situated at the third floor level (raba' sular) forming part of the block officially numbered eleven (11) previously eight (8) in Gunlayer Street Floriana, Malta, including the roof, two (2) washrooms/store rooms built thereon and including the airspace overlying the said apartment, measuring circa eighty square metres (80sqm) usque ad coelum.

For all intents and purposes at law, it is hereby being declared that the said roof suffers a washroom, which washroom belongs to third parties, who enjoy a right of access over said roof limited to accessing the said washroom."

ii. B'kuntratt tal-25 ta' Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Louanne Magri s-soċjetà intimata Income Property Limited xtrat u akkwistat:

"The apartment internally numbered one(1) situated at groundfloor level (l-ewwel sular) excluding its airspace, forming part of the block officially numbered eleven (11) previously eight (8) in Gunlayer Sreet Floriana, Malta, free

and unencumbered (freehold) with all its rights and appurtenances."

Mis-siltiet appena riprodotti huwa evidenti li l-bejt u cioè l-arja fuq l-appartament numru 7 hija gravata minn kamra tal-ħasil u minn servitù ta dritt ta' passagġ li l-atturi u sidien oħra fl-istess blokka għandhom sabiex jaċċeddu għall-kamra tal-ħasil numru 2. Dawn id-drittijiet favur l-atturi huma konsistentement tramandati minn att għal ieħor inkluż ukoll fl-att permezz ta' liema s-soċjetà konvenuta akkwistat l-appartament numru 7. Il-Qorti tqis għalhekk illi l-atturi seħħilhom jippruvaw għas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti li għandhom dritt ta' użu tal-imsemmija kamra tal-ħasil kif ukoll dritt ta' passagġ sabiex jaċċedu għaliha.

Trattata l-kwistjoni tal-kamra tal-ħasil u tal-passagġ li jagħti għaliha, jonqos jiġi stabbilit xi drittijiet o meno jgawdu l-atturi fuq il-vestibolu. Mingħajr dilungar u ripetizzjonijiet inutli, l-Qorti terġa tagħmel referenza għas-siltiet riportati aktar 'il fuq fejn issir referenza ċara għall-fatt illi l-parti tal-blokka imsejjha bħala l-vestibolu tiffirma parti mill-komun, parti din li l-atturi għandhom dritt t'aċċess għaliha u l-konvenuti m'għandhom ebda jedd iċaħħdu lill-atturi mit-tgawdija ta' din il-parti komuni tal-blokka ta' appartamenti.

Stabbilit li l-atturi għandhom drittijiet ta' użu u tgawdija fuq il-vestibolu u l-kamra tal-ħasil, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tittratta l-ilment tal-atturi fir-rigward tal-allegazzjoni li l-konvenut inkorpora l-vestibolu sabiex jiffirma parti mill-appartament numru 1. F'dan ir-rigward il-prova reġina hija x-xhieda tal-konvenut li jistqarr li kien hu stess li fetaħ il-bieb tal-vestibolu u biddel il-bieb. Mill-provi jirriżulta li l-konvenut mhux talli biddel il-bieb talli saħansitra waħhal fuqu tabella li taqra '1B' waqt illi fuq il-bieb tal-appartament numru 1 waħhal tabella li taqra '1A'. Il-konvenut xehed ukoll b'fermezza li mill-konfigurazzjoni tal-post il-vestibolu kien parti mill-appartament numru 1 biss dan il-fatt ma jirriżultax. Tant dan huwa hekk illi fl-atti li għalihom saret referenza aktar il-fuq jirriżulta ċar u tond illi din il-parti tal-binja hija parti integrali mill-komun. Għalhekk, il-konvenut ma kellu ebda jedd li arbitrarjament ibiddel il-bieb ta' din il-parti u li japproprja ruħu minnha.

Jibqa' għalhekk sabiex tiġi trattata l-kwistjoni dwar min ħatt il-kamra tal-ħasil li tinsab fuq il-bejt. Ir-ritratti li ġew esebti in atti juru li f'xi żmien kien hemm kamra tal-bejt. Evidenza ta' dan huwa l-ingall li għadu jidher sa llum. Il-Qorti però tosserva li ma tirriżulta ebda prova dwar meta nħattet il-kamra tal-bejt u lanqas tirriżulta prova dwar min ħattha. Kien jinkombi proprju fuq l-atturi li jgħibu provi konvinċenti li kien tassew il-konvenut li ħatt jew ta' struzzjonijiet sabiex din tinħatt. Kien jinkombi wkoll fuq l-atturi li jressqu prova b'dati ben preċiżi dwar sa meta kienet għada hemm il-kamra tal-ħasil. Dawn il-provi però ma jirriżultawx. Madanakollu, l-Qorti qieset illi minn dak illi jirriżulta mill-provi l-kamra tneħħiet fi żmien meta l-konvenut kien sejjer japplika għall-permess tal-iżvilupp tal-arja tal-bejt. F'dan il-kuntest huwa plawsibbli l-argument tal-atturi li l-kamra potenzjalment tneħħiet sabiex ma tkunx ta' xkiel għall-ħruġ tal-permess. Il-Qorti qieset ukoll ix-xhieda ta' Sally Said sa fejn din tgħid illi kien proprju l-konvenut personalment li meta lmentat miegħu dwar xi oġġetti li kellha fil-kamra tal-ħasil kien hu stess li raddhomlha lura. Il-logika tiddetta li jekk ma kienx hemm kamra tal-ħasil kif jgħid il-konvenut, u jekk ma kienx il-konvenut li kellu x'jaqsam mat-tneħħija ta' din il-kamra, ma kellux ikun hu stess li rritorna lura l-oġġetti lil Said. In kwantu x-xhieda ta' Said però, il-Qorti ma tistax ma tosservax l-inkonsistenza ta' din ix-xhieda ma dikjarazzjoni oħra minnha rilaxxjata. Issa, huwa minnu li dik id-dikjarazzjoni mhix konfermata bil-ġurament biss, bil-ġurament tagħha Said ikkonfermat quddiem din il-Qorti li dik id-dikjarazzjoni hija iffirmata minnha. Anki jekk tirriżulta inkonsistenza bejn dik id-dikjarazzjoni rilaxxjata minn Said fuq xprunar tal-konvenut, u x-xhieda mogħtija minnha quddiem din il-Qorti, il-Qorti tqis bħala aktar verosimili u kredibbli l-verżjoni li tat Said b'ġurament quddiemha. Il-Qorti qieset ukoll il-modalità ta' kif xehed u aġixxa l-konvenut Sarkans minn fejn jirriżulta b'mod evidenti li Sarkans dejjem aġixxa kif qabel lill-inkluz u mhux biss meta pprova juża lill-attur sabiex jikseb il-permess għall-iżvilupp li ried jagħmel. Fuq kollox il-Qorti qieset ukoll li meta xehed in kontro-eżami kien hemm diversi episodji meta l-konvenut ipprova jkun evażiv u aġar minn hekk meta b'mod mill-aktar evidenti sabiex jeżimi ruħu u jehles minn kull tip ta' responsabilità illi potenzjalment tista' tiġi attribwita lilu, addirittura beda jattakka lill-attur b'fatti u kwistjonijiet personali

li m'għandhom x'jaqsmu assolutament xejn ma' dawn il-proċeduri. Fid-dawl ta' tali kunsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi anki jekk kien jinkombi fuq l-atturi li jagħmlu l-prova dwar meta tneħhiet il-kamra tal-ħasil, mill-assjem tal-provi jidher verosimili li din tneħhiet f'xi żmien wara li s-soċjetà konvenuta akkwistat l-appartament u fil-kors tal-preparamenti sabiex issir l-applikazzjoni għall-permess tal-iżvilupp.

Il-Qorti tqis illi huwa l-konvenut personalment illi għandu jwieġeb għat-talbiet tal-atturi għaliex kien proprju hu li ħa ħsieb ibiddel il-bieb tal-vestibolu u kkapparra għalih dan l-istess u kien ukoll hu li jew personlament jew fuq struzzjonijiet tiegħu ħa ħsieb it-tneħhija tal-kamra tal-bejt.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiċċhad l-eċċezzjonijiet kollha.
2. Tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' u l-ħames talba stante illi dawn ġew sorvolati fil-mori ta' dan il-proċess.
3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-atturi għandhom dritt ta' użu tal-washroom in komun u dritt ta' passaggj fuq dik il-parti tal-bejt li minnha jaċċedu għall-istess kamra.
4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-atturi għandhom sehem indiviż kif ukoll id-dritt tal-użu tal-vestibolu li jiffirma parti mill-partijiet komuni mill-blokk ta' appartamenti f'numru 11, Triq il-Miratur, Furjana.
5. Tilqa' t-tielet u s-sitt talba u tiddikjara li l-konvenut Karlis Ervins Sarkans huwa responsabbli għat-tneħhija tal-kamra tal-bejt u għalhekk waqt illi tordnalu jirripristina lura din il-kamra għall-istat illi kienet fih qabel ma nħattet, tordnalu sabiex jagħmel dan fi żmien xahrejn minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Marie Louise Caruana Galea li qegħda tigi mahtura għal dan l-iskop.

6. Tilqa' s-seba' talba u tordna lill-konvenut Karlis Ervins Sarkans sabiex fi żmien xahrejn minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat jagħti aċċess lill-atturi għall-vestibolu.
7. Tawtorizza lill-atturi sabiex f'każ ta' inadempjenza da parti tal-konvenut, iwettqu l-imsemmija xogħolijiet huma stess, a spejjeż tal-konvenut, u dejjem taht is-sorveljanza tal-istess Perit Caruana Galea.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jiġihallu kollha mill-konvenut.

IMHALLEF

DEP/REG