MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 1270/2007

Joseph Bonnici (I.D. 0557119M)

kontra

Mark u Anna Tereza konjugi Zammit
(I.D. 169562M u 16259A)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors tal-attur presentat fit-3 ta' Dicembru 2007 li jaqra hekk –

Peress illi l-attur huwa propjetarju ta' fond maisonette numru 1, St. Andrew's Court, Triq il-Brankutli, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, u dan kollox kif jirrizulta mill-annessa kopja ta' kuntratt ta' akkwist DOK A ;

Peress illi sottostanti ghall-fond tal-attur hemm fond iehor gol-istess block enumerat bin-numru tlieta (3),

appartenenti lill-konvenuti, filwaqt li dawn iz-zewg fondi huma t-tnejn accessibbli mit-triq u minn partijiet esterni minn got-triq u li huma in komuni bejn il-partijiet ;

Peress illi dan il-korp ta' bini kien inbena minn sid wiehed, flimkien ma' korpi ohrajn li missu ma' dan il-korp u li jirriflettu lil xulxin bl-istess ambjenti ppjanati b'kull korp ghalih, kif jirrizulta waqt is-smigh tal-provi ;

Peress illi minghajr kunsens tal-attur u ad insaputa tieghu il-konvenuti esegwew xogholijiet li permezz taghhom usurpaw partijiet sostanzjali tal-partijiet komuni sabiex erigew garage ;

Peress illi minhabba f'hekk l-attur mhux biss gie pregudikat fil-pussess ta' propjeta' tieghu mizmuma in komun kif intqal, izda l-uzu u l-accessibilita' tal-propjeta' tieghu giet ristretta serjament ;

Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat lilhom jirriprestinaw il-partijiet komuni fl-istat originali taghhom.

2. fin-nuqqas li jaghmlu dan, tordna li l-attur ikun awtorizzat jesegwixxi x-xogholijiet necessarji sabiex il-propjeta' msemmija tigi riprestinata fl-istat originali taghha, u dan a spejjes tal-konvenuti u taht is-supervizjoni ta' periti nominandi.

Bl-ispejjes kollha kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni bil-gurament tal-attur li kienet annessa mar-rikors.

Rat il-lista ta' dokumenti presentata mill-attur, flimkien mal-lista tax-xhieda ndikati minnu.

Rat ir-riposta mahlufa tal-konvenuti presentata fit-23 ta' Jannar 2008 li taqra hekk -

1. Illi minghajr pregudizzju ghat-talbiet ta' l-atturi dan il-kaz huwa res judicata stante li diga' kien hemm kawza deciza ricentement cit numru 1655/2001 JA fl-ismijiet Joseph Bonnici vs Mark u Anna Teresa konjugi Zammit fejn il-Qorti ordnat li ssir qasma bejn dawk il-partijiet li kienu komuni bejn il-partijiet billi jsir hajt divizorju ezattament fin-nofs ta' dawk il-partijiet u b'mod li finalment il-partijiet ikollhom l-istess spazju fuq in-naha rispettivi taghhom, liema hajt ma jinkludix il-garaxx li jinsab taht il-partijiet komuni in kwistjoni.

2. Illi dawn it-talbiet huma preskritti skond il-ligi stante li wara l-akkwist ta' l-attur tal-propjeta' in kwistjoni ghaddew aktar minn tlietin sena.

3. Illi t-talbiet ta' l-attur huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

4. Illi kontrarjament ghal dak premess mill-attur il-konvenuti meta xtraw il-fond enumerat fil-blokk indikat bhala St. Andrew's Court, Numru 3, Triq il-Brankutli, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, kuntratt pubbliku tas-sittax (16) ta' Lulju 1985, xtraw l-imsemmi flat bl-entratura separata u l-gnien anness meta tahtu sar l-imsemmi garaxx, kontrarjament ghat-titolu ta' l-akkwist ta' l-attur li qatt ma kellu titolu fuq il-gnien imsemmi.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti flimkien mal-lista tad-dokumenti esebiti mar-rikors mahluf.

Rat is-sentenza *in parte* moghtija fit-30 ta' Gunju 2008 fejn din il-Qorti diversament presjeduta cahdet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjes kontra taghhom.

Rat id-digriet moghti fl-udjenza tas-7 ta' Jannar 2009 (fol 61) fejn din il-Qorti diversament presjeduta *cahdet it-talba ghall-hatra ta' perit u halliet il-kawza biex ikompli s-smigh tal-provi filwaqt li tistenna wkoll l-esitu tal-appell*.

Rat li fl-udjenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tas-26 ta' Frar 2009, il-partijiet qablu, b'riferenza ghall-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Jannar 2009, li l-appell li din il-Qorti kellha tistenna l-esitu tieghu ma kienx mis-sentenza *in parte* tat-30 ta' Gunju 2008 fil-kawza odjerna, izda kien appell minn sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta f'kawza ohra bejn il-partijiet fl-ismijiet "*Joseph Bonnici vs Mark Zammit et*" (Cit Nru 1655/01 JA) li kienet deciza fil-5 ta' Novembru 2007.

Rat li fl-istess udjenza tas-26 ta' Frar 2009, din il-Qorti kienet laqghet it-talba tal-attur sabiex jippresenta kopja legali tal-atti tal-kawza fl-ismijiet "*Joseph Bonnici vs Mark Zammit et*" (Cit Nru 1655/01 JA) bin-notifika tal-kontroparti li ma kienx oggezzjona ghall-presentata ta' dawk l-atti.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tad-19 ta' Mejju 2009 fejn ipprovdiet li l-attur kellu jaghlaq il-provi tieghu fl-udjenza tal-15 ta' Settembru 2009.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-15 ta' Settembru 2009 fejn, ghax l-attur ma ressaqx provi f'dik l-udjenza kif kien dirett biex jaghmel fl-udjenza precedenti, kien dikjarat maghluq l-istadju tal-provi tal-attur u l-kawza thalliet ghall-provi tal-konvenuti ghall-udjenza tat-3 ta' Novembru 2009.

Rat li l-konvenuti ressqu l-provi taghhom fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2009 u l-kawza thalliet ghat-trattazzjoni finali ghall-10 ta' Novembru 2009.

Semghet it-trattazzjoni bil-fomm mid-difensur tal-konvenuti.

Rat id-digriet taghha tal-10 ta' Novembru 2009 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghat-30 ta' Novembru 2009.

Rat id-digriet taghha tas-16 ta' Novembru 2009 (fol 79 u 80) fejn issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u tat direzzjoni lill-partijiet dwar kif kellhom jirregolaw ruhhom fl-udjenza tat-30 ta' Novembru 2009 dwar jekk kellux l-esitu tal-appell fil-kawza "*Joseph Bonnici vs Mark Zammit et*" (Cit Nru 1655/01 JA) jeffettwa l-mertu ta' l-kawza tal-lum.

Rat id-digriet moghti fl-udjenza tat-30 ta' Novembru 2009 (fol 94) fejn, wara li semghet lid-difensuri tal-partijiet, halliet il-kawza tal-lum *sine die* riappuntabbli permezz ta' rikors fi zmien xahar mid-data li fiha tkun deciza mill-Qorti tal-Appell il-kawza fl-ismijiet "*Joseph Bonnici vs Mark Zammit et*" (Cit Nru 1655/01 JA) li s-smigh taghha kien appuntat ghad-9 ta' Dicembru 2009.

Rat id-digriet taghha tal-1 ta' Dicembru 2009 (fol 85) fejn wara rikors ta' l-attur tas-17 ta' Novembru 2009, astjeniet f'dak l-istadju milli tiehu konjizzjoni tat-talba tal-attur sabiex jesebixxi d-dokumenti li ndika fir-rikors tieghu sakemm tkun deciza mill-Qorti tal-Appell il-kawza "*Joseph Bonnici vs Mark Zammit et*" (Cit Nru 1655/01 JA) u rriservat li tipprovdi finalment dwar l-istess talba fil-kaz li l-kawza tal-lum tigi riappuntata skond id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-30 ta' Novembru 2009.

Rat id-digriet taghha tal-4 ta' Frar 2010 (fol 95) fejn irriappuntat il-kawza tal-lum ghall-udjenza tal-4 ta' Marzu 2010 wara li b'rikors tieghu tat-3 ta' Frar 2010 l-attur talab ir-riappuntament tal-kawza billi l-kawza "*Joseph Bonnici vs Mark Zammit et*" (Cit Nru 1655/01 JA) kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar 2010.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-4 ta' Marzu 2010 (fol 106) fejn laqghet it-talba tal-partijiet li l-atti tal-kawza fl-ismijiet "*Joseph Bonnici vs Mark Zammit et*" (Cit Nru 1655/01 JA) li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar 2010 jigu allegati mal-atti tal-kawza tal-lum u jaghmlu stat ghall-finijiet ta' l-kawza tal-lum.

Rat li f'dik l-udjenza l-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx aktar x'izidu u talbu li l-kawza tibqa' ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet "*Joseph Bonnici vs Mark Zammit et*" (Cit Nru 1655/01 JA) li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar 2010 kif ukoll l-atti tal-kawza tal-lum.

Gharblet u qieset bir-reqqa l-provi tal-partijiet fiz-zewg kawzi.

Qieset is-sottomissjonijiet li tressqu ghall-konsiderazzjoni taghha.

Rat id-digriet taghha moghti f'dik l-udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Ikkunsidrat –

L-eccezzjoni tal-gudikat

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti fil-kawza tal-lum kienet **il-gudikat** (*res judicata)* Din l-eccezzjoni se tkun deciza l-ewwel b'kap separat skond l-Art.730 tal-Kap.12.

Din il-Qorti tghid mill-ewwel li fl-istadju meta nghatat din l-eccezzjoni f'din il-kawza, il-kawza l-ohra fl-ismijiet "*Joseph Bonnici vs Mark Zammit et*" (Cit Nru 1655/01 JA) kienet deciza biss fl-Ewwel Istanza ghax mis-sentenza kien sar appell. Ghalhekk f'dak l-istadju ma setghetx tinghata l-eccezzjoni tal-gudikat ghal dik ir-raguni. Cio' nonostante peress li l-kawza "*Joseph Bonnici vs Mark Zammit et*" (Cit Nru 1655/01 JA) lahqet ghaddiet in gudikat qabel is-sentenza tal-lum, l-eccezzjoni tar-*res judicata*, li qatt ma kienet ritirata, illum ma tistax tigi njorata ghaliex is-sentenza tal-Qorti tal-Appell issanat l-eccezzjoni bit-thaddim tal-*jus superveniens* li ghandu l-effett li *firmat actionem et exceptionem.*

In linea ta' principju, inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti moghtija fis-7 ta' Frar 2002 fil-kawza **"Galea vs Falzon et"** li l-eccezzjoni tar-*res judicata* ghandha bhala l-pedament taghha (a) l-interess pubbliku (b) hija mahsuba biex thares ic-certezza tal-jeddijiet li jkunu gew definiti b'sentenza (c) tbieghed il-possibilita' ta' decizjonijiet kontra xulxin u (d) taghlaq il-bieb li kwestjonijiet definiti jibqghu jinfethu bi hsara ghall-jeddijiet stabbiliti b'sentenza li tkun diga' nghatat dwar dik il-vertenza.

Tlieta huma l-elementi sabiex tista' tirrizulta l-eccezzjoni tal-gduikat, liema tliet elementi jridu jikkonkorru flimkien -

1. l-istess partijiet (*eadem personae*)
2. l-istess oggett (*eadem res*),
3. l-istess mertu (*eadem causa petendi*)

Fin-nuqqas li jikkonkorru t-tliet elementi, ma jistax jinghad li l-haga hija l-istess (*nisi omnia concurrunt, alia res est*).

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **"Camilleri vs Mallia"** fil-5 ta' Ottubru 1998, inghad li billi l-eccezzjoni tal-gudikat hija ntiza sabiex twaqqaf azzjoni li tkun altrimenti jisthoqqilha tigi meqjusa minn qorti, l-eccezzjoni ghandha tkun ta' interpretazzjoni dejqa, u f'kaz ta' dubju, il-gudikant ghandu jsib kontra dik l-eccezzjoni.

1. L-istess partijiet (*eadem personae*)

Mhux kontestat li l-partijiet fil-kawza tal-lum u dawk tal-kawza Cit Nru 1655/01 JA deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar 2010 kienet bejn l-istess persuni.

Ghalhekk l-ewwel element jirrizulta.

2. L-istess oggett (*eadem res*)

Il-fondi tal-partijiet mertu ta' l-kawza tal-lum u tal-kawza deciza fid-29 ta' Jannar 2010 kienu l-istess.

Ghalhekk it-tieni element jirrizulta wkoll.

3. <u>L-istess mertu (*eadem causa petendi*)</u>

Ghall-fini tal-eccezzjoni kif impostata mill-konvenuti fil-kawza tal-lum, dan huwa l-element kontrovers. Din il-Qorti ghalhekk se tissofferma ruhha fuqu sabiex tistabilixxi jekk il-mertu taz-zewg kawzi kienx l-istess.

Fil-kawza Cit Nru 1655/01 JA, it-talbiet tal-attur kienu dawn –

1. Tiddelinea l-konfini taz-zewg fondi rispettivi tal-kontendenti

2. Tiddetermina liema huma l-partijiet miz-zewg fondi li skond il-ligi ghandhom jkunu accessibbli ghall-partijiet fl-esercizzju rispettivi tad-drittijiet taghhom sabiex jitgawdew, jigu istallati, u mantnuti, kumditajiet u servizzi necessarji ghall-uzu tal-fond rispettiv taghhom kollox ...

Fl-Ewwel Istanza, u cioe fis-sentenza tal-<u>5 ta' Novembru 2007</u>, kien deciz hekk -

Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' l-ewwel talba attrici u tordna li ssir qasma bejn dawk il-partijiet li kienu komuni bejn il-partijiet billi jsir hajt ezattament fin-nofs ta' dawk il-partijiet u b'mod li finalment il-partijiet ikollhom l-istess spazju fuq in-naha rispettivi taghhom ; ix-xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni tal-AIC David Pace. Tastjeni pero' li tiehu konjizzjoni tat-tieni talba ...

Kien l-attur li appella fit-Tieni Istanza, u cioe' fis-sentenza tad-<u>29 ta' Jannar 2010</u>, kien deciz hekk -

... l-appell qed jigi milqugh limitatament billi qed tigi revokata dik il-parti tas-sentenza tal-5 ta' Novembru 2007 fejn ordnat li jittella' hajt divizorju fin-nofs tal-partijiet komuni, filwaqt li <u>tiddikjara li l-partijiet komuni ghall-fondi propjeta' tal-kontendenti huma dawk deskritti dettaljatament aktar 'il fuq.</u> (sottolinear ta' din il-Qorti) ...

Fil-kawza tal-lum, it-talbiet tal-attur kienu dawn –

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat lilhom jirriprestinaw il-partijiet komuni fl-istat originali taghhom.

2. fin-nuqqas li jaghmlu dan, tordna li l-attur ikun awtorizzat jesegwixxi x-xogholijiet necessarji sabiex il-propjeta' msemmija tigi riprestinata fl-istat originali taghha, u dan a spejjes tal-konvenuti u taht is-supervizjoni ta' periti nominandi.

<u>Rilevanti ferm</u> ghall-konsiderazzjoni ta' dan l-ahhar element huwa dak li nghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ewwel kawza -

*Il-mertu proprju tal-kawza jikkoncerna l-ambjenti komuni ghaz-zewg fondi u cioe` t-tarag li mil-livell tat-triq jghati ghall-ewwel sular, liema tarag jintuza kemm mill-attur kemm mill-konvenuti, u l-ambjenti miftuha fl-ewwel sular konfinanti l-appartament tal-konvenuti, li, skond l-attur huma komuni. Ir-raguni tat-talba attrici, anke kif jidher mill-mod kif kienet kondotta l-kawza, kienet biex effettivament jigi dikjarat liema ambjenti huma komuni, u dan minhabba l-fatt li l-konvenuti ghamlu certa xoghlijiet (ghandu jinghad anke minghajr il-permessi mehtiega) li bihom bidlu u rrestringew dawk l-ambjenti a skapitu tal-attur. Dan sar, tifhem din il-Qorti, billi fl-uniku kuntratt tal-akkwist esebit, cioe` dak tal-konvenuti, ma jinghad xejn dwar dawn l-ambjenti komuni.* ***<u>L-attur dejjem insista li la darba jigi stabbilit dan, huwa kien jipprocedi b'azzjoni ohra biex jerga' jiehu dak li huwa tieghu u cioe` jgawdi in komun mal-konvenuti dawk l-ambjenti hekk dikjarati komuni. Din l-azzjoni ghalhekk ghandha min-natura ta' azzjoni dikjaratorja u qatt ma kienet intiza biex l-ambjenti komuni jigu divizi bejn il-kontendenti</u>***. (sottolinear u enfasi ta' din il-Qorti)

Din il-Qorti tghid li l-*causa* jew mertu taz-zewg kawzi kien differenti. Filwaqt li bis-sentenza fil-kawza l-ohra, kien <u>dikjarat</u> liema kienu l-partijiet komuni tal-fondi propjeta' tal-partijiet, fil-kawza tal-lum, il-mertu kien ir-rispristinu tal-partijiet komuni ghall-istat originali taghhom.

Din il-Qorti ma tista' tara l-ebda kontradizzjoni jew impossibilita' ta' ko-esistenza bejn it-talbiet fil-kawza tal-lum u dak li gie deciz fl-ewwel kawza. Anzi dak li qed jintalab fil-kawza tal-lum huwa konsegwenza ta' dak li kien deciz fl-ewwel kawza. Fit-tieni azzjoni, l-attur mhux qed jiddisputa dak li kien deciz fl-ewwel kawza.

Ghalhekk mhux jirrizulta t-tielet element.

Ghalhekk din il-Qorti tqhid li t-talbiet attrici mhumiex milquta mill-gudikat u ghalhekk jistghu jigu mistharrga f'din il-kawza.

Ikkunsidrat –

Il-mertu

Anke f'din il-kawza, il-konvenuti ttentaw jiddefendu l-izvilupp li ghamlu abbazi tal-kuntratt tas-16 ta' Lulju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat (DOK.MZ2 – fol 16 sa 20) mnejn jirrizulta li huma akkwistaw *il-flat b'entratura separata li jgib in-numru tlieta (3) u gnien anness li jifforma parti mill-blokk jismu Saint Andrew's Court fi trieq gdida bla isem fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar.* Specifikament ghax-xogholijiet li ghamlu, il-konvenuti ressqu bhala prova *acknowledgement* datata 18 ta' Frar 1991 (Ref. 503/91) mahruga mit-taqsima tal-permessi tal-bini tad-Dipartiment tax-Xogholijiet ghal applikazzjoni biex isiru xogholijiet f'No. 3, St. Andrew's Court, Triq il-Brankutli, Qawra, (DOK MZ3 – fol 15). Bhala fatt, il-permess tal-bini ma kienx esebit.

It-titolu tal-attur jirrizulta minn kuntratt (antecedenti d-data tal-akkwist tal-konvenuti) tad-29 ta' Jannar 1977 (DOK A – fol 5 et seq) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat fejn il-fond tal-attur huwa deskritt hekk -

Il-flat numru wiehed (1) kompriza l-arja tieghu, formanti parti mill-blokk ta' flats imsejha "Saint Andrew's Court", Salina Bay, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar. L-imsemmi blokk "Saint Andrew's Court" huwa bla numru, u jinsab fi trieq gdida bla isem, u jmiss mill-grigal mal-

imsemmija trieq, mill-majjestral ma' beni propjeta' ta' Malta Properties Limited, u mix-xlokk ma' propjeta' tal-aventi kawza ta' Joseph Vassallo. Dan il-flat jinsab fl-ewwel sular u huwa sovrapost ghall-flat numru tlieta (3).

Il-konvenuti qed jippretendu li fejn ghamlu x-xogholijiet kien propjeta' esklussiva taghhom mhux komuni ghaz-zewg kontendenti. Skond il-konvenuti, ladarba huma akkwistaw il-fond taghhom b'entratura separata u bi gnien anness, u ladarba l-garage li bnew kien sitwat taht il-gnien, l-attur ma seta' jivvanta l-ebda titolu fuq dak il-garage ghax ma kellu l-ebda sehem jew titolu minnu billi l-gnien kien propjeta' tal-konvenuti.

Min-naha tieghu, l-attur jikkontendi li fejn il-konvenuti bnew il-garage kienu partijiet komuni u kollox sar mill-konvenuti, minghajr il-kunsens tieghu u bil-mohbi tieghu. Skond l-attur, l-arja li kienet komuni giet zviluppata f'garaxx fil-livell tat-triq bir-rampa 'l isfel mit-triq ghal gewwa fih, u fil-livell ta' fuq, l-arja tas-saqaf tal-garaxx giet imdawra b'cint, li ssepara l-ispazju ta' fuq il-garaxx mill-bqija tal-passagg komuni. Inoltre twahhal recint tal-hadid bi grada li effettivament issepara il-parti ta' gewwa ta' l-art madwar il-bini mill-parti komuni ta' quddiem fejn hemm mit-tarag u s-saqaf tal-garaxx.

L-effett tas-sentenza tad-29 ta' Jannar 2010 kien li ddeterminat liema kienu <u>l-partijiet komuni</u> tal-fondi tal-kontendenti.

Il-process tal-kawza l-ohra jinsab allegat mal-atti ta' l-kawza tal-lum, jikkostitwixxi prova ghall-fini tal-kawza tal-lum, u s-sentenza hemm moghtija taghmel stat anke ghall-fini tal-kawza tal-lum.

Dwar il-partijiet komuni, il-Qorti tal-Appell iddikjarat hekk -

... din il-Qorti hija tal-fehma li soluzzjoni ghal vertenza tinsab fl-osservazzjonijiet li ghamel il-Perit Tekniku David Pace dwar dawk l-ambjenti accessorji ghal fondi akkwistati mill-kontendenti, liema ambjenti, billi

*jservu l-istess fondi tal-kontendenti u ma jinghad xejn fihom fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, ghandhom jigu kunsidrati **bhala komuni** bejn il-kontendenti. Biex dan jista' jigi stabbilit trid ta bilfors issir referenza ghal pjanta originali Dok AFV2 imhejjija mill-perit inkarigat mill-izvilupp tal-blokk, kif ukoll tal-blokki l-ohra adjacenti u kontigwi. Minn dan l-ezami jirrizulta li l-partijiet komuni li jservu iz-zewg fondi tal-kontendenti kienu -*

a) it-tarag b'wisa' ta' metru punt tnejn tnejn (1.22m) li mil-livell tat-triq iwassal ghall-livell tal-appartament tal-konvenuti, indikat bin-numru wiehed (1) fil-pjanta Dok DP2 annessa mat-tieni relazzjoni tal-Perit David Pace, liema tarag illum ghandu wisa' ta' punt hamsa u disghin metru (0.95m).

b) l-ambjent ta' fuq il-garaxx kostruwit mill-konvenuti indikat bin-numru tnejn (2) fl-imsemmija pjanta, liema ambjent illum huwa ta' livell ghola minn dak li kien hemm originarjament kostruwit. Dan l-ambjent illum jinsab recintat b'hajt li jisseparah mill-passagg li thalla biex l-atturi jaccedu ghat-tarag li jghati ghal livell tat-tieni sular. Dan il-passagg ukoll huwa komuni billi originarjament kien jifforma parti mill-ambjent imsemmi bin-numru tnejn (2).

c) Il-parti retroposta ghal dan il-passagg konfinanti mal-fond tal-konvenuti fuq ix-xellug int u thares lejn dan l-appartamet, u liema ambjent huwa indikat bin-numru erbgha (4) fl-imsemmija pjanta. Dan l-ambjent illum huwa separat mill-ambjenti l-ohra komuni billi "twahhal recint talhadid b'grada illi effettivament issepara il-parti ta' gewwa tal-art madwar il-bini (l-hekk imsejjha 'side curtilage' u 'backyard') mill-parti komuni ta' quddiem fejn hemm it-tarag u is-saqaf tal-garaxx".

d) L-ambjent immarkat bin-numru erbgha (4) fil-pjanta msemmija, liema spazju ta' gewwa "gie zviluppat billi sar 'landscaping' permezz ta' madum, irqajja ta' hamrija, 'washroom' etc" (para 08 fit-tieni rapport tal-Perit a fol. 89c tal-process.)

F’dan is-sens l-appell tal-attur ser jintlaqa’ billi qed jigu indikati l-ambjenti komuni servjenti l-fondi tal-kontendenti ...

(sottolinear u enfasi ta’ din il-Qorti).

Specifikament ghall-fini tal-ewwel talba attrici f’din il-kawza, irrizulta lil din il-Qorti, kif del resto irrizulta fil-kawza l-ohra, kif kienu l-ambjenti tal-post qabel saru x-xogholijiet tal-konvenuti.

Infatti fis-sentenza tal-Ewwel Istanza fil-kawza l-ohra jinghad hekk –

Fir-rapport tieghu a fol. 89B tal-process il-perit tekniku (li kien gie lilu estiz l-inkarigu appuntu biex jirrelata dwar tibdil fil-partijiet gia` komuni bejn il-kontendenti) indika b’linji cari kif kien originarjament il-bini u b’linji skuri kif gie wara x-xoghlijiet li saru mill-konvenut.

Barra minn hekk, jinghad fis-sentenza tal-Ewwel Istanza fil-kawza l-ohra, li l-perit tekniku kkonkluda li –

5. It-tarag komuni illi jitla’ mit-triq minbarra li djieq ftit gie spustjat lejn il-lemin. Dan pero` x’aktarx kien l-effett ta’ meta tqassmu l-plots originarjament billi l-konfini tal-proprjeta` ma nbidlux.
6. L-arja li kienet komuni giet zviluppata f’garaxx fil-livell tat-triq, bir-rampa l’ isfel mit-triq ghal gewwa fih. Fil-livell ta’ fuq imbaghad din l-arja tas-saqaf tal-garaxx giet imdawra b’cint li allura ssepara l-ispazzju ta’ fuq il-garaxx mill-bqija tal-passagg komuni.

7. Twahhal recint tal-hadid bi grada li effettivament issepara il-parti ta’ gewwa tal-art madwar il-bini mill-parti komuni ta’ quddiem fejn hemm mit-tarag u ssaqaf tal-garaxx kif diga` spjega l-esponent.

8. *Dan l-ispazzju ta’ gewwa gie zviluppat billi sar landscaping permezz ta’ madum etc*,

9. *Ghalhekk jirrizulta illi l-attur illum jista' juza biss it-tarag mit-triq u l-passagg minn ras it-tarag illi jaghti 'l fuq mill-appartament tieghu. Dan l-ispazju qieghed jigi muri bl-ahmar mill-esponent fuq il-pjanta Dok. DP2. Fil-pjanta Dok. AFV2 ma kienx hemm gheluq u l-ispazju intier tas-side curtilage u backyard kienu spazju wiehed*.

Fl-isfond ta' dan kollu, mhix fondata l-eccezzjoni tal-konvenuti li huma zviluppaw fejn kien propjeta' taghhom b'mod esklussiv. Anzi rrizulta l-maqlub, u cioe' li l-konvenuti bix-xoghlijiet li ghamlu, nkluz il-bini tal-garage u l-izvilupp tal-arja sovrastanti, hadu ghalihom – abbusivament - spazju shih fejn qabel dan kien komuni bejn iz-zewg proprjetajiet.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi -

<u>Fl-ewwel lok</u>, tichad l-ewwel eccezzjoni.
<u>Fit-tieni lok</u>, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra.

<u>Fit-tielet lok,</u> tilqa' l-ewwel talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien erba' xhur mil-lum, jirripristinaw ghall-istat originali taghhom il-partijiet komuni tal-fondi, propjeta' tal-partijiet, sitwati gewwa St. Andrew's Court, Triq il-Brankutli, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, skond kif aktar 'il fuq determinat u stabbilit, u tahtar lill-Perit Arkitett David Pace sabiex jissorvelja xx-xogholijiet.

<u>Fir-raba' lok,</u> tilqa' t-tieni talba u tawtorizza lill-attur sabiex, fil-kaz li t-terminu moghti lill-konvenuti ighaddi inutilment, jesegwixxi hu x-xogholijiet in kwistjoni, a spejjes tal-konvenuti, taht is-supervizjoni tal-istess Perit Arkitett David Pace.

<u>Fil-hames lok</u>, tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjes kollha ta' din il-kawza.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------