MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 190/2007

Carmen Fenech (ID: 912248M)

vs.

Joseph Mary Chetcuti (ID: 230953M) u martu
Mary Grace maghrufa bhala Grace Chetcuti (ID 376355M)

Rat ir-rikors guramentat ta' Carmen Fenech tal-20 ta'Frar 2007, li jaqra hekk:

1. *"Illi b'att ta' divizjoni tat-12 ta' Lulju 1913 fl-atti tan-Nutar Gauci Forno, fondi 25 u 26 fi Triq Kurat Bezzina, Mosta inqasmu bejn tnejn mill-erba eredi ta' Gaetano Calleja;*

2. *Illi l-fond li kellu bieb ghat-triq bin-numru 26 gie assenjat lil Giuseppe Calleja filwaqt li dak bin-numru 25 gie assenjat lill-ohtu Anna mart Antonio Ciantar;*

3. *Illi b'kuntratt datat 30 ta' Settembru 1931 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia, imsemmi Giuseppe Calleja biegh il-fond numru 26 lil ibnu Carmelo Calleja;*

4. *Illi r-rikorrenti hija wada mil-eredi ta' Carmelo Calleja u b'hekk kompropjetarja tal-imsemmi fond numru 26 illum igib in-numru 16 (gia 34 gia 26) fi Triq Kurat Bezzina,*

Mosta li hija flimkien ma hutha u l-kugini taghha, wirtu minghand iz-ziju taghhom Carmelo Calleja li miet fit-18 ta' Ottubru 1984;

5. *Illi l-intimata Grace Chetcuti hija bint il-mejjet Anthony Ciantar li kien wiehed mill-eredi ta' Anna Ciantar, u hija flimkien ma zewgha l-intimat John Mary Chetcuti tokkupa l-istess fond numru 18 Triq Kurat Bezzina, Mosta allegatament b'titolu ta' kera;*

6. *Illi bejn il-fond ta' l-esponenti u l-fond tal-intimati hemm bitha komuni li taccedi ghaliha mill-entrata tal-fond 16 u li minnha tidhol ghall-kumplament tal-fond 16 filwaqt li l-propjetarji tal-fond numru 18 setghu jaccedu ghaliha direttament minn kamra tal-fond taghhom;*

7. *Illi l-intimati b'mod abbusiv iddecidew unilateralment li jaqsmu l-bitha komuni u effetivament ghalqu u bnew nofsha. Fil-fatt fil-kostruzzjoni li ghamlu bnew tarag minn gewwa kif ukoll kamra tal-banju u inoltre fethu twieqi li jaghtu direttament ghal fuq il-parti tal-bitha li ma gietx mibnija.Inoltre ghalqu l-bieb li kellhom jaghti ghall-bitha komuni u fethu iehor ghall-gewwa l-entrata tal-fond 16;*

8. *Illi dina l-kamra inbniet, it-twieqi infethu u l-bieb gdid fl-entrata infetah wara l-mewt ta' Carmelo Calleja u wara l-mewt ta' huh Ganni missier ir-rikorrenti fl-1991 u minghajr il-kunsens tal-werrieta ossija l-propjetarji odjerni;*

9. *Illi inoltre l-entrata tal-fond numru 16 giet okkupata bl-imbarazz tal-intimati u l-bieb tal-fond numru 16 jigi msakkar minn gewwa b'mod li huwa mpossibbli ghar-rikorrenti li taccedi ghall-gewwa l-fond.*

10. *Illi dan l-agir abbusiv inkluz il-kostruzzjoni fil-bitha qed tnaqqas mil-valur tal-propjeta', ma sarx fl-interess tal-kompropjetarji (tal-bitha) u l-bieb nfetah direttament fil-propjeta' tar-rikorrenti illegalment;*

11. *Illi r-rikorrenti offrew lill-intimati sabiex jghalqu t-twieqi u l-bieb u minn-naha taghhom ir-rikorrenti jaccettaw li jhallu kollox kif inhu u b'hekk effettivament tkun inqasmet il-bitha bejn iz-zewg fondi; izda l-intimati ma accettawx u ghalhekk gew*

interpellati jaghmlu x-xogholijiet mehtiega biex waqqghu l-imsemmija kamra u jaghlqu 1-aperturi u jqeghdu kollox kif kien, izda baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti

1. *Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq esposti, l-intimati kisru d-disposizzjonijiet ta 1-Artikoli 425, 460, 491, 493 tal-Kodici Civili (Kap.16) fil-konfront tal-mandanti tar-rikorrenti;*

2. *Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jghogobha tiffissa din il-Qorti jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega sabiex iwaqqghu l-kamra li bnew fil-bitha formanti parti mill-fond numru 16 (gja 26 gja 34) u jaghlqu t-twieqi li fethu b'mod abbusiv fl-istess bitha u jaghlqu l-bieb li fethu ghal gewwa l-entrata tal-istess fond - occorrendo taht id-direzzjoni ta periti nominandi;*

3. *Taghti kull rimedju iehor, direttiva jew kumpens li jidrilha xierqa,*

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittri interpellatorji tat-18 ta' Frar 2001, 5 ta' Ottubru 2005 u 12 ta' Lulju 2006, kontra 1-intimati ngunti in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta' rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors mahluf;

Rat li l-atti tar-rikors guramentat u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Joseph Mary Chetcuti u martu Mary Grace Chetcuti tas-17 t'Ottubru 2007 li taqra hekk (a fol. 19 et seq):

"Illi, prelimarjament, jigi eccepit li l-gudizzju mhux integru peress li x-xoghlijiet allegatament maghmula saru mill-awtur tal-intimata Mary Grace Chetcuti cioe missierha Anthony Ciantar u llum hi flimkien ma' hutha hi eredi tas-sehem tal-istess Anthony Ciantar

tas-sehem indiviz tal-fond 18 (gia 34 u 25) fi Triq Kurat Bezzina, Mosta u stante li I-kawza si tratta ta' drittijiet fuq propjeta, iridu jissejhu in gudizzju it-titolari kollha li kontra taghhom talvolta jista' jkun hemm pronunzjament;

Illi r-rikorrenti trid tipprova t-titolu taghha ta' propjeta' fuq il-bitha in kwistjoni;

Illi ghal kull buon fini u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni tar-rikorrenti ghar-rimozzjoni tal-kamra tal-banju fil-bitha in kwistjoni u t-twieqi jaghtu ghall-istess bitha hi preskritta ai termini tal-Artikolu 2128(2) tal-Kap. 16 peress illi -awtur tal-intimati dejjem agixxa bhala sid esklusiv ta-bitha flimkien ma hutu u dejjem ippossjedew tali bitha animo domini bir-rekwiziti kollha tal-pussess u abitaw fil-fond numru 18 fi Triq Kurat Bezzina, Mosta b'mod kontinwu u pacifiku minghajr ma kellhom ebda kwistjoni ma' Carmelo Calleja l-awtur tar-rikorrenti li miet fit-18 ta' Ottubru 1984 u l-aventi causa tieghu;

Illi minghajr pregudizzju fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma in ogni kaz infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi 1-intimati jaqblu mal-ewwel hames paragrafi tar-rikors promotur. Illi inoltre 1-intimati illum ilhom jokkupaw il-fond numru 18 fi Triq li-Kural Bezzina, Mosta b'titolu ta' kera sa minn Novembru tal-1975 u dan flimkien mal-genituri ta' Mary Grace Chetcuti ossia Anthony Ciantar u martu Paola Ciantar li baqghu jghixu hemm ukoll;

Illi l-intimati ma jaqblux mas-sitt paragrafu tar-rikorrenti billi r-rikorrenti ma ghandha ebda titolu ta' propjeta' fuq il-bitha li taccedi ghalija mill-entrata tal-fond bil-bieb numru 16 fi Triq il-Kurat Bezzina, Mosta <u>izda ghandha biss, dritt ta' passagg mill-bitha u mill-entrata ghall-propjeta' taghha</u>, u dan kif jidher arnpjament mill-kuntratt ta' divizjoni tat-12 ta' Lulju 1913 fl-atti tan-Nutar Gauci Forno a fol. 864 u 865 li ser jigi ezebit matul dawn il-proceduri. Filwaqt li d-dritt ta' propjeta' fuq 1-istess bitha jappartjeni lill-intimati u ohrajn skond l-istess kuntratt a fol. 861, 1-intimati wkoll igawdu mid-dritt ta' passagg mill-entrata tal-fond 16, fi Triq il-Kurat Bezzina, 1-Mosta,

Illi jikkonsegwi ghalhekk li r-rikorrenti ma gietx leza f'ebda dritt ta' passagg li kien u ghadu liberu sabiex ir-rikorrenti tkun tista' taccedi b'mod komdu ghall-propjeta' taghha u inoltre

kull tieqa li nfethet fil-bitha ma jilledu ebda drtt tar-rikorrenti li jghaddu mill-imsemmi passagg;

Illi l-intimati jichdu li bnew xi tarag f'xi parti tal-fond numru 16 propjeta' tar-rikorrenti jew fethu xi bieb li ma kienx gia esistenti fl-intrata li fuqha il-kontendenti ghandhom dritt ta' passagg komuni;

Illi 1-intimati jichdu li huma ghamlu xi xoghlijiet wara l-mewt tal-awtur tar-rikorrenti Carmelo Calleja fil-1984 u kif ukoll wara l-mewt ta' huh Ganni missier ir-rikorrenti fl-1991 izda kull xoghol sar qabel is-sena 1976;

Illi l-intimati ma ghamlu ebda ingombru fl-intrata li biha jista jigi allegat li qed jigi mittiefes id-dritt ta' passagg;

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Salv eccezzjonijet ulterjuri."

Rat il-verbal tat-12 ta' Marzu 2008 illi bih din il-Qorti kif diversament preseduta inomninat bhala Assistent Gudizzjarju lill-Dr. Josette Demicoli (a fol. 24);

Rat il-verbal tal-5 ta' Gunju 2008 fejn din il-Qorti kif diversament preseduta irrevokat l-inkarigu tal-Assistent Gudizzjarju Dr.Josette Demicoli u innominat lill-Perit Legali Dr. Marco Ciliberti (a fol.52 et seq);

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-5 ta' Marzu 2009 illi bih innominat l-Perit Arkitett Joseph Ellul Vicenti bhala Perit Tekniku;

Rat ir-rapport minnhom imhejji, ipprezentat fid-29 ta' Novembru 2010, u mahluf mill-Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti fid-9 ta' Frar 2011 u minn Dr Marco Ciliberti fl-14 t'April 2011;

Rat id-digriet moghti minn din 1-Qorti kif diversament preseduta datat 22 ta' Gunju 2011, li bih gew nominati bhala Periti Perizjuri l-Perit Mario Cassar, il-Perit Robert Musumeci u l-Avukat Dr. Ian Vella Galea;

Rat ir-Rapport tal-Periti Perizjuri 1-Perit Mario Cassar, il-Perit Robert Musumeci u l- Avukat Dr. Ian Vella Galea pprezentat fl-4 t'Ottubru 2012 u mahluf fit-3 ta' Dicembru 2012;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Illi skond l-attrici illi hija flimkien ma' hutha u 1-kugini taghha bhala eredi ta' Carmelo Calleja huma l-kompropjetarji tal-fond numru 16 fi Triq il-Kurat Bezzina, Mosta filwaqt li 1-intimata Mary Grace Chetcuti flimkien ma' zewgha tokkupa l-fond numru 18 fl-istess triq allegatament b'titolu ta' kera. Izzid tghid illi bejn il-fond taghha u dak ta' 1-intimati hemm bitha komuni li taccedi ghaliha mill-entrata tal-fond numru 16 u li taghti access ghall-istess fond filwaqt li l-propjetarji tal-fond numru 18 setghu jaccedu ghal din il-bitha direttament minn gol-fond taghhom. Ir-rikorrenti lmentat illi 1-intimati abbusivament qasmu l-bitha b'kostruzzjonijiet li ghamlu fiha, fethu twieqi ghal go l-istess bitha, ghalqu bieb li kellhom jaghti ghal gol-bitha komuni u fethu iehor ghal fuq l-entrata tal-fond numru 16, u dan wara l-mewt ta' l-ahwa Carmelo Calleja u Ganni Calleja u minghajr il-kunsens tal-propjetarji tal-fond numru 16.

L-attrici sostniet wkoll illi fl-entrata tal-fond numru 16 gie mitfugh u mitluq kwantita' ta' imbarazz mill-intimati. Di piu' il-bieb tal-fond numru 16 jigi msakkar minn gewwa b'mod li jkun impossibbli ghall-attrici li taccedi ghal-fond taghha, liema agir qieghed inaqqas mill-valur tal-propjeta'.

Ir-rikorrenti sostniet illi minkejja hija offriet sabiex jinghalqu biss t-twieqi u 1-bieb biex b'hekk effettivament tinqasam il-bitha in kwistjoni, l-intimati ma accettawx tali proposta.

L-attrici Carmen Fenech xehdet, a fol 28 et seq. illi hija dahlet fil-fond darba meta nqalghet il-kwistjoni u ghalhekk ma setghetx tikkonferma personalment min kien ezegwixxa x-xogholijiet in kwistjoni. Dak illi taf kien b'rezultat t'informazzjoni minn missierha u z-zijiet taghha, u zzid tghid li darba kienet kellmet liz-ziju taghha fuq l-ghatba tal-fond fejn setghet tara li fejn illum hemm bieb ta' l-aluminiun fiz-zmien kien hemm bank tal-gebel. Tghid ukoll illi kwistjonijiet bdew fiz-zmien li kien ghadu haj missierha u z-ziju taghha. Izzid illi biex hija taccedi fil-fond trid titlob lill-intimati jifthu 1-bieb li jissakkar minnhom minn gewwa, u dan minkejja li sar katnazz minn barra mir-rikorrenti u cavetta nghatat lill-intimati.

Mill-affidavit ta' Joseph Calleja (a fol. 16) prodott mill-attrici jirrizulta illi Calleja kien imur f'dan il-fond meta kien ghadu haj missieru u cioe qabel is-6 ta Lulju 1991 u li kien ftit snin wara li sar jaf b'xi xoghlijiet li saru f'dan il-fond. Huwa jghid illi kien mar fuq il-post u sab li nbniet il-bitha u infetah bieb mill-entrata ghal ghand l-fond ta' Chetcuti u jiddikjara li meta kien ghadu haj missieru dawn ix-xoghlijiet ma kienux ghadhom saru. A fol. 74, Calleja xehed illi meta kien ghadu haj Karmnu Calleja li kien joqghod id-Dwejra u li kien jinzel f'dan il-fond fil-gimgha tal-festa tal-Mosta, huwa qatt ma kien ghadu mar fil-post. Izid jghid illi wara li missieru wiret dan il-fond, kien mar mieghu xi tlett darbiet fil-fond filwaqt li ddikjara illi l-ewwel darba li ra il-bitha mibnija kien madwar sentejn ilu. Huwa jsostni illi meta kien mar ma missieru din il-bitha ma kienetx mibnija.

Joseph Calleja xehed illi mill-fond tal-konvenuti kien hemm bieb li jaghti ghal gol-bitha u li meta l-konvenuti bnew parti mill-bitha, nfetah bieb gdid mill-fond taghhom ghal gol-entrata tal-fond propjeta' ta' l-attrici u ohrajn. Sostna illi fl-entrata kien hemm affarijiet tal-konvenuti. Ikkonferma illi sabiex jaccedu fil-fond jenthieg li jhahbtu lill-konvenuti peress illi dan il-bieb jissakkar mill-konvenuti minn naha ta' gewwa.

In kontro-ezami Joseph Calleja jghid li ma jafx jekk il-konvenuti jgawdux xi dritt li jidhlu mir-remissa u jghid ukoll illi minn taht it-tarag tal-bitha kien hemm bieb li jwassal ghall-giardina fuq wara li, illum il-gurnata, l-access minnu ma huwiex possibbli minhahba d-diversi affarijiet li jhallu 1-konvenuti.

Mary Grace Chetucti prodotta mill-attrici (a fol. 76), spejgat illi hija, flimkien ma zewgha, ilha tghix fil-fond in kwistjoni ghal tlieta u tletin (33) sena u li dan il-fond huma jokkupawh b'titolu ta' kera li kienet originarjament tithallas lill-omm missierha u sussegwentement lill-

missiera. Hija tghid li x-xoghlijiet fil-bitha saru qabel dahlu huma fil-fond u saru minnhom stess, u tghid ukoll li minn dak inhar sallum l-ebda xoghlijiet ohra ma saru. Mary Grace Chetucti tikkonferma li 1-bitha kienet miftuha u li fiha kien hemm *toilet* taghhom fil-miftuh u li skond missierha Carmelo Calleja kellu dritt jghaddi minnha. Chetcuti sostniet illi huma kienu avzaw lis-sidien bix-xoghol li kienu ser jaghmlu. Hija innegat illi fethet bieb ghal fuq din il-bitha u spjegat illi 1-apertura kienet teziti u li minn bieb ta' l-injam dan inbidel ghal wiehed ta' l-*aluminium*.

F'affidavit taghha Dok. JMC2, a fol. 83 et seq il-konvenuta tghid illi meta marru jaraw dan il-fond bl-iskop li jikruh fis-sena 1974 il-fond kellu sitt ikmamar b'kollox u cioe kamra fil-pjan terran b'access mit-triq il-kamra ohra fil-pjan terran b'access mill-bitha, liema kmamar ma kienux jinfdu u erba' kmamar fl-ewwel sular accessibbli mit-tarag komuni fil-bitha. **Sabiex jaqdu l-bzonnijet taghhom huma hasbu dwar li xoghlijiet li xtaqu jaghmlu u li kienu jikkonsistu fl-gheluq tat-*toilet* tal-bitha sabiex din isservi bhala kamra tal-banju, jitniffdu z-zewgt ikmamar fl-pjan terran u jsir tarag intern ghal fuq.** Mary Grace Chetcuti sostniet illi Maria Ciantar ma kienet sabet l-ebda oggezzjoni li jsiru dawn ix-xoghlijiet **u ghalhekk saru dawn ix-xogholijiet fil-bidu tas-sena 1975**. Chetcuti tispjega illi Carmelo Calleja kien dak iz-zmien is-sid tal-fond numru 16 u kien ra x-xoghlijiet isir u ma ghamel rregistra ebda oggezzjoni. Fl-ahharnet tghid illi missierha Anthony Ciantar kien jghid illi t-*toilet* fil-bitha kien sar minn missieru Pawlu bil-permessi tas-sanita.

Joseph Chetcuti xehed a fol 77, u kkonferma dak x-xhieda ta'martu. Zied jghid illi waqt ix-xoghlijiet kien ikun prezenti sid il-post adjacenti Carmelo Calleja. Joseph Chetcuti fl-affidavit (Dok. JMC1, a fol 81), xehed illi wara zwieg, il-kunjatu kien offrilhom li jkellem lil ommu Maria Ciantar biex huma jidhlu f'dan il-post b'kera. **Chetcuti xehed li fil-bidu tas-sena 1975 kienu bdew xoghlijiet fuq dan il-fond. Dawn kienu jikkonsistu fil-kostruzzjoni ta' zewg hitan fil-bitha sabiex jaghlqu *toilet* li kien hemm, liema hitan ttelghu sal-art tas-setah li allura serva bhala saqaf u kkonvertew bieb ghal tieqa filwaqt li niffdu l-ewwel zewgt ikmamar fil-pjan terran. Minn wahda minn dawn il-kmamar, ghamlu tarag sabiex ma jkunx hemm htiega li johorgu fil-bitha sabiex jitilghu fuq.** Joseph Chetcuti xehed li Carmelo Calleja kien mar fuq il-post waqt li kienu qed isiru x-xoghlijiet u accenna li 1-entrata u t-tarag kienu komuni u li kellu dritt t'access.

Carmelo Ciantar, hu il-konveunta, a fol. 72, xehed illi fis-sena 1975 flimkien ma' ohrajn, kien esegwixxa xi xoghlijiet fil-fond okkupat mill-konvenuti. Huwa jghid illi dan il-fond kellu kull wahda mill-kmamar tieghu accessibbli minn bibien li jaghtu ghal fuq 1-entrata li taccedi ghalija minn bieb ta' remissa u li bieb minnhom, u cioe' tal-kamra li llum hija kcina, gie konvertit minn bieb ghal tieqa Xehed ukoll illi fil-kcina nfetah is-saqaf u ttella' tarag ghal fuq sabiex ma jkunx hemm htiega li wiehed johrog barra biex jitla' fuq. Zied jghid illi ikkostruwew zewg hitan sabiex t-*toilet* li kien fil-miftuh jinghalaq, filwaqt li kienu ghalqu l-entratura ghall-kmamar ta' fuq li kienet ukoll minn barra. Ciantar sostna lil Karmenu Calleja kien ra dawn ix-xoghlijiet isiru. Huwa zied jghid ukoll illi mix-xoghol li sar dak iz-zmien sallum ma nbidel xejn.

In kwantu ghall konkluzjonjiet peritali, Il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta' dawn il-Qrati:

> *"kif pacifikament assodat f'bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi* ***"dan ma jsisserx pero' illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" ("Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine",*** *Appell 29 ta' Mejju 1998).* ***"Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku." ("Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca."*** *Appell 6 t'Ottubru 1999;* ***"John Saliba –vs-Joseph Farrugia",*** *Appell, 19 ta' Novembru 2001);"*

Il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonjiet raggunti mill-periti u l-periti perizjuri, taddotthom u taghmilhom taghha u ma jirrizulta ebda raguni impellanti li tikkonvinci lil din il-Qorti titbieghed mir-rizultanzi raggunti.

Ikkonsidrat:

Mill-fatti illi gew a konjizzjoni ta' din il-Qorti, jirrizulta illi l-attrici flimkien ma' ohrajn, hija kompropjetarja tal-fond numru 16 fi Triq Kurat Bezzina, Mosta, liema fond huma wirtu minghand Carmelo Calleja, filwaqt li l-konvenuti jokkupaw il-fond bin-numru 18 fl-istess triq ta' liema huma wkoll kompropjetarji.

Skond il-konvenuti, l-fond minnhom okkupat, fil-bidu tas-sena 1975, kien jikkonsisti f'kamra fil-pjan terran accessibbli mit-triq u kamra ohra fil-pjan terran accessibbli mill-bitha, liema kmamar ma kienux jinfdu. L-ewwel kamra kellha wkoll bieb li jaghti ghal gol bitha, liema bieb ta' l-injam maz-zmien inbidel ghal wiehed tal-*aluminium*, filwaqt li 1-bieb tat-tieni kamra giet konvertit minn bieb ghal tieqa. Dawn il-kmamar gew ukoll imniffda wahda ma' l-ohra internament. Fl-ewwel sular imbaghad kien hemm erbat ikmamar li l-unika access ghalihom kien mit-tarag fil-bitha. Ghalhekk fil-kamra tal-pjan terran, kien sar tarag intern li jaghti access ghal kmamar fl-ewwel sular, filwaqt illi nghalaq l-access originali b'mod li dawn il-kmamar llum ma ghandhomx accessibbli mill-bitha. Inoltre, fil-bitha ttelghu zewg hitan sal-gholi ta' l-art ta setah sabiex jaghlqu *toilet* li kien fil-miftuh.

L-attrici intavolat din il-kawza ghaliex issostni ill 1-konvenuti, wara s-sena 1991, ghamlu dawn ix-xoghlijiet fi propjeta' komuni minghajr kunsens u awtorizazzjoni tal-kompropjetarji.

Il-Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti, l-Perit Tekniku, nominat fil-kawza odjerna kkonkluda kif isgewi:

1. Il-bieb li r-rikorrenti jallegaw li nfetah mill-intimati ma sarx ricentement izda hu parti ntegrali mill-binja.
2. It-tieqa mmarkata W/1 nfethet ftit snin ilu.
3. It-tieqa mmarkata W/2 li fiz-zmien kienet bieb, llum hija tieqa
4. Il-hajt tal-bricks jidher li nbena madwar 20 sena ilu

5. Bini fis-sular ta’ fuq, minkejja li ilu mibni hafna, jidher li ma nbeniex mal-binja originali

Ikkonsidrat:

Il-Qorti tibda billi tikkonsidra l-ewwel eccezzjoni tal-intimati li biha eccepew li l-gudizzju mhux integru u dan peress li x-xoghlijiet allegatament maghmula saru minn Anthony Ciantar missier Mary Grace Chetcuti u llum hi flimkien ma’ hutha kienet eredi tas-sehem tal-istess Anthony Ciantar mill-fond 18 (gia 34 u 25) fi Triq Kurat Bezzina, Mosta. Ghalhekk gialadarba l-kawza si tratta ta’ drittijiet fuq propjeta, iridu jissejhu in gudizziu it-titolari kollha li kontra taghhom *“talvolta jista’ jkun hemm pronunzjament.”* - vide fol. 19

Skond il-konkluzzjonijiet tal-Perit Tekniku x-xoghlijiet tal-hajt tal-*bricks,* t-tieqa mmarkata W/1, il-hajt fl-ewwel sular u t-tieqa ta’ go fih, kollha saru bejn ghaxar (10) u ghoxrin (20) sena ilu. Mary Grace Chetcuti, a fol. 76, sostniet illi missierha miet sentejn ilu, u ghalhekk jirrizulta car illi x-xoghlijiet saru fiz-zmien li kien ghadu haj missier intimata.

Jirrizulta wkoll mill-ktieb tal-kera esebit minn fol. 32 sa 50, illi l-Joseph Chetcuti huwa l-inkwilin ta’ dan il-fond.

Ghalkemm l-intimati jinsistu illi x-xoghlijiet saru mill-awtur ta’ l-intimata li kien propjetarju tal-fond u kien igawdi drittijiet fuq il-bitha u konsegwentement dawn ix-xoghlijiet ma sarux mill-intimati, madankollu, **jirrizulta ex admissis** mix-xhieda ta’ l-intimati li x-xoghlijiet saru fuq ordni taghhom u thallsu minnhom stess. In fatti Mary Grace Chetcuti tghid : “***ix-xoghlijiet kienu saru minnha stess u konna hallasna ghalihom jiena u zewgi.”*** – vide fol. 76.

Is-sejha f’dawn il-proceduri tal-propjetarji li ma ghamlux xoghlijiet in kwistjoni tkun ghalhekk ezercizzju inutli, ghaliex il-pronunzjament ghandhu kjarament ikun fil-konfront tal-intimati li ex admissis ghamlu x-xoghlijiet mertu ta’ dawn il-proceduri u mhux ukoll 1-eredi ta’ Antonio Ciantar li ma wettqu ebda xogholijiet.

L-eccezzjoni ta’ nuqqas ta’ integrita` tal-gudizzju tistrieh fuq tliet kunsiderazzjonijiet principali, ossia li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, ghandhom jippartecipaw fih dawk kollha

interessati; l-effikacja tal-gudizzju, inkwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu ppartecipaw fl-istess gudizzju; u l-principju ta' l-ekonomija tal-gudizzji sabiex ma jkunx hemm multiplicita t'azzjonijiet u sabiex kull min ikollu l-interess ikun ukoll vinkolat bil-gudizzju. Vide kawza fl-ismijiet **Victoria Zahra Dedomenico vs Alfred Zahra Dedomenico deciza fil-15 ta' Jannar 1992**, mill- Qorti ta' l-Appell (Sede Superjuri) u kawza fl-ismijiet **Highrise Company Limited vs Vincent Busuttil deciza fit-13 ta' Gunju 2001**, Prim'Awla tal-Qorti Civili. Vide ukoll **Marthese Briffa vs Victor Attard**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, **27 ta' Novembru 2003**; **Agius Vincent pro et noe. vs Borg Mario et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, **28 to' Marzu 2003**.

Gialadarba mill-assjem tal-provi jirrizulta illi x-xoghlijiet li minnhom qeghda tilmenta r-rikorrenti saru mill-konvenuti **fil-kapacita taghhom** mhux ta kompropjetarji izda **ta' inkwilini**, u peress ghalhekk illi kwalunkwe pronunzjament ghandu jsir fil-konfront taghhom, ma jirrizultax li hemm xi partijiet li jistghu jkunu nteressati li mhumiex imsejha f'dawn il-proceduri jew li b'xi mod iehor mhux ser jigi assikurat l-effikacja u 1-ekonomija tal-gudizzju, tant illi 1-ebda pronunzjament ma jista jsir fil-konfront ta' dawk li ma wettqu ebda xoghlijiet bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

Il-Qorti tghaddi biex tezamina it-tieni eccezzjoni ta1-intimati, illi permezz taghha eccepew illi r-rikorrenti kellha tipprova t-titolu taghha ta' propjeta' fuq il-bitha in kwistjoni.

Ir-rikorrenti naqset milli tesebixxi prova tat-titolu taghha. In-nuqqas tal-prova tat-titolu fil-kaz in ezami m'huwiex wiehed fatali ghar-rikorrenti, 'l ghaliex fil-hames eccezzjoni tal-intimati **hemm dikjarat illi huma jaqblu ma' l-ewwel hames paragrafi tar-rikors promutur**. Dawn l-ewwel hames paragrafi jaghtu indikazzjoni cara tal-provenjenza ta din l-propjeta, fejn inter alia huwa premess u dikjarat illi "r-rikorrenti hija wahda mill-eredi ta' Carmelo Calleja u b'hekk kompropjetarja tal-imsemmija fond numru 26.

Illi di piu' hemm ix- xhieda ta1-intimati fejn jaqblu (anke jekk mhux dejjem b'mod konsistenti) illi l-entrata u 1-bitha huma propjeta komuni.

Illi ghadaqstant, il-Qorti tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati.

Ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni tal-intimati u cioe' illi l-azzjoni tar-rikorrenti ghar-rimozzjoni tal-kamra tal-banju fil-bitha in kwistjoni u t-twieqi li jaghtu ghall-istess bitha kienet preskritta ai termini tal-Artikolu 2128(2) tal-Kap. 16. Dana peress illi l-awtur tal-intimati dejjem agixxa bhala sid esklusiv tal-bitha flimkien ma hutu li dejjem ippossjedew tali bitha animo domini bir-rekwiziti kollha tal-pussess u abitaw fil-fond numru 18 fi Triq Kurat Bezzina, Mosta b'mod kontinwu u pacifiku minghajr ma kellhom ebda kwistjoni ma' Carmelo Calleja l-awtur tar-rikorrenti li miet fit-18 ta' Ottubru 1984 u l-aventi causa tieghu.

Il-Qorti taghraf l-ezistenza tal-Artikolu 2128 tal-Kodici Civili, Kapitolu 16, liema Artikolu **ma fih ebda sub-inciz (2).** Jirrizulta, illi l-intimati iccitaw Artikolu, ghal finijiet ta' preskrizzjoni, li huwa inezistenti.

Illi jigi rilevat li skond l-Artikolu 2111 tal-Kodici Civili l-Qorti ma tistghax ex officio taghti effett ghal preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata. **(vide sentenza Prim Awla per Imh Cuschieri deciza 30 ta' Novembru 2004 kawza nru 1791/99 fl-ismijiet Maltacomplc gia Korporazzjoni TeleMalta vs Salina Co. Limited).**

Il-Qorti hija marbuta li tqis biss l-preskrizzjoni specifika mressqa mill-imharrek u ma tistghax minn rajha tqis liema wahda mid-disposizzjonijiet tal-ligi japplikaw ghaliex, jekk isir dan, il-Qorti tkun qeghda tindahal u ***"tissupplixxi ghall-parti eccipjenti f'materja odjuza li fiha ma tistax tiehu inizzjattiva"*** **(vide Appell Civ. 11 t'April 1956 fil-kawza fl-ismijiet Cali vs Galea (Kolloz Vol XL.i.166, u sentenza prim Awla per JRM John Bugeja vs Joseph Gauci deciza 28 ta' Novembru 2002 cit nru 1603/2001/3).** Vide ukoll **Joseph Gauci vs Saviour Farrugia**, deciza fit-**22 ta' Gunju 2005, mill-Qorti ta' 1-Appell**

Illi ghaldaqstant din il-Qorti m'ghandhiex alternattiva ghajr li tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimati.

Ir-raba' eccezzjoni tal-intimati hija fis-sens li t-talbiet tar-rikorrenti huma in ogni kaz infondanti fil-fatt u fid-dritt.

L-intimati sostnew illi r-rikorrenti ma ghandha l-ebda dritt ta' propjeta fuq il-bitha li taccedi ghaliha mill-entrata tal-fond tal-bieb numru 16, ghajr dritt ta' passagg mill-istess bitha, skond l-kuntratt ta' divizjoni datat 12 ta' Lulju 1913 fl-atti tan-Nutar Gauci Forno.

Il-Qorti tinnota li dan il-kuntratt ma gie esebit mill-ebda wahda mill-partijiet.

Essenzjalment, l-intimati qeghdin jirritienu, li flimkien mar-rikorrenti, huma co-propjetarji tal-istess bitha. Din il-premessa hija riflessa f'paragrafu sitta tar-rikors promotorju, u cioe' li bejn il-fondi tal-partijiet hemm bitha komuni. L-intimati jinsistu li huma jgawdu wkoll dritt ta' passagg minn din il-bitha. Il-Qorti tqis illi d-dritt ta' kompropjetarju jinkorpora d-dritt li kull kompropjetarju jgawdi l-propjeta' mizmuma in komun u ghalhekk ma huwa mehtieg l-ebda dritt ta' passagg.

Illi ghalhekk il-Qorti tiskarta l-kontenut tat-tieni u t-tielet paragrafi , f'fol. 20 tar-risposta guramentata tal-intimati.

Illi ghalhekk sabiex jigi deciz jekk din l-eccezzjoni tal-intimati hijiex sostenibbli, jehtieg li jigu ezaminati t-talbiet attrici. Illi l-attrici qeghda permezz ta' l-ewwel talba taghha titlob dikjarazzjoni illi ghar-ragunijiet esposti, l-intimati kisru d-disposizzjonijiet ta' l-Artikoli 425, 460, 491 u 493 tal-Kap. 16. *"fil-konfront tal-mandanti tar-rikorrenti",* ghalkemm mill-okkjo tal-kawza jirrizulta illi l-attrici Carmen Fenech procediet f'din l-istanza f'isimha propju biss.

Ir-rizoluzzjoni ghal dawn il-pendenzi tinstab fir-relazzjoni tal-Perit Tekniku.

1. Illi fir-rigward tal-bieb li huwa mmarkat bl-ittra Dl fuq l-iskizz anness mar-relazzjoni peritali u li r-rikorrenti jallegaw li nfetah mill-intimati, l-Perit ikkonkluda illi dan il-bieb **jifforma parti mill-binja originali** li ma nfetahx, kif allegat mill-attrici, mill-intimati ricentement.

2. Illi fir-rigward tat-tieqa mmarkata bl-ittra W/1, l-Perit Tekniku kkonkluda li din **nfethet xi ftit snin ilu**. Huwa mifhum illi din it-tieqa, li hija tieqa tal-kamra tal-banju li saret f'xi zmien mill-intimati, liema kamra tal-banju kienet tirrikjedi wkoll il-**bini tal-hajt tal-*bricks*** indikat fl-istess skizz, **huwa ragonevoli li wiehed jikkonkludi li din it-tieqa saret fl-istess zmien li**

sar il-hajt tal-*bricks*, u cioe bejn ghaxra u ghoxrin sena ilu. Ghaldaqstant jirrizulta illi **din it-tieqa, li saret ex admissis mill-intimati, tilledi d-drittijiet tar-rikorrenti**.

3. Illi fir-rigward tat-tieqa mmarkata W/2, l-Perit Tekniku kkonkluda li fiz-zmien din il-fetha kienet bieb u illum din giet ridotta ghal tieqa, **in kwantu din l-apertura gia kienet ezistenti fiz-zmien tal-binja originali, ma hemm l-ebda ksur** ta’ 1-ebda disposizzjonjiet tal-Artikoli citati mir-rikorrenti.

4. Illi fir-rigward tal-**hajt tal-*bricks*, il-Perit Tekniku kkonkluda li jidher li dan inbena madwar ghoxrin (20) sena ilu**. Illi f’kull kaz stante illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni qeghda tigi michuda ghar-ragunijiet premessi, ghandu jirrizulta illi **dan il-hajt qieghed wkoll jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti**.

5. Illi fir-rigward tal-bini fis-sular ta’ fuq, il-Perit Tekniku kkonluda illi minkejja li dan il-bini ilu mibni hafna, jidher li dan ma nbeniex mal-binja originali. Mkien fir-rikors promutur ma hemm xi lment dwar xi bini fis-sular ta’ fuq.

Illi l-konkluzzonijiet tal-Perit Tekniku ghalhekk jikkonfermaw, illi x-xoghlijiet saru f’xi zmien bejn in 1976 u 1990 cirka, ghajr ghal-hajt tal-*bricks* li jezisti fil-bitha u li l-Perit Tekniku stabbilixxa li sar bejn is-snin 1990 u 2000.

Illi dwar l-ingombru l-entrata, ghandu jirrizulta minn ritratti esebiti cioe’ CF1 sa CF7, a fol. 27, illi 1-intimati kienu qeghdin jahznu diversi affarijiet f’din il-bitha komuni. Jirrizulta wkoll illi fiz-zmien li sar l-access, minkejja li kien hemm effetti personali tal-intimati, dawn ma kienux fil-kwantita’ li jihdru fir-ritratti esebiti. Naturalment, il-hazna ta’ oggetti bil-mod li kienu qeghdin jew ghadhom jinhaznu mill-intimati jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti in kwantu dan in-naqqas mid-dritt taghhom li jgawdu mill-partijiet komuni, u ghalhekk l-intimati ma ghandhomx jahznu oggetti u materjal fil-partijiet komuni kif kienu qeghdin jaghmlu.

Illi fir-rigward ta’ l-artikoli citati fl-ewwel talba attrici ghandhu jinghad illi l-Artikolu 460 u cioe’ dwar is-servitu koncess minn ko-proprjetarju, ma jsib 1-ebda applikazzjoni f’dan il-kaz.

Fir-rigward tal-hajt tal-*bricks*, li fih hija inkorporata l-apertura W/1, japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Artikoli 491 u 493 tal-Kodici Civili, in kwantu dawn jiddisponu illi kull

propjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg komuni basta li jinqeghda biha skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilit bl-uzu u li ma jinqedix bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni jew b'mod li ma jhallix lill-kompropjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom u kif wkoll illi 1-ebda ko-propjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-ko-propjetarji l-ohra.

Illi dwar il-hazna ta' 1-oggetti fil-partijiet komuni, dan wkoll imur kontra d-dispost ta' 1-Artikolu 491 tal-Kodici Civili.

Ghal dak li jirrigwarda it-tieqa fl-ewwel sular immarkata W/3, japplika l-artikolu 425 tal-Kodici Civili, Kapitolu 16, in kwantu dan jiddipsoni illi 1-ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra f'hajt divizorju

Illi r-relazzjoni tal-Periti Perizjuri u cioe' il-Perit Mario Cassar, il-Perit Robert Musumeci u Dr. Ian Vella Galea ikkonfermat pjenament il-konkluzzjonijiet raggunti fir-relazzjoni tal-Perit Ellul Vincenti u l-Perit Legali Dr. Ciliberti – vide Dok. RM1 minn fol. 130 sa 133.

Illi ghal dawn il-mottivi, l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel, t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-intimati, u filwaqt li tichad ir-raba' eccezzjoni in kwantu dan huwa komptabbili ma dak hawn deciz, tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-intimati kisru d-disposizzjonijiet ta' l-Artikoli 425, 491 u 493 tal-Kodici Civili u tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien xahrejn jwaqqghu l-hajt tal-*bricks* muri fuq l-iskizz mhejji mill-Perit Tekniku, il-Perit Ellul Vincenti a fol. 115 u jghalqu t-twieqi mmarkati W/1 u W/3 fl-istess skizz taht id-direzzjoni tal-Perit Alan Saliba, li qed jigi nominat ghal dan il-ghan.

Bl-ispejjez kontra lill-intimati.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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