MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tas-17 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 677/2013

Doris Abela

Vs

Mary Valletta, Doris Saliba, Salvina Fabri, Joseph Scerri u Yvonne Farrugia

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fit-12 ta’ Lulju 2013, l-attrici ppremettiet:

1. L-attrici hi sid tal-fond 85, Main Street, Tarxien filwaqt li l-konvenuti huma s-sidien tal-fond appogg.
2. L-arja tal-fond tal-attrici hi wkoll proprjeta taghha. Din tinkludi porzjon mill-bejt ta' cirka erbgha metri kwadri (4mk), li bhalissa qeghda fil-pussess tal-konvenuti.
3. Il-konvenuti qeghdin jokkupaw din il-parti mill-bejt minghajr titolu.

Ghaldaqstant l-attrici talbet lill-qorti sabiex:

1. Tiddikajra li l-bejt kollu tal-fond 85, Main Street, Tarxien inkluz dik il-parti tal-bejt b'kejl ta' erbgha metri kwadri, hi proprjeta tal-attrici.
2. Tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda titolu fil-ligi sabiex jiqbghu fil-pussess ta' din il-parti tal-bejt.
3. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu x-xogholijiet mehtiega sabiex ma jkollhomx iktar access ghal din il-parti tal-bejt.
4. Tawtorizza lill-attrici sabiex f'kaz li l-konvenuti jibqghu inadempjenti, taghmel ix-xogholijiet a spejjez taghha.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fis-26 ta' Novembru 2013 il-konvenuti wiegbu li:

1. L-azzjoni attrici hi mproponibbli peress li l-proprjeta ma gietx repristinata skond kif ordnat fis-sentenza ta' din il-qorti tat-30 ta' April 2013.
2. L-attrici m'hijiex il-proprjetarja.
3. Il-konvenuti ghandhom jedd jokkupaw il-proprjeta ghaliex ghandhom titolu validu skond il-ligi.

<u>Kwistjoni</u>.

Il-kawza titratta dwar parti minn bejt. B'sentenza tat-30 ta' April 2015 fil-kawza **Teresa Scerri et vs Alfred Abela et** (413/2004) din il-qorti ddikjarat li l-awturi tal-attrici kkommettew spoll meta waqqghu:-

"…. opramorta tal-bejt li tissepara l-proprjeta tal-atturi 84, Main Street, Tarxien, mill-proprjeta tal-konvenuti, 85, Main Street, Tarxien, ftuh ta' passagg u access u distruzzjoni u zarmar ta' struttura ossija gallinar li kien hemm fuq il-bejt meritu tal-kawza…." .

L-attrici ssostni li l-parti tal-bejt oggett tal-kawza hu proprjeta taghha.

Konsiderazzjonijiet.

1. Jirrizulta li taht is-saqaf tal-bejt oggett ta' din il-kawza hu proprjeta tal-attrici. B'kuntratt tas-17 ta' Ottubru 1988 pubblikat min-nutar Dr Joseph Brincat, Alfred Abela[1] xtara l-fond numru 85, Main Street, Tarxien minghand Caterina Cauchi. Fil-kuntratt jinghad li l-fond jinkludi *"…. l-arja libera tieghu minn kull haga'ohra liberu u frank"*.

   L-attrici ghandha favur taghha l-presunzjoni li tohrog mill-Artikolu 323 tal-Kodici Civili (Kap. 16), li jipprovdi:

   "Kull min ghandu l-propjeta ` tal-art, ghandu wkoll dik l-arja ta' fuqha , u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht il-wicc l-art." .

   Prezunzjoni *juris tantum* u ghalhekk tammetti prova kuntrarja.

2. Il-qorti tiddikjara li rat ukoll l-atti tal-kawza 413/2004 fl-ismijiet **Teresa Scerri et vs Alfred Abela et**, li saret riferenza ghaliha waqt il-gbir tal-provi.

   Il-konvenuti qalu li *"ghandhom titolu validu skond il-ligi"* (tielet eccezzjoni, fol. 15). Hu evidenti li qeghdin jippretendu li huma s-sidien tal-ambjent oggett tal-kawza. F'dan ir-rigward il-konvenuti pprezentaw kopja ta' kuntratt ta' akkwist tal-24 ta' Marzu 1988 pubblikat min-nutar Dr Paul Pullicino, li bih Teresa Xerri xtrat il-fond numru 83 u 84, Main Street, Tarxien (fol. 46).

   Jidher li originarjament l-awturi tal-konvenuti kienu krew il-fond. Il-konvenuti huma wlied Joseph u Tereza Scerri. Ilkoll xehedu li matul is-snin sittin il-genituri taghhom kienu krew dan il-fond sabiex jifthu hanut. Spjegaw li fuq il-bejt kien hemm struttura li tintuza bhala gallinar, u li kienet diga' hemm meta l-fond gie f'idejn il-genituri taghhom.

   F'dan ir-rigward il-qorti tosserva li:-

   i. Mill-kuntratti esebiti mill-partijiet jirrizulta li l-fond 83/84 u 85 kienu tal-istess sid. Jidher ukoll li z-zewg proprjetajiet kienu mikrijin.
   ii. L-awturi tal-konvenuti xtraw minghand Catherine Cauchi b'kuntratt tal-24 ta' Marzu 1988 u insinwat fid-29 ta' Marzu 1988 (fol. 46). L-awturi

[1] Missier l-attrici.

tal-attrici xtraw ukoll minghand Catherine Cauchi b'kuntratt tas-17 ta' Ottubru 1988 u insinwat fid-19 ta' Ottubru 1988 (fol. 11).

iii. Il-parti tal-bejt in kontestazzjoni kienet fil-pussess ta' min jokkupa l-fond 83 u 84. Fuqha kien hemm struttura tal-injam u msaqqfa bil-pjanci tal-hadid. Joseph Scerri xehed: *"Jiena nghid illi din l-istruttura kienet imsaqqfa bil-pjanci tal-hadid corrugated li fuqhom kien moghti saff konkos ta' xi erba' pulzieri u kien imdawwar b'hajt minn tliet nahat illi kienu jifirduha minn bjut ohra"* (fol. 33). Kompla jghid din il-parti tal-bejt kienet *".. separata bil-hajt divizorju ta' xi seba' filati"*, u liema hajt kien oggett tal-kawza ta' spoll 413/2004.

iv. F'nota prezentata fl-20 ta' Awissu 2013, l-attrici ddikjarat *"Illi l-intimati kienu krew il-post aggacenti ghal dak tal-esponenti u qabdu u klandestinament bnew hajt li jifred il-bjut"*. Dikjarazzjoni li baqghet biss allegazzjoni[2]. Kull ma qalet l-attrici dwar dan il-hajt kien: *"Nikkonferma illi fejn issa l-Qorti mmarkat bl-ittra A kien hemm opramorta. Jien carratta dik u ghamluli kawza"* (fol. 23).

v. Jirrizulta li l-parti tal-bejt oggett tal-kawza jinsab fl-istess livell tal-bejt tal-fond tal-konvenuti, filwaqt li qieghed f'livell ta' 0.72 metri iktar gholi mill-bejt tal-attrici (ara rapport tal-perit Godwin Abela).

vi. Mill-provi l-qorti hi sodisfatta li l-parti tal-bejt in kwistjoni qatt ma kien fil-pussess tal-awturi tal-attrici u tal-istess attrici. Sahansitra hu wkoll evidenti li mill-kumplament tal-bejt tal-fond tal-attrici qatt ma kienx hemm mezz ta' access ghal din il-parti tal-bejt[3].

M'hemmx dubju li l-attrici qeghda tibbaza t-tezi taghha fuq 'il fatt li l-parti tal-bejt in kontestazzjoni hi sovrastanti l-fond proprjeta taghha. Madankollu mill-provi li tressqu hu evidenti li din il-parti tal-bejt kienet sa minn qabel xtraw il-konvenuti tifforma parti mill-fond 83 u 84 u sahansitra kien hemm hajt divizorju li jifred din il-parti tal-bejt mill-kumplament tal-bejt tal-fond 85. Jirrizulta li fuq din il-parti tal-bejt kien hemm struttura tal-injam li kienet tintuza mill-okkupanti tal-fond 83 u 84. Struttura li kienet diga' tezisti meta fis-snin sittin l-awturi tal-konvenuti krew il-fond. Dan kien ukoll l-istat ta' fatt meta l-awturi tal-attrici xtraw il-fond bl-att tas-17 ta' Ottubru 1988. Dan apparti li kien hemm opramorta li tifred din il-parti tal-bejt mill-kumplament tal-bejt tal-fond 85. Prova ohra li turi li din il-parti tal-bejt ma kenitx tifforma parti mill-bejt tal-fond 85. Il-qorti m'ghandhiex dubju li l-awturi tal-attrici kienu jafu x'qeghdin jixtru u li dik il-parti tal-bejt kienet tifforma parti mill-fond 83 u 84. L-awturi tal-konvenuti xtraw qabel l-awturi tal-attrici. Fiz-zmien tax-xiri l-fond numru 83 u 84 kien jinkludi l-parti tal-bejt oggett tal-kawza. Hu veru li fil-kuntratt tal-akkwist tal-24 ta' Marzu 1988 jinghad biss li Teresa Xerri xtrat il-fond 83 u 84. Pero' hemm provi konkludenti li dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt il-bejt kien jifforma parti mal-fond 83 u 84.

3. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni, jirrizulta li wara s-sentenza tat-30 ta' April 2013, il-hajt rega' nbena (ara ritratt DS2 fil-parti fejn hemm l-ittra 'A').

---

[2] Ukoll meta xehedet fil-kawza 413/2004 ma tatx din il-verzjoni.

[3] Il-verzjoni li tat l-attrici fil-kawza 413/2004 ta kif suppost kienet tidhol fil-kamra, m'hijiex kredibbli.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni spejjez a karigu tal-konvenuti.**
2. **Tilqa’ l-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.**
3. **Tichad it-talbiet tal-attrici bl-ispejjez kontra taghha.**

< Sentenza Finali >

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