PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 14 ta' Marzu, 2016

Citazzjoni Nru: 773/2012 AF

Jean Pierre Fenech u martu Elisa Fenech

vs

David Fenech u martu Concetta Fenech

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Jean Pierre u Elisa konjuġi Fenech li ġie ppreżentat fl-1 ta' Awwissu 2012, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond terran u ċioé tal-maisonette bin-numru tnejn u erbgħin (42), bl-isem "Jeanel", ġja "Joy", fi Triq il-Ħabbiez, f'Ħal Qormi liema fond ġie akkwistat minnhom bis-saħħa tal-kuntratt ta' akkwist bejn il-vendituri John u martu Rita Chircop u r-rikorrenti, datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Lulju tas-sena elfejn (2000) fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dokument EF1).

L-intimati minn naħa l-oħra huma s-sidien tal-fond bin-numru 46, bl-isem "Renita", fi Triq it-Tensila, illum magħrufa bħala Triq il-Ħabbiez, f'Ħal Qormi, mibni fuq zewġ garages u fuq it-terran propjeta' tar-rikorrenti Jean Pierre u Elisa Fenech.

Fuq wara tal-fond tar-rikorrenti hemm zewgt ikmamar formanti parti mid-dar u dwar l-arja fuq dawn l-istess kmamar, l-imsemmi kuntratt ta' akkwist (immarkat bħala EF1) fl-atti tan-Nutar Zammit Maempel jispeċifika hekk:

> *" .. **flimkien ma' l-arja ta' zewġ kmamar formanti parti mid-dar** li għandha l-bieb tagħha fi Triq it-Tensila propjeta ta' David u Concetta mizzewġin Fenech u li jiġu fuq il-garage propjeta ta' Emmanuele Frendo li huwa aċċessibli minn Triq il-Ħabbiez – bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu bħala jgawdi u soġġett għas-servitujiet derivanti mill-posizzjoni tiegħu u bħala soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' tletin lira (Lm30) minn ħaġ'oħra liberu u frank biċ-ċavetta u bil-pussess vakanti.*
>
> ***L-imsemmija arja hija aċċessibbli minn taraġ mikxuf li jinsab fil-bitħa ta' l-istess terran li jagħti għal-washroom mibni fuq parti mill-kċina tat-terran u minn taraġ ieħor li mill-washroom iwassal sa' l-imsemmija arja."***
>
> *{enfasi mizjuda}*

Il-vendituri Chircop, u ċioé l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, fuq l-imsemmi fond, kienu xtraw u akkwistaw l-imsemmi fond minn Emanuel u martu Giovanna Camillieri, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela datat sitta (6) ta' April elf disa mija sebgħa u tmenin (1987) (anness u mmarkat bħala Dok EF2).

L-istess kuntratt ta' akkwist bejn ix-xerrejja konjugi Chircop u l-venditur Camilleri a sua volta jistipula illi:

> *"...**Dan it-terran jikkomprendi l-arja ta' zewġ kmamar** propjetà ta' Nazzareno Cardona li jiġu fuq*

garage ta' Emmanuele Frendo li jmiss mal-istess terran liema garage għandu l-bieb tiegħu fuq Triq il-Habbiez, bla numru, u jmiss dan il-garage mit-Tramuntana ma din l-istess triq, mill-Lvant mal-istess terran u mill-punent ma' propjetà ta' Emmanuele Fendo proprietarju tal-istess garage. "

{enfasi mizjuda}

Jekk imbagħad wieħed imur lura saħansitra għall-awturi fit-titolu tal-konjugi Camillieri, jirriżulta li l-istess konjuġi Camilleri mbagħad kienu akkwistaw l-imsemmi terran mis-sidien oriġinali tal-fond - John u Ludgarda Magro u dan skond il-kuntratt ta' akkwist datat ħmistax (15) ta' Lulju elf disa mija tmienja u sebgħin (15/07/1978) fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba (anness u mmarkat bħala Dok EL3) fejn il-venditur John Magro iddikjara illi:

"l-arja tal-kmamar fuq il-garage ta' Frendo hija tal-Kompraturi."

Oltre t-titolu kjarissimu fuq din l-arja, anki sempliċement ħarsa lejn il-konfigurazzjoni tal-bini, minnu nnifsu juri illi l-arja tal-bejt in kwistjoni tappartjeni lil rikorrenti Fenech peress illi wieħed jista' jitla għall-arja ta' dan il-bejt minn taraġ mikxuf fil-bitħa tat-terran u mill-istess taraġ titla għall-washroom li tiġi parti mill-kċina tal-istess terran u minn taraġ ieħor li mill-washroom iwassal sa' l-imsemmija arja (ritratti tal-bejt in kwistjoni meħuda mill-fond propjetà tar-rikorrenti mmarkati bħala Dok EF 4 sa EF 12). Huma r-rikorrenti u l-awturi tagħhom fit-titolu li dejjem u f'kull waqt kellhom l-aċċess esklussiv għal tali arja proprjetà tagħhom u dan ad esklużjoni ta' kull parti oħra.

Għalkemm l-atti esebiti kif ukoll id-dokumenti u x-xhieda kollha juru fiċ-ċar illi r-rikorrenti Fenech huma sidien ta' l-arja taż-żewġt ikmamar formanti parti mid-dar, huma bdew jiġu molestati fil-pussess tagħhom mill-intimati.

Fl-erbatax (14) ta' Diċembru 2010, il-konvenuti talbu u akkwistaw sanzjonat permess mill-Awtorità tal-Ambjent u l-

Ippjanar (MEPA) permess bin-numru PA 05249/10 (kopja fortostatika qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok EF13) li issa jirriżulta li kien jinkludi xogħolijiet ta' bini fuq il-bejt tar-rikorrenti Fenech.

Dawn ix-xogħolijiet ta' estensjonijiet fuq il-bejt kienu previsti li jibdew wara l-aħħar tax-xahar ta' Ġunju 2012 però twaqqfu permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 928/2012 JA li ntlaqa' u ġie sussegwentement ikkonfermat fit-12 ta' Lulju 2012 (Dok EF 14) minn din l-istess Onorabbli Qorti u li liema mandat illum qed jiġi segwit b'din il-kawza.

F'dawk il-proċeduri kawtelatorji, l-intimati esebew il-kuntratt t' akkwist tagħhom datat tletin (30) ta' Settembru, elf disa mija u tlieta u disgħin (1993) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion fejn stranament ġie ddikjarat hekk (anness u mmarkat bħala Dok EF15):

> *"...Dik il-parti tal-arja tal-fond li hija mmarkata u delineata bil-blu fuq il-pjanta annessa u dokument A,* ***hija soġġetta għad-dritt ta' uzu a favur it-terran u l-kumpratur huwa obligat li ma jagħmel xejn li jtellef dan id-dritt ta' uzu, liema uzu hu limitat għal inxir tal-ħwejjeġ."***

{enfasi mizjuda}

Anke kieku kellu jingħata piż lil dan il-kuntratt, fi kwalunkwe każ qatt u fl-ebda waqt ma seta' jiġi imblukkat l-aċċess għal u wisq anqas tinbena l-arja in kwistjoni in vista tas-suespost.

Intalbet din il-Qorti biex:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' l-arja sovrastanti ż-żewġt ikmamar formanti parti mid-dar li għandha l-bieb tagħha fi Triq it-Tensila u li jiġu fuq il-garage propjeta ta' Emmanuele Frendo li huwa aċċessibli minn Triq il-Ħabbiez – bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu;

(ii) Konsegwentement tinibixxi lill-intimati milli permezz ta' kostruzzjoni jew b'xi mod jinbarraw l-aċċess għal tali arja jew jostakolaw b'xi mod id-dritt ta' tgawdija assoluta ta' dik l-arja da parti tar-rikorrenti

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni

Rat ir-rikors tal-intimati David u Cettina Fenech fejn b'riferenza għall-proċeduri istitwiti minnhom fit-13 ta' Awwissu 2012 kontra r-rikorrenti odjerni fil-kawża 812/2012SM, talbu li tali kawża fl-ismijiet inversi tiġi kjamata biex tinstema' kontestwalment ma' din odjerna.

Rat id-digriet relattiv tagħha tas-16 ta' Jannar 2013 fejn iddikjarat li in vista tal-fatt li l-intimati David u Cettina Fenech huma kontumaċi, u għalhekk m'għandhomx jedd jipparteċipaw fil-proċeduri ħlief bis-sottomissjonijiet finali, ċaħdet it-talba.

Rat il-verbal tas-27 ta' Frar 2013 fejn id-difensur tar-rikorrenti irrefera għall-kawża bl-ismijiet inversi 812/2012JPG li tittratta dwar l-istess mertu[1], u talab li tinstema' quddiem din il-qorti. It-talba ġiet milqugħa.

Rat il-verbal tat-18 ta' Ġunju 2013 fejn il-partijiet iddikjaraw li l-provi li jinġiebu f'din il-kawża ikunu jgħoddu wkoll għall-kawża 812/12AF pendenti bejniethom, u wkoll vice versa.

Rat l-affidavits u d-dokumenti pprezentati f'din il-kawża u fl-oħra.

Semgħet ix-xiehda prodotta f' din il-kawża u fl-oħra.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-kontendenti.

Rat l-atti kollha tal-proċess u tal-proċess tal-kawża l-oħra.

---

[1] Fil-kawża fl-ismijiet inversi numru 812/2012 l-intimati odjerni (David u Concetta Fenech) qed jitolbu li jiġi dikjarat li l-arja in kontestazzjoni hija tagħhom.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi dak li huwa in disputa bejn il-kontendenti f'din il-kawża huwa l-arja li tinsab fuq żewġt ikmamar proprjetà tal-intimati.

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tat-terran 42, "Jeanel" ġia "Joy", Triq il-Ħabbież, Qormi, filwaqt li l-intimati huma proprjetarji tal-fond 46, "Renita", Triq it-Tensila, illum magħrufa bħala Triq il-Ħabbież, Qormi li jiġi sovrastanti t-terran tar-rikorrenti u żewġ garaxxijiet. Huma jsostnu li l-arja li tiġi fuq l-imsemmija żewġt ikmamar (tal-intimati) hija tagħhom. Ir-rikorrenti jilmentaw illi bdew jiġu molestati fil-pussess tagħhom ta' din l-arja mill-intimati u dan għaliex l-intimati akkwistaw permess[2] sabiex jagħmlu xi xogħlijiet fuq il-bejt. Għalhekk qed jitolbu li jiġi dikjarat li huma l-proprjetarji tal-arja sovrastanti dawn il-kmamar.

L-intimati fis-sottomissjonijiet tagħhom isostnu li l-arja in kontestazzjoni hija invece proprjetà tagħhom biss. Għalkemm din ma tqajmitx bħala eċċezzjoni in vista tal-fatt li huma kontumaċi, huma fir-rikors ġuramentat tagħhom fil-kawża l-oħra (812/2012AF) li kif ġie spjegat (supra) qed tinstema' wkoll quddiem din il-qorti, (u anke fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom f'din il-kawża) qegħdin jallegaw li l-arja in kontestazzjoni tappartjeni lilhom.

<u>Kuntratti li jirrigwardaw il-post tar-rikorrenti 42, Jeanel, Triq il-Ħabbież, Qormi:</u>

Fil-15 ta' Lulju 1978 sar kuntratt[3] fl-atti tan-Nutar Philip Saliba li permezz tiegħu John Magro biegħ lil Emanuel u Joan Camilleri it-terran ġebel u saqaf biss fi triq ġdida magħrufa bħala New Street off St Paul Street, Ħal Qormi, bla numru, sottopost għall-arja ta' Nazzareno Cardona u Rita Seychell… bi dħul

[2] Skont id-Dok EF13 (fol 39-40) jidher li x-xogħlijiet proposti biex jsiru fil-post 46, Triq il-Ħabbież, Qormi, jikkonsistu f' "***extension to existing residential unit by erecting games room at roof level."***

[3] Dok EF3, fol 23-29

għalih u jmiss mil-Lvant ma' garage ta' Emanuele Frendo, mit-Tramuntana mat-triq fuq imsemmija, u mill-Punent ma' beni ta' Sites Enterprises Ltd. Ġie dikjarat illi ***"L-arja tal-kmamar fuq il-garage ta' Frendo hija tal-kompraturi. Il-kumpraturi jridu jħallsu dritt ta' appoġġ fejn iqabbdu t-taraġ mal-beni ta' Nazzareno Cardona u jiksu l-bejt bil-madum ossia kontro-bejt."***

Fis-6 ta' April 1987 sar kuntratt[4] fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela li permezz tiegħu Emanuel Camilleri u Giovanna konjuġi Camilleri biegħu lil John Chircop u Rita Attard terran li jikkonfina mill-punent ma' garage proprjetà ta' Emanuele Frendo, mit-tramuntana ma' Triq il-Ħabbież u mil-Lvant ma' proprjetà ta' Sites Enterprises Ltd jew aventi causa. ***"Dan it-terran jikkomprendi l-arja ta' żewġ kmamar proprjetà ta' Nazzareno Cardona li jiġu fuq garage ta' Emanuele Frendo li jmiss mal-istess terran liema garage għandu l-bieb tiegħu fuq Triq il-Ħabbież…Il-kmamar imissu mit-Tramuntana ma' Triq il-Ħabbież, mil-Lvant ma' proprjetà ta' Nazzareno Cardona u mill-Punent ma' proprjetà ta' Emanuele Frendo u titla' għall-arja tagħhom minn taraġ mikxuf fil-bitħa tat-terran u mill-istess taraġ titla' għall-washroom li tiġi fuq parti mill-kċina tal-istess terran."***

Fl-24 ta' Lulju 2000 sar kuntratt[5] fl-atti tan-Nutar Dr Gerard Spiteri Maempel li permezz tiegħu John u Rita konjuġi Chircop biegħu lil Jean Pierre u Elisa Apap (ir-rikorrenti odjerni) it-terran bl-isem "Joy" (liema isem kellu jinbidel għal "Jeanel") fi Triq il-Ħabbież, Qormi, konfinanti mit-Tramuntana mal-imsemmija triq, mill-Punent ma' beni ta' Emanuele Frendo u mil-Lvant ma' beni tal-familja Cardona ***"flimkien mal-arja ta' żewġ kmamar formanti parti mid-dar li għandha l-bieb tagħha fi Triq it-Tensila, proprjetà ta' David u Concetta miżżewġin Fenech u li jiġu fuq il-garage proprjeta` ta' Emanuele Frendo li huwa aċċessibbli minn Triq il-Habbież……L-imsemmija arja hija aċċessibbli minn taraġ mikxuf li jinsab fil-bitħa tal-istess terran li jagħti għal washroom mibni fuq parti mill-kċina tat-terran u minn***

[4] Dok EF2, fol 18-22
[5] Dok EF1, fol 8-17

taraġ ieħor li mill-washroom iwassal sal-imsemmija arja."

Fit-28 ta' Gunju 1978 sar kuntratt[6] fl-atti tan-Nutar Philip Saliba li permezz tiegħu John Magro biegħ lil Nazzareno Cardona u Rita Seychell "***l-arja ta' fuq żewġ garages u terran kollha kontigwi fi triq ġdida magħrufa bħala New Street off St Paul Street, Ħal Qormi u bla numri, tal-kejl dina l-arja ta' circa ħamsa u erbgħin qasba quadra ossia mija seba' u disgħin u nofs metri quadri (197.5mk) u jmissu sew l-arja kemm il-beni ta' taħt mil-Lvant ma' beni ta' Emanuel Frendo mit-tramuntana mat-triq fuq imsemmija u mill-Punent ma' beni ta' Sites Enterprises Ltd bi dħul komuni mal-garages ta' Frendo li bl-ebda mod l-istess Frendo ma jista' b'xi mod jiżgombra dan id-dħul……Fi żmien sitt xhur mil-lum il-kompraturi jridu jsaqqfu l-kmamar ta' fuq il-garage ta' Frendo. Il-venditur irid iħallas dritt ta' appoġġ lill-kompraturi fejn iqabbad it-taraġ u jiksi l-bejt ta' fuq il-garage ta' Frendo bil-madum ossia kontro-bejt.***"

Fit-30 ta' Settembru 1993 sar kuntratt[7] fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion li permezz tiegħu Nazzareno u Rita Cardona biegħu lil David Fenech u Cettina Formosa (l-intimati odjerni) maisonette bl-arja libera tiegħu b'entratura indipendenti bla numru, u magħrufa bl-isem "Renita", fi Triq it-Tensila, kantuniera ma' Triq il-Ħabbież, qabel triq ġdida li tagħti fuq Triq San Pawl, ġo Ħal Qormi, mibni fuq żewġ garages u terran ta' terzi….L-imsemmi fond jikkonfina mit-Tramuntana mat-triq imsemmija, mill-Punent mal-aventi kawża ta' Sites Enterprises Ltd, mil-Lvant ma' beni ta' Emanuel Frendo….***Dik il-parti tal-arja tal-fond li hija mmarkata u delineata bil-blu fuq l-pjanta annessa, document A***[8] ***hija soġġetta għad-dritt ta' użu a favur it-terran u l-kumpratur huwa obbligat li ma jagħmel xejn li jtellef dan id-dritt ta' użu liema użu hu limitat għall-inxir tal-ħwejjeġ***."

---

[6] Dok B fol 10-11 tal-kawża l-oħra 812/2012

[7] Dok EF15, fol 42-46

[8] Il-pjanta jidher li hija dik esebita fil-kawża l-oħra 812/2012, fol 9

Ir-rikorrenti Elisa Fenech fl-affidavit tagħha[9] tikkonferma li wara l-fond tagħha u ta' żewġha hemm żewġt ikmamar li jiffurmaw parti mid-dar tal-intimati. Tispjega li qatt ma kien hemm xi kwistjoni mal-intimati dwar il-proprjetà tal-arja ta' dawn il-kmamar "***għas-sempliċi raġuni illi l-aċċess għal dan il-bejt huwa biss minn taraġ mikxuf fil-bitħa tagħna u minn taraġ mill-washroom li ukoll iwassal għall-bejt in kwistjoni. M'hemm l-ebda mod ieħor minn fejn wieħed jista' jitla' u jinżel minn dan il-bejt ħlief mill-bitħa tagħna. Din il-bitħa mhux komuni bejn iż-żewġ proprjetajiet***." Hija żiedet tgħid li tuża l-bejt in kwistjoni kuljum biex tonxor il-ħwejjeġ u li huma hi u żewġha biss li jużaw u jitilgħu fuq il-bejt peress li qatt ma kien bejt komuni.

Emanuel Camilleri, wieħed mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, fl-affidavit[10] tiegħu spjega li hu u martu kienu xtraw it-terran mertu ta' din il-kawża fl-1978 mingħand John Magro. Spjega li mir-riċerki li kienu għamlu man-nutar qabel ma ffirmaw il-kuntratt sabu li Magro kien is-sid u l-awtur oriġinali tal-proprjetà. Qal li hu u martu qatt ma kellhom dubju dwar min hu s-sid tal-arja taż-żewġt ikmamar fuq il-garage ta' Frendo u qatt ma kien hemm xi ilment bejniethom u bejn is-sidien tan-naħa ta' fuq il-proprjetà tagħhom, li dak iż-żmien kienu il-familja Cardona (l-awturi tal-intimati). Żied jgħid li kien hu li bena t-taraġ mikxuf fil-bitħa u t-taraġ mill-washroom li jwasslu għall-bejt in kwistjoni. Isostni li dan huwa l-unika aċċess għall-bejt in disputa.

Il-perit *ex parte* Alan Saliba, li kien inkarigat mir-rikorrenti Elisa Fenech biex jispezzjona l-fond fir-rapport tiegħu[11] qal li minn dak li seta' jara kien jidher li l-bejt kien minn dejjem jifforma parti mit-terran billi t-taraġ mikxuf li jagħti għall-istess bejt kien kostruwit parti waħda mas-saqaf li jiġi taħt l-istess bejt. Jgħid li dan jidher ukoll mill-fetħa tal-bieb li mill-washroom jagħti għat-taraġ mikxuf li jwassal għall-istess bejt. Ikkonstata wkoll li l-bejt in kwistjoni kien minn dejjem separat mill-bejt adjaċenti permezz ta' opramorta. Jispjega li dan jirriżulta billi

---

[9] Affidavit ta' Elisa Fenech, fol 59-60

[10] Affidavit ta' Emanuel Camilleri, fol 78-79

[11]Rapport tal-Perit ex parte Alan Saliba, fol 77 (Dok EF20)

l-knaten tal-opramorta huma kkatinati mal-kumplament tal-opramorta viċin xaft.

In-Nutar Gerald Spiteri Maempel, fix-xiehda tiegħu[12] jikkonferma li kien in-nutar li quddiemu sar il-kuntratt tal-24 ta' Lulju 2000 li permezz tiegħu ir-rikorrenti xtraw it-terran tagħhom. Xehed l-kuntratt li rrediġa hu kien ibbażat fuq il-kuntratt tal-1987 fl-atti tan-Nutar Abela. Jaċċenna għall-fatt li dan il-kuntratt jippreċiża li t-terran għandu l-arja taż-żewgt ikmamar proprjetà ta' Nazzareno Cardona li jiġu fuq il-garaxx proprjeta` ta' Emanuele Frendo. Jispjega li l-kmamar ta' fuq il-garaxx huma parti id-dar ta' Nazzareno Cardona.

L-intimat David Fenech fl-affidavit tiegħu fil-kawża l-oħra[13] jirreferi għall-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1993 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion li permezz tiegħu huwa xtara l-post tiegħu "Renita", Triq it-Tensila, illum magħrufa bħala Triq il-Ħabbież, Qormi. Jgħid li Nazzareno Cardona, il-bejjiegħ, kien qallu li l-bejt in kwistjoni kien parti mill-post li kien qed jixtri "***però kien qalli wkoll illi kien ta permess lis-sid tal-post ta' taħtu (fejn illum jgħixu l-konvenuti[14]) biex titla' fuq il-bejt biex tonxor u kien ta l-kunsens tieħu ukoll biex tagħmel taraġ biex tkun tista' titla'."*** Jispjega li kienet ġietu l-ideja li jtella' kamra fuq il-bejt u lil ta' taħtu jagħtiha l-aċċess għall-bejt tal-kamra li kien se jibni. Jgħid li kien wara li inħareġ il-permess u wara li bagħat ittra lir-rikorrenti biex ineħħu l-affarijiet minn fuq il-bejt sabiex ikun jista' jibni li inqalgħet il-kwistjoni u sussegwentement inħareġ mandat ta' inibizzjoni kontra tiegħu.

Huwa jikkontesta l-pretensjoni tar-rikorrenti li l-arja hija tagħhom u li xtrawh fl-2000 u jargumenta li kien hu li xtraha fl-1993.

Jidher li l-kwistjoni bejn il-kontendenti fir-rigward ta' min għandu l-proprjetà tal-arja ta' fuq il-kmamar in kwistjoni inqalgħet għaliex mill-kuntratti li bihom xtraw il-fondi rispettivi

---

[12] Xiehda tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel tat-18.06.2013, fol 80-81
[13] Affidavit ta' David Fenech a fol 35-36 tal-kawża l-oħra 812/2012
[14] Ir-rikorrenti Jean Pierre u Elise Fenech f' din il-kawża

tagħhom (ir-rikorrenti fl-2000 u l-intimati fl-1993) jirriżulta li l-istess arja in kwistjoni hija ta' kull wieħed minnhom!

Permezz tal-kuntratt tal-24.07.2000 ir-rikorrenti JeanPierre u Elisa Fenech xtraw terran u l-arja ta' fuq iż-żewġt ikmamar; u permezz tal-kuntratt tat-30.09.1993 l-intimati David u Concetta Fenech xtraw maisonette bl-arja tiegħu sovrappost għal żewġ garaxxjiet u terran (it-terran tar-rikorrenti) u fl-istess kuntratt jingħad li l-arja indikata fuq il-pjanta Dok A (li jidher li huma l-kmamar in kwistjoni) hija soġġetta għad-dritt ta' użu tal-inxir tal-ħwejjeġ a favur it-terran (it-terran tar-rikorrenti).

Għalhekk skont il-kuntratt tal-24.07.2000 l-arja ta' fuq il-kmamar in kwistjoni hija tar-rikorrenti, u skont il-kuntratt tat-30.09.1993, l-arja ta' fuq il-kmamar in kwistjoni hija tal-intimati (għalkemm soġġetta għad-dritt ta' użu favur it-terran).

Din il-qorti wara li eżaminat il-kuntratti kollha relattivi għall-proprjetà tar-rikorrenti u dawk relattivi għall-proprjetà tal-intimati li ġew esebiti f' din il-kawża u wkoll fl-oħra fl-ismijiet inversi (812/2012AF) tosserva li l-awtur fit-titolu taż-żewġ kontendenti fl-1978 kien l-istess persuna: u cioé ċertu John Magro (watchman) bin il-mejtin Giuseppe Magro u Ludgarda nee Schembri, mwieled iż-Żurrieq u joqgħod Ħal Qormi. Għalhekk wieħed neċessarjament irid imur lura għaż-żewġ kuntratti tal-1978 li saru fi żmien ġimgħatejn minn xulxin biex jara jekk fihom tinstabx is-soluzzjoni dwar il-kwistjoni tal-arja in disputa.

John Magro fit-28 ta' Ġunju 1978 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Saliba biegħ arja sovrastanti terran u żewġ garaxxijiet għall-prezz ta' Lm700 lil Nazzareno Cardona u Rita Seychell (dawn imbagħad fl-1993 biegħu lill-intimati) u ġimgħtejn biss wara, l-istess John Magro, fil-15 ta' Lulju 1978 permezz ta' kuntratt ukoll fl-atti tan-nutar Philip Saliba biegħ terran għall-prezz ta' Lm1400 lil Emanuel u Joan Camilleri (dawn imbagħad fl-1987 biegħu li John u Rita Chircop, u dawn Chircop fl-2000 biegħu lir-rikorrenti).

Din il-qorti wara li fliet bir-reqqa l-kuntratti tat-28 ta' Ġunju

1978 u tal-15 ta' Lulju 1978 tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

<u>Il-kuntratt tat-28.06.1978 – li permezz tiegħu l-awturi tal-intimati xtraw l-arja sovvraposta għat-terran u għaż-żewġ garaxxijiet kontigwi</u>.

Fil-kuntratt tat-28.06.1978 ġie speċifikat li John Magro kien qed ibiegħ lil Nazzareno Cardona u lil Rita Seychell "***<u>l-arja</u> ta' fuq żewġ garages u terran kollha kontigwi fi triq ġdida magħrufa bħala New Street off St Paul Street Ħal Qormi u bla numru, <u>tal-kejl dina l-arja ta' circa ħamsa u erbgħin qasba kwadra ossija mija seba u disgħin u nofs metri kwadri (197.5mk)</u>……Dan il-bejgħ qiegħed isir bil-prezz ta' seba' mitt lira….***".

Ma ġiex speċifikat li kien qed jittrasferixxi l-arja ta' sular wieħed biss fuq l-imsemmija terran u garaxxijiet, iżda sempliċiment "l-arja" u għalhekk wieħed jifhem li kienet arja bla limitu.

Ftit paragrafi aktar 'l isfel fil-kuntratt tat-28.06.1978, wara li ġie speċifikat l-oġġett tal-bejgħ u l-prezz relattiv, ġie stipulat li "***Fi żmien sitt xhur il-lum il-kompraturi jridu jsaqqfu l-kmamar ta' fuq il-garage ta' Frendo. Il-venditur irid iħallas dritt ta' appoġġ lill-kompraturi fejn iqabbad it-taraġ u jiksi il-bejt ta' fuq il-garage ta' Frendo bil-madum ossia kontro bejt"*.**

Ovvjament il-kompraturi xtraw l-arja biex jibnu l-post tagħhom fuqha u għalkemm kellhom l-obbligazzjoni li fi żmien sitt xhur ikunu lestew isaqqfu dawk il-kmamar li jiġu fuq il-garaxx ta' Frendo ma hemm xejn li jgħid li l-arja ta' fuq tali kmamar ma kinitx ser tkun ukoll tagħhom.

<u>Il-kuntratt tal-15.07.1978 – li permezz tiegħu l-awturi tar-rikorrenti xtraw it-terran ġebel u saqaf:</u>

Fil-kuntratt tal-15.07.1978 ġie speċifikat li John Magro kien qed ibiegħ lil Emanuel u Joan Camilleri "***terran ġebel u saqaf biss fi triq ġdida magħrufa bħala New Street off Saint Paul***

Street, Ħal Qormi, bla numru sottopost għall-arja ta' Nazzareno Cardona u Rita Seychell.....Dan il-bejgħ għandu u qiegħed isir bil-prezz ta' elf u erba' mitt lira Lm1400....."

Diversi paragrafi wara li ġie speċifikat li Magro kien qed ibiegħ it-terran lill-konjuġi Camilleri għall-prezz ta' Lm1400 ġie speċifikat li "***L-arja tal-kmamar fuq il-garage ta' Frendo hija tal-kompraturi. Il-kompraturi jridu jħallsu dritt ta' appoġġ fejn iqabbdu t-taraġ mal-beni ta' Nazzareno Cardona u jiksu l-bejt bil-madum ossia kontrobejt."*** Iżda kif din l-arja saret tal-kompraturi mhux magħruf. Ma jidhirx li tali arja ma nbiegħet permezz tal-kuntratt tal-15.07.1978 għaliex dak li nbiegħ permezz ta' tali kuntratt kien biss it-terran għall-prezz ta' Lm1400.

Anke jekk wieħed jargumenta li d-dikjarazzjoni li "***L-arja tal-kmamar fuq il-garage ta' Frendo hija tal-kompraturi***" ifisser li effettivament kienet qed tinxtara flimkien mat-terran permezz tal-istess kuntratt tal-15.07.1978, wieħed ma jridx jinsa li Magro kien diġa ttrasferixxa lil Nazzareno Cardona u Rita Seychell l-arja sovrastanti t-terran u ż-żewġ garaxxijiet ġimgħatejn qabel bil-kuntratt tat-28.06.1978, u li ma għamel l-ebda riserva għall-arja li tiġi fuq il-kmamar ta' fuq il-garage ta' Frendo, għalhekk ma setax ibiegħha wkoll lill-konjuġi Camilleri għaliex *nemo dat quod non habet*.

Fil-kuntratt tat-28 ta' Gunju 1978 jidher li John Magro ttrasferixxa l-arja ta' fuq il-garaxxijiet u t-terran lil kompraturi Nazzareno Cardona u Rita Seychell bla riservi, u għalhekk isegwi li l-arja sovrastanti l-fond li bnew, inkluż il-kmamar ta' fuq il-garaxx ta' Frendo (li dawn kienu obbligati li jsaqqfu fi żmien sitt xhur), kellha tibqa' tagħhom ukoll, anke wara t-tisqif.

Jidher però li l-bejt tal-kmamar in kwistjoni kien b'xi mod intiż għas-sidien tat-terran sottostanti. Dan qed jingħad in vista tal-fatt li meta Nazzareno Cardona u Rita Seychell xtraw l-arja ġew obbligati li jsaqqfu l-kmamar fuq il-garaxx ta' Frendo fi żmien sitt xhur. Mill-istess kuntratt jirriżulta li kellu jitqabbad taraġ. Imbagħad fil-kuntratt tal-15.07.1978 ġie stipulat li l-kompraturi

tat-terran Emanuel u Joan Camilleri kellhom iħallsu dritt ta' appoġġ fejn iqabbdu t-taraġ mal-beni ta' Nazzareno Cardona u jiksu l-bejt bil-madum ossia kontro-bejt.

Fil-fatt kif imemmi aktar 'il fuq Emanuel Camilleri fix-xhieda tieghu spjega li kien hu stess li bena t-taraġ. Għalkemm jgħid li ma kellhomx dubju li l-arja tal-bejt tal-kmamar kienet tagħhom ma jirriżultax kif fil-fatt saret tagħhom. Rajna wkoll kif il-perit *ex parte* Alan Saliba qal li minn dak li seta' jara kien jidher li l-bejt kien minn dejjem jifforma parti mit-terran billi t-taraġ mikxuf li jagħti għall-istess bejt kien kostruwit parti waħda mas-saqaf li jiġi taħt l-istess bejt.

Kienet x'kienet l-intiża però, ma saret l-ebda riserva fir-rigward ta' dik il-parti tal-arja ta' fuq il-kmamar li jiġu fuq il-garaxx ta' Frendo meta Magro biegħ l-arja ta' fuq it-terran u ż-żewġ garaxxijiet lil Cardona u lil Seychell permezz tal-kuntratt tat-28.06.1978 u għalhekk ifisser li baqgħet proprjetà ta' Cardona u Seychell, l-awturi tal-intimati.

Għalhekk il-kuntratti tal-15.07.1978 u 06.04.87 u 24.07.2000 li jghidu li r-rikorrenti ghandhom il-proprjetà tal-arja ta' fuq il-kmamar in kwistjoni huma inkorretti.

<u>L-użu tal-bejt favur is-sidien tat-terran</u>

Jirriżulta li s-sidien tat-terran kienu u baqgħu jużaw il-bejt tal-kmamar in kwistjoni daqs li kieku kien tagħhom (kif rajna mix-xiehda ta' Elisa Fenech u Emanuel Camilleri) filwaqt li s-sidien tal-fond sovrastanti kien mingħalihom li dawn qed jużaw il-bejt ta' fuq il-kmamar tagħhom għax għandhom biss dritt ta' użu.

Issir riferenza għall-kuntratt tat-30.09.1993 li permezz tiegħu Nazzareno u Rita Cardona biegħu il-fond tagħhom lill-intimati, u senjatament għall-parti li tgħid hekk:

"***Dik il-parti tal-arja tal-fond li hija mmarkata u delineata bil-blu fuq l-pjanta annessa, document A*[15] *hija soġġetta għad-dritt ta' użu a favur it-terran u l-kumpratur huwa***

[15] Il-pjanta jidher li hija dik esebita fil-kawża l-oħra 812/2012, fol 9

obbligat li ma jagħmel xejn li jtellef dan id-dritt ta' użu liema użu hu limitat għall-inxir tal-ħwejjeġ."

Għalhekk għalkemm (għar-raġunijiet fuq imfissra) jirriżulta li l-arja sovrastanti l-kmamar in kwistjoni hija tal-intimati, ir-rikorrenti effettivament għandhom dritt għall-użu tal-bejt, u għalhekk, nonostante li l-intimati huma s-sidien tal-arja, ma jistgħux jimmolestaw lir-rikorrenti fil-pussess tagħhom tal-bejt. Ifisser għalhekk li ma jistgħux jagħmlu l-kostruzzjoni li għandhom f' rashom li jagħmlu għaliex b'hekk ikunu qegħin itellfu lir-rikorrenti mid-dritt tal-użu li għandhom fuqu.

<u>Konklużjoni:</u>

Għal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(1) Tiċħad l-ewwel talba; u

(2) Tilqa' t-tieni talba u tinibixxi lill-intimati milli permezz ta' kostruzzjoni, jew b'xi mod ieħor, jinbarraw l-aċċess għal tali arja jew jostakolaw b'xi mod id-dritt ta' tgawdija assoluta ta' dik l-arja da parti tar-rikorrenti.

L-ispejjeż għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-kontendenti.

IMHALLEF

DEP/REG