19 ta' Mejju, 1998

Imhallfin:-

Onor. Carmel A. Agius B.A. LL.D. - Aġent President
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.
Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Roland Cutajar, Raymond Cremona u Raymond Carabott

versus

Joseph Zammit *et*

Bejgh

Din is-sentenza tirreferi ghal insenjamenti riportati dwar il-bejgh u dak li jimplikaw il-kuntratti u, ghalkemm inghadu f'sentenzi preċedenti, ta' min jerga' jirriproduċihom.

Il-vendita tikkomprendi d-drittijiet kollha ta' l-oggett mibjugh anke jekk dawn ma jkunux imsemmijin espressament fil-kuntratt.

Kuntratt jorbot mhux biss ghal dak li jinghad fih espressament izda ukoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-uzu jew bil-ligi. Ma jistax ikun hemm dubbju illi skond l-uzu, il-bejgh ta' fond, sakemm ma jinghadx il-kuntrarju, jinkludi l-arja tal-bjut tieghu. Fl-ebda kuntratt ta' bejgh ta' bini ma jinhass il-bzonn li jinghad li dan il-bejgh jinkludi l-bjut jew l-arja, jinghad biss meta jkunu jridu jigu esklużi. Il-haga ghandha tigi kkonsenjata bl-accessorji kollha taghha u l-bjut, jifformaw parti minn dawn l-accessorji

Destinazzjoni di padre di famiglia mhix applikabbli fi kwistjoni ta' proprjetà izda fi kwistjoni ta' servitù.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Ottubru, 1994 li taqra kif ġej:

"Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond, 26 Triq Dun Nerik Cordina Perez, il-Hamrun u l-arja sovrastanti ghal dan il-fond;

Illi l-konvenuti huma da parti taghhom proprjetarji tal-fond adjaċenti 28, Triq Dun Nerik Cordina Perez, il-Hamrun;

Illi l-konvenuti qeghdin jippretendu li parti mil-arja tal-fond ta' l-attur hija taghhom u fil-fatt qeghdin jokkupawha tramite missierhom Joseph Zammit;

Illi l-konvenuti kollha kemm-il darba ġew interpellati sabiex jirrilaxxjaw din il-biċċa arja u jiżgombraw minnha, però

dejjem baqgħu inadempjenti għall-imsemmija interpellanzi;

Talbu lil din il-Qorti:

Tiddikjara li din il-parti ta' l-arja meritu kontenzjuża bejn il-kontendenti, hija proprjetà assoluta ta' l-atturi u li għalhekk *hadd mill-konvenuti m'għandu xi titolu fil-liġi għaliha*;

Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju jirrilaxxjaw din l-arja favur l-atturi u jiżgombraw mill-istess arja;

Bl-ispejjeż;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u l-lista tax-xhieda ta' l-atturi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew:

"Illi t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom peress illi l-arja in kwistjoni hija proprjetà ta' l-eċċipjenti kollha hlief John Zammit;

Illi assolutament bla preġudizzju għas-suespost, anke li kieku l-arja tappartjeni lill-atturi t-tieni domanda taċ-ċitazzjoni ma tistax tirnexxi peress illli l-arja tal-bejt tifforma parti mid-dar 25, Triq Dun Nerik Cordina Perez, il-Hamrun, għal hafna snin mikrija lill-eċċipjent John Zammit;

Salvi eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi";

Omissis;

Ikkunsidrat:

Il-fatti tal-kawża rilevanti biex tiġi determinata l-vertenza bejn il-kontendenti mhumiex fis-sostanza kontestati. L-atturi huma proprjetarji tal-fond 28, Triq Dun Nerik Cordina Perez, il-Ħamrun waqt li l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond adjaċenti numru 25 fl-istess triq. Dana apparti l-konvenut John Zammit illi huwa l-inkwilin ta' l-istess fond. Il-konvenuti 'qegħdin jippretendu illi huma ukoll proprjetarji ta' parti mill-arja tal-fond ta' l-atturi. Huma ippruvati dawn l-elementi ta' fatt li dwarhom jidher li hemm qbil: iż-żewġ fondi flimkien ma' *units* oħrajn fl-istess blokk kienu jappartjenu lill-awturi tal-kontendenti li bnewhom bħala korp wieħed ta' bini. Baqgħu proprjetà tagħhom sakemm - wara mewthom - ġew ittrasferiti lill-kontendenti. Dana bl-ewwel trasferiment li biha akkwistaw il-proprjetà b'*causa mortis*. Iż-żewġ fondi meta nbew kellhom estensjoni ta' superfiċi u pjanta prattikament identika kif jidher mill-iskizz skalat preparat mill-Perit Tekniku;

Waqt li l-awtur tal-kontendenti kien għadu ħaj hu ddeċida li jissepara żewġt ikmamar mill-fond numru 25 fil-livell ta' l-ewwel sular u jgħaqqadhom mal-fond numru 28. B'dan il-mod it-fond illum f'idejn l-atturi akkwista b'mod permanenti dawn iż-żewġt ikmamar waqt li dak f'idejn il-konvenuti tilifhom;

Ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dawn il-kmamar u hemm qbil li jifformaw parti mill-fond numru 28 u ġew akkwistati allura mill-atturi meta xtraw dan il-fond. Il-kontestazzjoni hi dwar il-bejt sovrastanti għal dawn il-kmamar li l-atturi jikkontendu li jappartjenu lilhom;

Hu stabbilit bħala fatt illi meta nbnew iż-żewġ fondi mill-

istess proprjetarju kull fond kellu bejt indipendenti għalih b'opramorta ta' tliet filati li kienet testendi t-tul kollu tal-bejt diviżorju bejniethom. Din l-opramorta għadha hemm sal-lum. Dik *il-parti minnha li tiġi fuq il-ħajt diviżorju* tal-kmamar segregati mill-fond 25 ma ġietx allura rimossa meta saret is-separazzjoni u konsegwentement fiżikament il-bejt tal-fond 28 ma ġiex estiż biex jikkomprendi l-arja fuq dawn il-kmamar;

Hu ppruvat ukoll bħala fatt illi wara li saret is-separazzjoni tal-kmamar, min kien jokkupa l-fond numru 25 baqa' jagħmel użu mill-arja fuq il-bejt tal-kmamar segregati sakemm din ġiet ikkontestata snin kbar wara meta allura l-fond 28 ġie akkwistat mill-atturi;

Ta' ċerta rilevanza hu ukoll il-fatt anke dan mhux ikkontestat illi jeżisti passaġġ għall-ilma tax-xita mill-parti ta' quddiem *tal-fond* numru 25 għal parti ta' wara ta' l-istess fond u li jgħaddi minn fuq il-bejt ikkontestat. Dana kemm mill-qlib tal-pendil tal-bjut kif ukoll b'żewġ fetħiet fil-ħitan diviżorji fil-bjut u dana *f'livell differenti biex jippermettu l-passaġġ ta' l-ilma.* Hekk inbena u hekk għadu sal-lum;

Il-fond numru 25 hu llum mikri lill-konvenut John Zammit, missier il-konvenuti l-oħra. Il-fond inxtara mill-konvenuti l-oħra bil-proċedura tas-subbasta kif akkwistaw il-fond *numru* 28 l-atturi. John Zammit, għalkemm ma jirriżultax li hu ko-proprjetarju tal-fond 25, però, jirriżulta li hu inkwilin tal-fond. Kera l-fond mingħand missieru Lucrezio Zammit li fil-fatt bena l-korp kollu tal-bini;

Hu essenzjali f'dan il-punt li jiġi ddeterminat bi preċiżjoni x'akkwistaw l-atturi meta xtraw il-fond bis-subbasta. Verament dan japplika ukoll għall-konvenuti illi ukoll bħalhom xtraw il-fond tagħhom bl-istess proċedura bħala mezz ta' likwidazzjoni

ta' l-istat ta' ko-proprjetà li kienu jgawdu l-kontendenti fuq iż-żewġ fondi u fondi ohra fl-istess blokk provenjenti lilhom mill-eredità ta' awtur komuni. Anke jekk fir-rigward tal-fond akkwistat mill-konvenuti ma nġiebet ebda prova tat-titolu ta' akkwist hu leċitu li jiġi preżunt illi tali trasferiment sar fl-istess termini ta' dak ta' l-atturi u bbażat fuq ir-relazzjoni peritali ta' l-A.I.C. René Buttigieg li kien inkarigat b'digriet tal-Qorti tat-12 ta' Ottubru, 1990 biex jivvaluta l-fondi in liċitazzjoni. Hu risaput li eżerċizzju neċessarju għal tali valutazzjoni hi d-deskrizzjoni tal-fond li għandu jinbiegħ jew jinqasam. Il-Qorti tikkunsidra biss l-akkwist ta' l-atturi li dwaru hemm il-provi u tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għall-kwezit ġuridiku li għandu jiġi riżolt;

Il-fond *de quo* ġie lliberat favur l-atturi fil-bejgħ in liċitazzjoni fit-30 ta' Lulju, 1991 u hu deskritt sempliċement bħala "il-fond numru 28, Triq Dun Nerik Cremona Perez, il-Hamrun, soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm4.20,0" u dana bil-prezz ta' Lm5,200. Dan l-ammont ġie depożitat fir-Reġistru ta' din il-Qorti b'ċedola numru 1090/91 u l-fond ġie fiha deskritt bl-istess mod identiku;

Il-parti l-kbira tas-somma kapitali depożitata l-atturi ssellfuha mill-Bank of Valletta Limited b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello ta' l-20 ta' Settembru, 1991. Fuq dak il-kuntratt deher ukoll l-Aġent Reġistratur tal-Qrati biex jirċievi l-flus u l-fond ġie fl-istess kuntratt deskritt bħala "*otherwise free and unencumbered*", dana apparti ċ-ċens fuqu impost;

Il-valutazzjoni tal-fond mill-Perit Tekniku nnominat mill-Qorti hi bbażata fuq id-deskrizzjoni tiegħu u l-apprezzament tiegħu ta' l-ambjenti li jikkomprendu l-fondi in liċitazzjoni. Il-Perit Tekniku hekk iddeskriva l-fond numru 28: "Dan il-fond,

dar b'żewġ sulari u jgawdi l-arja tal-bjut tiegħu". "Il-bjut tal-fond jappartjenu lilu u huma fi stat ta' manutenzjoni aktarx tajba";

Omissis;

La mid-dokumenti li jippruvaw it-titolu ta' l-atturi u lanqas mill-istima tal-Perit Tekniku li a bażi tagħha sar il-bejgħ in subbasta tal-fond u lanqas minn imkien ieħor ma jirriżulta illi l-proprjetà akkwistata mill-atturi kienet sottoposta għall-proprjetà ta' ħaddieħor. Imkien ma jingħad illi l-bejt tal-kmamar in kwistjoni ma kinux jappartjenu lill-fond imma kienu jappartjenu *lill-fond attigwu li nxtara minn terzi. Din kienet* limitazzjoni tal-proprjetà li kellha u għandha tirriżulta mit-titolu ta' l-akkwist ta' l-atturi. Lanqas del resto ma nġibet xi prova *mill-konvenuti illi* meta huma akkwistaw il-fond numru 25 dan kien jinkludi ukoll l-arja sovrastanti l-kmamar in kwistjoni. *Estensjoni ta' proprjetà li ukoll kellha tirriżulta mill-atti ta' l-*akkwist tal-konvenuti;

Il-fattispeċje ta' din il-kawża huma prattikament identiċi għall-dawk tal-kawża fl-ismijiet **Michael Vella Haber vs Hector Borg**, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-23 ta' Novembru, 1962 (Vol. XLVI E, pp. 403). L-unika differenza ta' fatt hi biss illi fil-każ in eżami l-fond ġie akkwistat bil-proċedura tas-subbasta *mentri f'dak il-każ l-akkwist* sar b'kuntratt pubbliku. Differenza marġinali li ma tolqotx is-sustanza tal-kweżit ġuridiku li l-qofol tiegħu jibqa' dejjem jekk l-istat ta' fatt jistax *jaltera t-titolu tal-kompratur kif irregolat bil-prinċipju bażilari li ġej mid-dritt Ruman li min għandu l-*proprjetà ta' l-art għandu ukoll ta' l-arja ta' fuqu u ta' dak kollu *li jinsab fuq* jew taħt wiċċ l-art. *Qui est dominus, soli dominus est coeli et inferorum*. Presunzjoni sempliċement *iuris tantum* li tammetti prova kuntrarja;

Dik is-sentenza strahet sew fuq l-insenjament magistrali ta' sentenza ohra fil-kawża **Nicola Borg** *vs* **Carmelo Parnis** (Vol. XXIX, pt. II, p. 854 per Imhallef W. Harding) li eżaminat *funditus* l-implikazzjonijiet legali ta' sitwazzjoni analoga għal dik taħt eżami. Irriteniet illi "l-vendità tikkomprendi d-drittijiet kollha ta' l-oġġett mibjugħ anke jekk dawna ma jkunux imsemmijin espressament fil-kuntratt";

Fil-kawża **Vella Haber** *vs* **Hector Borg**, il-Qorti ta' l-Appell estendiet dan il-prinċipju għal korrollarju illi: "kuntratt jorbot mhux biss *għal dak li jingħad fih espressament iżda ukoll* għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha bl-użu jew bil-liġi (artikolu 993, Kodiċi Ċivili antik). Ma jistax ikun hemm dubbju illi skond l-użu, bejgħ ta' fond, sakemm ma jingħadx il-kuntrarju, jinkludi l-arja tal-bjut tiegħu. Fl-ebda kuntratt ta' bejgħ ta' bini ma jinħass il-bżonn li jingħad li dan il-bejgħ jinkludi l-bjut jew l-arja, jingħad biss meta jkunu jridu jiġu esklużi. Il-ħaġa għandha tiġi kkonsenjata *bl-aċċessorji kollha tagħha u l-bjut jifformaw parti minn dawn* l-aċċessorji (artikolu 1398 Kodiċi Ċivili antik)";

Il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell fil-każ ċitat japplika *mutatis mutandis* għal din il-kawża u din il-Qorti tifhem li għandha ssegwihom u tadottahom in kwantu bbażati fid-dritt;

Tinnota biss il-konsiderazzjonijiet segwenti għax jattaljaw preċiż mal-fatti ta' din il-kawża;

Meta sar il-bejgħ lill-atturi ż-żewġ fondi kienu ta' l-istess proprjetarju fi bnihom - għall-korrettezza ta' l-eredità indiviża tiegħu u dana meta sar l-ewwel trasferiment. Iċ-ċint - l-opramorta - "ma sarx għal din l-okkażjoni tal-bejgħ biex jeskludi parti mill-bjut", iżda kien jeżisti minn qabel "għas-

sempliċi raġuni illi qabel il-bjut tal-fond 25 kien naturalment jasal safejn kienu jaslu l-konfini ta' dik id-dar. Iżda meta kamra mill-fond 25 ġiet segregata minn u nkorporata fil-fond 28, il-bejt ta' fuqha sar bħalma saret hi stess parti minn dan il-fond u ċ-ċinta tilfet il-funzjoni tagħha li tissepara ż-żewġ fondi";

Il-Qorti qieset il-possibbilità illi l-konvenuti jistgħu jakkampaw xi dritt naxxenti mid-destinazzjoni tal-*padre di famiglia* bħala proprjetarju uniku qabel ġew trasferiti l-fondi. Però, kif ġie sewwa ritenut fil-kawża **Borg** *vs* **Parnis**, fuq ċitata, tali destinazzjoni "mhijiex applikabbli fi kwistjoni ta' proprjetà imma biss fi kwistjonijiet ta' servitù". *Mhux konċepibbli dritt* ta' servitù fuq il-fondi proprji imma meta diversi fondi li kienu ta' proprjetarju wieħed jiġi, kif ġew fil-każ preżenti, trasferiti għand diversi proprjetarji oħra, jista' jkun hemm lok għal servitù tramite d-destinazzjoni tal-*padre di famiglia*. Hekk fil-każ in eżami jista' jkun hemm dritt ta' passaġġ ta' l-ilma fuq il-bejt kontestat. Dan l-aspett tal-vertenza, però, jeżorbita kemm mit-termini taċ-ċitazzjoni u t-talbiet kif ukoll mill-eċċezzjonijiet mogħtija. Fi kwistjonijiet ta' servitù l-Qorti ma għandhiex għalfejn tidħol għaliex il-pretensjoni tal-konvenuti mhijiex li huma għandhom xi servitù attiva ta' kull xorta imma biss li huma proprjetarji ta' l-istess arja ad esklużjoni ta' l-atturi;

Il-konvenuti però jeċċepixxu illi f'kull każ huma ma jistgħux jirrilaxxjaw l-arja favur l-atturi jekk jiġi ritenut - kif qed jiġi b'din is-sentenza ritenut - li din tappartjeni lill-atturi "peress li l-arja tal-bejt (kontestat) bħala fatt jifforma parti mid-dar numru 25 għall-ħafna snin mikrija lill-eċċipjent John Zammit". F'dan, il-konvenuti għandhom raġun. Il-kirja hi ppruvata u mhux ikkontestata kif hu ppruvat illi l-fond ġie mikri lil John Zammit bil-bejt ikkontestat inkluż fil-kirja għal snin twal - oltre 50 sena mill-awtur tal-kontendenti meta naturalment hu seta' jiddisponi mill-fondi kollha. Din il-kirja ma tista' tiġi bl-ebda mod preġudikata bi trasferimenti sussegwenti u l-

ispezzettament tal-proprjetà bejn diversi proprjetarji. *Multo magis* meta l-inkwilin - kif jirriżulta - ma kienx u mhuwiex wieħed mill-koproprjetarji *tal-fond. Hu ċar li hemm differenza* kbira bejn il-proprjetà ta' l-arja fuq bejt u s-sempliċi użu tagħha minn inkwilin. Fil-fatt il-posizzjoni ġuridika korretta illum hi li waqt li l-atturi akkwistaw il-fond 28 bl-arja kkontestata inkluża bħala parti integrali mill-fond, huma obbligati li jirrispettaw il-kirja favur terzi ta' dik l-arja magħmula mill-awtur tagħhom. Sa hawn hi ġustifikata l-eċċezzjoni tal-konvenuti li huma fl-impossibbilità li jikkonsenjaw l-arja lill-atturi kif minnhom *mitlub fit-tieni talba;*

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tilqa' l-ewwel talba ta' l-atturi;

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċħad it-tieni *talba ta' l-atturi;*

L-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi minħabba l-komplessità tal-każ *hu xieraq li jitħallsu bin-nofs bejn il-kontendenti*";

Permezz ta' petizzjoni pprezentata fil-31 ta' Ottubru, 1994 l-atturi appellaw mill-istess sentenza fejn talbu li din il-Qorti jogħġobha tirriformaha billi, filwaqt li tikkonferma kwantu laqgħet l-ewwel talba attriċi, tbiddel dik il-parti tagħha fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti appellati, u dan billi tiċħadha u tilqa' t-tieni talba attriċi, bl-ispejjeż kontra l-istess *appellati;*

Rat ir-risposta ta' l-appell tal-konvenut John Zammit, li permezz tagħha talab illi s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, *bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur*

appellanti in kwantu laqghet it-tieni eċċezzjoni tiegħu;

Rat ukoll ir-risposta ta' l-appell tal-konvenuti l-oħra pprezentata fil-21 ta' Novembru, 1994, li biha filwaqt illi talbu illi din il-Qorti tiċħad l-appell ta' l-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu dik akkoljiet it-tieni eċċezzjoni tagħhom u' ċaħdet it-tieni talba ta' l-atturi appellanti, tirrevokaha għall-kumplament, u invece, tilqa' *in toto* l-eċċezzjonijiet u l-aggravji kollha tagħhom, u tiċħad għalhekk, it-talbiet kollha ta' l-atturi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom, u dana wara li għamlu d-dikjarazzjoni illi fit-termini ta' l-artikolu 240 tal-Kap. 12, kienu qegħdin jipprevalixxu ruħhom mill-appell prinċipali ta' l-atturi biex jagħmlu appell inċidentali;

Rat ir-replika ta' l-appellanti għar-risposta ta' l-appell ta' l-appellati;

Din il-Qorti ser tibda l-ewwel bl-appell prinċipali;

Is-sottomissjoni ta' l-appellant tikkonsisti fl-argumenti li ġejjin:

Illi fl-ewwel lok teżisti kontradittorjetà fil-ġudizzju peress li una volta li l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba tagħhom, allura ma kienx hemm triq oħra li tilqa' t-tieni talba senjatament għall-iżgumbrament ta' l-appellati mill-fond *de quo*, peress illi l-iżgumbrament huwa konsegwenza naturali u loġika ta' l-akkoljiment ta' l-ewwel talba. Huma jissottomettu illi dan hu hekk billi l-ewwel talba kienet tinkorpora mhux biss id-dikjarazzjoni li l-arja tal-fond *de quo* hija proprjetà assoluta tagħhom, iżda ukoll dikjarazzjoni kompriża li għalhekk hadd mill-konvenuti ma għandu xi titolu fil-liġi għaliha;

Ikkunsidrat fuq dan l-aggravju illi din is-sottomissjoni hija nieqsa mil-loġika legali billi s-sentenza fil-parti deċiżiva tagħha *tinqara fit-totalità tagħha u ma hemm assolutament xejn* irregolari f'li Qorti tiddeċidi illi l-arja tappartjeni lill-persuna partikolari jew lill-proprjetarji partikolari b'dan però illi hemm haddieħor illi għandu d-dritt ta' l-użu tagħha in forza ta' titolu ta' lokazzjoni. Għalhekk, dan l-ewwel aggravju ma jagħmilx sens;

L-appellanti jissottomettu ukoll dan li ġej:

Illi meta l-Ewwel Qorti ġiet biex tittratta l-punt ta' l-allegata lokazzjoni tal-fond 25, Triq Dun Nerik Cordina Perez, il-Hamrun, mill-konvenut John Zammit, flimkien mal-parti ta' l-arja in kontestazzjoni tal-fond, 28. Dun Nerika Cordina Perez, il-Hamrun, biex *waslet għall-konklużjoni tagħha hadet żewġ fatturi in konsiderazzjoni li, però, ġew it-tnejn* erronjament apprezzati;

In sostenn ta' dan l-aggravju l-appellanti jissottomettu dan li ġej:

Illi l-fondi in kwistjoni kienu t-tnejn jappartjenu lill-istess sid - missier il-konvenut John Zammit - u meta dan ta' l-aħħar ikkostitwixxa l-kirja tal-fond bin-numru 25, ta ukoll in lokazzjoni l-arja in kontestazzjoni sovrapposta għall-fond ta' l-appellanti, li jġib in-numru 28. Skond l-appellanti, meta s-sid ikkostitwixxa din il-kirja hu ta biss dik il-parti ta' l-arja *sovrastanti l-fond li qiegħed jinxtara u ċjoè dak bin-numru 25.* Kien għalhekk jinkombi lill-konvenut John Zammit jipprova b'xi prova ċara li fil-fatt kienet ukoll qed tinkrilu l-arja in kontestazzjoni, għaliex wara kollox, huwa qed jagħti l-eċċezzjoni ta' titolu ta' lokazzjoni;

L-appellanti jisottomettu ukoll, fir-rigward, li huwa korrettement u ġuridikament ritenut li l-presunzjoni *iuris tantum* hi, li meta sid jikri xi fond, ikun qiegħed jagħti ukoll l-użu lill-inkwilin ta' l-arja sovrastanti u ċjoè tal-bejt - jekk ikun xort'oħra r-rieda tal-lokatur trid tiġi ppruvata b'mod univoku - ħaġa li l-appellanti ma rnexxilhomx jagħmlu;

F'dan ir-rigward, din il-Qorti filwaqt li tagħmel referenza għall-provi u għall-kontenut fir-rigward tas-sentenza appellata, ma taqbel assolutament xejn mas-sottomissjoni ta' l-appellanti. Il-prova li għalihom qegħdin jirreferu l-appellanti u li jippretendu li kellu jagħmilha John Zammit, effettivament saret abbundantement u din il-Qorti hija sodisfatta illi ma hemmx provi kuntrarji suffiċjenti biex iħallu dubbju dwar il-veraċità ta' dak li allegaw mill-bidunett il-konvenuti kollha. Għalhekk dan l-aggravju huwa ta' bla valur;

L-appellanti jissottomettu ukoll illi t-tieni konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti tidher li del resto l-appellat John Zammit ma kienx wieħed mill-ko-proprjetarji tal-fond;

F'dan il-kuntest huma jissottomettu li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi prodotti. Skond huma kull ma għandu wieħed jagħmel hu li jħares lejn id-dokumenti esebiti in partikoli d-dokument B a fol. 16 u d-dokument C a fol. 17 tal-proċess fejn isem John Zammit jirrikorri fid-dokumenti relattivi tal-kawża ta' diviżjoni u subbasta tal-fond bħala wieħed mill-ko-dividendi. Dan jirriżulta ukoll mir-relazzjoni tal-Perit Buttigieg, liema relazzjoni kienet saret għall-fini ta' deskrizzjoni fl-atti tas-subbasta. Dan jinsab a fol. 43 fejn John Zammit, l-attwali konvenut appellat, kien wieħed mill-ko-dividendi;

Għalhekk, skond l-appellanti, una volta John Zammit

ipparteċipa fir-rikavat tal-bejgħ tal-fond bin-numru 25, u in partikolari tal-fond bin-numru 28, anke kieku kellu xi titolu ta' lokazzjoni qabel il-liberazzjoni tal-fond imsemmi, hekk kif dan ġie lliberat u hu rċeva parti mir-rikavat tiegħu, kif bilfors għamel, kull titolu ta' lokazzjoni li kien igawdi fuq xi parti tal-fond, *ipso iure*, ġiet terminata u għalhekk spiċċalu kull titolu li talvolta seta' kellu;

Din il-Qorti ma tifhimx u ma tarax il-loġika legali ta' argumentazzjoni simili. Anzi, mill-provi jirriżulta abbundantement ċar illi, għalkemm oriġinarjament, u ċertament, John Zammit kien wieħed mill-ko-dividendi, ma ħax imbagħad parti fl-akkwist ta' dawn iż-żewġ fondi, billi l-fond 28 inxtara mill-appellanti u l-fond 25 inxtara minn uliedu. Il-fatt illi hu kien ko-dividendi qabel, ma jħassarx il-lokazzjoni illi tidher illi baqgħet tiġi rispettata u kien hemm l-intendiment illi ser tibqa' tiġi rispettata - speċjalment tenut kont tal-fatt illi l-istess fond inxtara minn uliedu. Għalhekk, is-sottomissjoni ta' l-appellanti ma tagħmilx sens;

L-appell prinċipali għalhekk ser jiġi respint;

Din il-Qorti ser tittratta issa l-appell inċidentali tal-konvenuti kollha ħlief John Zammit;

Fl-ewwel lok, huma jissottomettu illi s-sentenza appellata hija inesegwibbli fil-konfront tagħhom bħala proprjetarji tal-fond 25, Triq Dun Nerik Cordina Pérez, il-Ħamrun. Dan peress illi, filwaqt li l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba ta' l-atturi fis-sens li l-arja tal-bejt in kwistjoni hija proprjetà assoluta tagħhom, ċaħdet it-tieni talba ta' l-istess atturi għall-iżgumbrament mill-arja kkontestata u għar-rilaxx ta' din l-arja favur tagħhom;

Effettivament, din hija dikjarazzjoni ta' fatt aktar milli

materja ta' appell inċidentali u għalhekk il-Qorti se tħalliha kif inhi. Din mhix kwistjoni ta' inesegwibilita ta' sentenza imma hija ta' materja ta' ċaħda tat-tieni talba ta' l-atturi *sic et simpliciter*;

Huma jissottomettu ukoll illi f'materja bħal din, il-presunzjoni tal-liġi hija illi l-parti tal-bejt sovrastanti tappartjeni lill-proprjetarji tal-kamra. Din il-presunzjoni mhix waħda assoluta imma *iuris tantum* u għalhekk tista' tiġi ribattuta għaliex tammetti prova kuntrarja;

Fil-fatt skond huma l-provi juru li l-arja tal-bejt ikkontestat sovrapost għall-kamra ta' l-atturi appellanti, effettivament tappartjeni lill-appellati proprjetarji tal-fond 25;

Imbagħad, l-istess appellanti kwantu jirrigwarda l-appell inċidentali tagħhom, jgħaddu biex *jelenkaw kronoloġikament* dak li ġara biex isostnu illi hemm prova suffiċjenti biex tirribatti l-presunzjoni *iuris tantum* li ssemmiet;

Din il-Qorti tara illi d-dettalji illi taw, huma koperti mill-fond kif l-Ewwel Qorti ddeskriviet l-eventi kollha li waslu biex tiġi istitwita din il-kawża u ma jidher illi hemm xejn illi ma ġiex ikkunsidrat, anke l-fatt illi skond l-appellati, l-atturi appellanti proprjetarji tal-fond 28, jew almenu l-awtur tagħhom, qatt ma użaw l-arja tal-bejt ikkontestat;

Hi x'inhi, din il-Qorti eżaminat mill-ġdid l-atti kollha illi ġew ippreżentati u ma tarax *illi hu l-każ illi tiġi ddisturbata d-diskrezzjoni eżerċitata mill-Ewwel Onorabbli Qorti*. Huwa veru li din il-presunzjoni hija *iuris tantum*, però daqstant veru, huwa illi l-provi kollha miġjuba fl-assjem tagħhom huma biżżejjed biex jissufragaw dak illi kkonkludiet u ddeċidiet l-Ewwel Onorabbli Qorti li jimmerita konferma;

Għalhekk, anke l-appell inċidentali ser jiġi respint;

Għal dawn il-motivi, tiddisponi mill-appell prinċipali u minn dak inċidentali billi tiċħadhom it-tnejn u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata fit-totalità tagħha. L-ispejjeż relattivi għall-appell prinċipali jkunu a kariku ta' l-appellanti mentri dawk ta' l-appell inċidentali jkunu a kariku ta' dawk l-appellati illi pprevalixxew ruħhom mill-appell prinċipali biex jinterponu appell inċidentali.