23 ta' Novembru, 1962.

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Michael Vella Haber

versus

Hector Borg

Azzjoni Possessorja u Azzjoni Petitorja — Bejt — Art. 359 u 360 tal-Kodiċi Ċivili.

Azzjoni li biha l-attur jitlob dikjarazzjoni fis-sens illi l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni huwa proprijetà esklużiva tiegħu hija azzjoni petitorja, avvolja fl-istess ċitazzjoni ssir talba konsegwenzjali biex il-konvenut jiġi kundannat jirreintegrah fil-pussess ta' dak il-fond. Mhux għaliex possessur li ma hux ukoll proprijetarju, jew anki sempliċi detentur, meta hu molestat fil-pussess jew spoljat mid-detenzjoni, jista' per mezz ta' azzjoni possessorja jitlob li jiġi mantnut jew reintegrat fil-pussess jew detenzjoni, "ergo" proprijetarju li jiġi molestat jew privat mid-drittijiet tiegħu, li jinkludu anki d-dritt għall-pussess, ma jistgħax ukoll jitlob b'azzjoni petitorja, per eżempju ta' rivendikazzjoni, li jiġi mantnut jew reintegrat fl-eżerċizzju ta' dawk id-drittijiet.

Kull min jippossjedi fond hu preżunt li jippossjedi wkoll l-arja tiegħu kif ukoll is-sottoswol tal-istess fond; u għalhekk min jakkwista fond għandu favur tiegħu l-preżunzjoni legali li akkwista wkoll l-arja tal-fond u dak kollu li jinsab taħt is-superfiċi tiegħu, flimkien mal-aċċessorji kollha tal-istess fond.

Din hi preżunzjoni "juris tantum", u għalhekk tista' tiġi kombattuta bil-prova kuntrarja; imma sakemm din il-prova ma ssirx b'suċċess, il-preżunzjoni tibqa' sseħħ; b'mod li min jakkwista xi kmamar ta' fond, huwa preżunt li akkwista wkoll il-bjut ta' dawk il-kmamar. U dan aktar u aktar jekk din il-prova kuntrarja tkun newtralizzata mit-termini

tal-kuntratt tal-akkwist u mill-intenzjoni tal-partijiet interessati.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, wara li ppremetta illi hu fid-19 ta' Settembru 1959 akkwista minn għand Giovanna armla ta' Anthony Buhagiar, fl-atti tan-Nutar Nicola Said, is-subutili dominju perpetwu tad-dar nru. 66 Stuart Street, Gżira, drabi oħra nru. 54, bl-arja libera, bid-drittijiet u perinenzi kollha tagħha (dok. A); u illi l-konvenut, li huwa l-proprijetarju tad-dar kontigwa, qiegħed jokkupa abużivament parti mill-bejt li jippartjeni lid-dar tiegħu, u b'dan arbitrarjament qiegħed inaqqas l-arja tal-bejt tiegħu; talab, illi premessa kwalunkwe neċessarja dikjarazzjoni u mogħti kull provvediment opportun, jiġi dikjarat u deċiż illi l-bejt intier li jinsab fuq id-dar nru. 66 Stuart Street, Gżira, drabi oħra nru. 54, jappartjeni in proprijetà lilu, u l-konvenut jiġi ordnat jirreintegrah fil-pussess tal-parti tal-bejt fuq indikata fi żmien qasir u perentorju li tipprefiġġilu din il-Qorti. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest tas-26 ta' Ottubru 1959 kontra l-konvenut;

Omissis:

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-18 ta' Lulju 1962, li biha ddeċidiet adeżivament għad-domandi dedotti mill-attur fiċ-ċitazzjoni, u għall-finijiet tat-tieni domanda tgħat lill-konvenut iż-żmien perentorju ta' tmien tijiem; bl-ispejjes; wara li kkunsidrat;

Illi mil-atti akkwiżiti għall-proċess jirriżultaw dawn il-fatti:—

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier tat-3 ta' Frar 1952, Filippa armla minn Spiridione Dingli ħadet b'subenfitewsi perpetwa minn għand Alberto Grixti porzjoni diviża mill-għalqa "ta' Bieb il-Gżira". Fuq parti minn din il-porzjoni diviża Filippa Dingli bniet garage numru 56, il-lum numru 67, Stuart Street, Gżira, u dar in parti sovrapposta għal dan il-garage nru. 56 il-lum numri 68 u 69 Stuart Street, Gżira. In segwitu, Filippa Dingli

bniet fuq il-parti li kien baqa' mill-istess porzjoni ta' għalqa fondi oħra, numri 52, 53 u 54, il-lum 64, 65 u 66, Stuart Street, Gżira;

Filippa Dingli marret toqgħod fl-ewwel dar li bniet, ċjoè dik il-lum numri 68 u 69 Stuart Street, u meta bniet il-fondi attigwi l-oħra numri 64, 65 u 66, issegregat xi kmamar mid-dar 68 u 69, li kif ingħad kienet toqgħod fiha, u niffdithom mal-fond kontigwu numru 66;

Filippa Dingli mietet fiż-17 ta' Frar 1945, u l-fondi kollha msemmijin għaddew għand uliedha bħala eredi tagħha, u dawn, fit-30 ta' Diċembru 1947, biegħu lil Anthony Buhagiar is-subutili dominju tal-fondi 52, 53 u 54, il-lum 64, 65 u 66, Stuart Street, Gżira, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħhom. Sussegwentement, b'kuntratt flatti tan-Nutar Joseph Gatt tal-21 ta' Lulju 1948, id-dar il-lum numri 68 u 69 ipperveniet indiviżament in parti lil Carmelina mart Joseph Borg, waħda mit-tfal tal-imsemmija Filippa Dingli, u in parti lil dan l-aħħar imsemmi Joseph Borg;

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello Du Puis tal-20 ta' April 1955, Carmelina Borg u żewġha Joseph Borg biegħu l-porzjonijiet tagħhom indiviżi, li fit-total tagħhom kienu jiffurmaw is-subutili dominju tad-dar numri 68 u 69 Stuart Street, Gżira, lill-konvenut. F'dan il-kuntratt issemma li l-vendituri kienu qegħdin ibiegħu din id-dar lill-konvenut kompriża l-arja tal-bjut kif jinsabu fil-preżent, u bħala suġġetta għas-servitù li l-bjut jirċievu l-ilma tal-bjut tad-dar adjaċenti numru 67 (recte numru 66); u bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha;

L-imsemmi Anthony Buhagiar miet fiż-17 ta' Frar 1957, u d-dar numru 66 Stuart Street Gżira, għaddiet in kwantu għal nofs indiviż favur ta' martu Giovanna in raġun ta' akkwisti, u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor favur tat-tifel u eredi tiegħu Anthony Buhagiar. Dan tal-aħħar, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Sa'id tad-19 ta' Awissu 1957, assenja b'donazzjoni l-parti ndiviża tiegħu ta' din id-dar lill-ommu Giovanna Buhagiar, li għalhekk saret proprijetarja, b'subenfitewsi perpetwa, tad-dar in-

tiera. L-istess dar numru 66 Stuart Street, Gżira, ċjoè s-sutenfitewsi tagħha, Giovanna Buhagiar biegħetha lill-attur b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said tad-19 ta' Settembru 1959;

Illi mhux f'kuntrast bejn il-kontendenti li meta l-eredi ta' Filippa Dingli biegħu u ttrasferew lil Anthony Buhagiar is-subutili dominju tal-fondi l-lum 64, 65 u 66, mal-fond numru 66 kienu jinsabu annessi l-kmamar li Filippa Dingli kienet issegregat mill-fond l-ieħor numri 68 u 69, b'mod li Anthony Buhagiar b'dak il-kuntratt kien xtara u akkwista anki dawk il-kmamar; kif lanqas ma hu f'kuntrast li l-fond numru 66 imsemmi, mibjugħ u trasferit lill-attur minn Giovanni Buhagiar kien jikkomprendi dawk il-kmamar. Il-kwistjoni bejn il-kontendenti hija jekk il-bjut tal-kmamar imsemmijin ġewx ukoll trasferiti, l-ewwel lil Anthony Buhagiar minn għand l-eredi ta' Filippa Dingli, u in segwitu lill-attur minn għand Giovanna Buhagiar, kif jippretendi l-attur, jew inkella baqgħux jagħmlu parti mill-fond numri 68 u 69 Stuart Street. Gżira. kif jallega l-konvenut;

Verament, huwa evidenti li l-indaġini li għandha ssir hija biss jekk Anthony Buhagiar, bil-kuntratt imsemmi tat-30 ta' Diċembru 1957, akkwistax jew le minn għand l-eredi ta' Filippa Dingli, flimkien mal-kmamar imsemmijin, il-bjut tagħhom; billi, jekk Anthony Buhagiar għamel dan l-akkwist, allura l-attur għandu wkoll il-proprijetà tal-bjut imsemmija, għaliex hu akkwista minn għand Giovanna Buhagiar dak li minn naħħa tiegħu Anthony Buhagiar kien akkwista minn għand l-eredi ta' Filippa Dingli. Diversament, jekk Anthony Buhagiar minn għand l-eredi ta' Filippa Dingli kien akkwista biss il-kmamar li ssemmew mingħajr il-bjut relattivi, huwa ovvju li l-attur ma huwiex ġustifikat jippretendi li għandu l-proprijetà ta' dawn il-bjut;

Illi bil-kuntratt tat-30 ta' Diċembru 1947 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, l-eredi ta' Filippa Dingli biegħu u ttrasferew lill-attur, li aċċetta, akkwista u xtara, l-utili dominju perpetwu tat-tliet fondi urbani l-Gżira Sliema Stuart Street numri 52, 53 u 54, il-lum numri 64, 65 u 66, bid-

drittijiet u pertinenzi tagħhom kollha, bħala soġġetti rispettivament għaċ-ċens ossija subkanone annwu perpetwu ta' £2. 15. 0d, ta' £1. 15. 0d, u ta' £2. 15. 0d, u bħala liberi u franki minn piżijiet oħra, gravami, ipoteki, u minn vinkoli ta' fedekommess. Bħal ma ssemma, ma' dawn il-fondi, ċjoè mal-fond numru 54, il-lum numru 66, hemm annessi l-kmamar imsemmijin, u l-istess ġew mibjugħa u trasferiti ma' dan il-fond. Issa, ladarba l-bejgħ kien jikkomprendi dawn il-kmamar, u l-fondi ġew mibjugħa bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħhom, u liberi u franki minn piżijiet, b'eċċezzjoni taċ-ċens li ssemma, u gravami, għandu jiġi preżunt li b'dak il-bejgħ il-bjut tal-kmamar ġew trasferiti wkoll lil Anthony Buhagiar;

Il-preżunzjoni hija, naturalment, "juris tantum". Infatti, dawk il-fondi, u kwindi l-fond numru 66 bl-imsemmija kmamar annessi miegħu, ġew trasferiti lil Anthony Buhagiar bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħhom. Mela, darba li ġew trasferiti l-kmamar, ġew trasferiti wkoll il-bjut rispettivi tagħhom. Il-liġi tiddisponi li min għandu l-proprijetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art (art. 360 Kap. 23). Dan il-prinċipju, ferm antik, u derivat mid-Dritt Ruman, fejn kien jingħad "solum cujus est eius usque ad caelum et usque ad inferum". ġie hekk spjegat minn Zachariae (Lib. 3, para. 277):— "Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta, non costituiscono tre distinte proprietà riunite nel medesimo padrone, ma una sola e medesima proprietà, poichè il suolo senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una superficie geometrica, e per conseguenza ad una astrazione";

Kif irriteniet din il-Qorti fl-14 ta' Diċembru 1935 in re "Borg vs. Parnis", sa prova kuntrarja l-proprijetarju tal-art għandu l-proprijetà tal-ispazju sovrastanti u ta' dak sottostanti u għalhekk l-arja hija tiegħu (Vol. XXIX-II-854); u fl-ewwel ta' Frar 1951 ġie ritenut mill-istess Qorti, in re "Mamo vs. Vella", li sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja l-preżunzjoni hija li l-bejt huwa ta' min jippossjedi l-kumditajiet sottostanti għalieh (Vol. XXXV-II-341). Ebda prova in kuntrarju ma nġiebet mill-konvenut; u kwindi din il-preżunzjoni f'dan il-każ għandha sseħħ;

Il-konvenut jissottometti biss li fil-kuntratt ma saret ebda allużjoni jew riferenza għall-bejt, u dan il-bejt fid-data tal-kuntratt kien l-istess kif inhu l-lum. Din iċ-ċirkustanza, anki jekk hija vera, ma tibbenefika bl-ebda mod lill-konvenut anzi hija kontra t-teżi minnu propunjata. Infatti, il-prova kuntrarja msemmija għandha tirriżulta mill-kuntratt, u minn dan l-att din il-prova kuntrarja ma tirriżultax. Kif irriteniet din il-Qorti fis-sentenza msemmija (Vol. XXIX-II-854), il-vendita tikkomprendi d-drittijiet kollha tal-oġġett mibjugħ, anki jekk dawn ma jkunux imsemmijin espressament fil-kuntratt. Kwindi, anki kieku ma ssemmiex, kif issemma, li l-eredi ta' Filippa Dingli ttrasferew dawk il-fondi, u kwindi wkoll dawk il-kmamar, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħhom lil Anthony Buhagiar, dawk il-fondi u dawk il-kmamar, l-istess għandhom jiġu kunsidrati li ġew trasferiti bid-drittijiet kollha tagħhom. Għalhekk, mill-fatt li fl-imsemmi kuntratt il-bjut ma ssemmewx, ma jsegwix li l-bjut tal-kmamar imsemmijin ma ġewx trasferiti lil Anthony Buhagiar; isegwi, anzi, il-kuntrarju, ċjoè li, darba li l-vendituri ma ddikjarawx li l-bjut fuq il-kmamar ma kienux qegħdin jiġu trasferiti lil Anthony Buhagiar, u ġie anzi msemmi espressament li l-fondi, u kwindi magħhom il-kmamar, kienu qegħdin jiġu trasferiti bid-drittijiet u pertinenzi tagħhom kollha, għandu jiġi ritenut li l-imsemmijin eredi ta' Filippa Dingli ttrasferew ukoll dawk il-bjut lil Anthony Buhagiar. Del resto, iċ-ċirkustanza msemmija mill-konvenut ma tikkostitwix prova kuntrarja. Kif irriteniet din il-Qorti fl-istess sentenza msemmija, il-prova kuntrarja ma tistgħax tiġi stabbilita b'induzzjoni konġetturali, imma bi prova konkludenti; u, kif ingħad, prova simili ma ġietx prodotta mill-konvenut;

Illi huwa veru li meta Anthony Buhagiar xtara d-dar il-bjut in kwistjoni kienu qegħdin jiġu wżati mis-sid jew mill-inkwilini tal-fond numri 68 u 69, però għar-raġunijiet sottomessi mill-perit ġudizzjarju, u li din il-Qorti tadotta, minn din iċ-ċirkustanza ma jsegwix li l-fond numri 68 u 69 kellu servitù fuq il-fond numru 66. Del resto, jekk qatt kien hemm din is-servitù, l-istess ma ssemmietx fil-kuntratt li bih Anthony Buhagiar akkwista l-fondi, u kwindi dawk il-kmamar, minn għand l-eredi msemmijin, anzi l-istess fondi dawn l-eredi ttrasmettewhom lil Anthony Bu-

hagiar bħala liberi u franki minn gravami. Barra minn dan, il-konvenut mhux ġustifikat jippretendi li jekk għandu l-użu tal-bejt għandu wkoll il-proprijetà tal-area tal-istess bjut. Anzi, kif irriteniet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-20 ta' Marzu 1939, in re "Camilleri vs. Consiglio", hemm differenza kbira bejn il-proprijetà tal-arja fuq bejt u s-sempliċi servitù tal-użu fuq il-bejt. Fl-ewwel każ, l-arja sovrapposta tkun l-oġġett ta' proprijetà; fil-każ l-ieħor il-bejt ikun ta' ħadd ieħor (Vol. XXX-I-338). Kwindi, jekk il-konvenut jippretendi li hu għandu l-użu tal-bejt in kwistjoni hu jkun fl-istess ħin qiegħed jirrikonoxxi li dan il-bejt mhux tiegħu;

Illi għalhekk, billi l-konvenut ma ġieb ebda prova kuntrarja għall-preżunzjoni legali fuq imsemmija, l-istanza għandha tiġi ritenuta ġustifikata;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut, u l-petizzjoni tiegħu li biha talab illi dik is-sentenza tiġi revokata, u jiġu miċħuda t-talbiet tal-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

L-appellant, mingħajr ma fformula bi preċiżjoni ebda eċċezzjoni formali, semma, pjuttost "en passant", waqt it-trattazzjoni tal-appell, illi għat-talbiet tal-attur hemm ostakolu in kwantu illi t-termini taċ-ċitazzjoni, bit-tismija fihom ta' "reintegrazzjoni fil-pussess" jaċċennaw aktarx għal azzjoni possessorja, mentri l-attur qatt ma kellu pussess tal-bjut in kwistjoni. Hlief li forsi kien ikun aktar preċis kieku, f'lok il-kelma "jirreintegrah", ġiet użata l-kelma "jintegrah", ma hemm ebda fondament għad-deduzzjoni tal-appellant. Hu evidentissimu illi l-azzjoni tal-attur hi petitorja. L-ewwel talba tiegħu hi appuntu li jiġi dikjarat u deċiż illi dawk il-bjut jappartjenu lilu in proprijetà. It-tieni talba, biex il-konvenut jiġi ordnat jirreintegrah fil-pussess tal-parti tal-bjut abużivament u bla dritt okkupata mill-konvenut (skond kif jallega l-attur fiċ-ċitazzjoni) hi konsegwenzjali għall-ewwel waħda. Mhux għaliex posses-

sur li ma hux ukoll proprijetarju, jew anki sempliċi detentur, meta hu molestat fil-pussess jew spoljat mid-detenzjoni, jista' per mezz ta' azzjoni possessorja jitlob li jiġi mantnut jew reintegrat fil-pussess jew detenzjoni, ergo proprijetarju li jiġi molestat jew privat mid-drittijiet tiegħu, li jinkludu anki d-dritt għall-pussess, ma jistgħax ukoll jitlob b'azzjoni petitorja, per eżempju ta' rivendikazzjoni, li jiġi mantnut jew reintegrat fl-eżerċizzju ta' dawk id-drittijiet. L-attur qiegħed hawn jallega illi hu l-proprijetarju ta' dawk il-bjut mentri l-konvenut ħadlu l-pussess tagħhom bla dritt, u għalhekk qiegħed jitlob illi l-konvenut jiġi kundannat biex jirrestitwilu jew jintegrah f'dak il-pussess. Appuntu skond l-art. 359 tal-Kodiċi Ċivili, ħlief fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu d-dritt jirrivendikaha jew jeħodha lura minn għand kull possessur. U din hi l-azzjoni tal-attur;

Tibqa' għalhekk il-kwistjoni tal-meritu, u dwarha din il-Qorti ma ssib ebda raġuni biex ma taqbelx mal-konklużjoni tal-Ewwel Onorabbli Qorti, bażata wkoll fuq il-konklużjoni sottomessa mill-kompjant perit Professur Robert Galea fir-relazzjoni ponderata u akkurata tiegħu;

Il-partijiet qalbu, waqt it-trattazzjoni u fil-kors tal-kawża, illi l-kwistjoni kollha essenzjalment tirraġġira ruħha fuq l-interpretazzjoni tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-30 ta' Diċembru 1957, li bih Anthony Buhagiar, awtur medjat tal-attur, kien xtara s-subutili dominju tat-tliet fondi numri 52, 53 u 54 (issa 64, 65 u 66) ta' Stuart Street Gżira, minn għand l-aħwa Dingli (kopja fol. 34). Dawn il-fondi ġew hekk akkwistati minn Buhagiar "bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha" u, ħlief għaċ-ċens hemm imsemmi, "bħala liberi u franki minn piżijiet oħra, gravami, ipoteki u minn vinklu ta' fedekommess'. Il-fond issa tal-attur hu wieħed minn dawk it-tliet fondi, ċjoè dak issa numru 66, li però, fiż-żmien li xtrah Buhagiar, kien ġa jikkonsisti mhux biss fil-kumditajiet u ambjenti li kienu oriġinarjament jikkostitwixxu l-fond korrispondenti numru 54, iżda anki f'xi kmamar li l-awtriċi tal-aħwa Dingli kienet inkorporat fih billi ssegregathom minn post ieħor attigwu tagħha, ċjoè dak numru 68/69, li fl-1955 (dok. fol. 31) ġie akkwistat mill-konvenut;

Il-kwistjoni tirrigwarda appuntu l-bjut sovrastanti għal dawk il-kmamar, u hi jekk dawk il-bjut u l-arja tagħhom ġewx akkwistati minn Buhagiar meta hu xtara, kif intqal, il-fond numru 66 b'dawk il-kmamar inkorporati fih (dak li jsostni l-attur), jew inkella (kif isostni l-konvenut) dawk il-bjut u arja għandhomx jitqiesu li baqgħu jappartjenu lill-fond numru 68/69 non ostanti illi l-kmamar ta' taħthom kienu ġew segregati minn dan il-fond. Jekk Buhagiar kien akkwista dawk il-bjut allura t-talba tal-attur hi fondata, għaliex huwa nnifsu, bil-kuntratt fol. 4, xtara minn għand is-suċċessuri ta' Buhagiar il-fond numru 66 kif kien akkwistah l-istess Buhagiar, u, kif jingħad fil-kuntratt, "bl-arja libera", bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha, bħala liberu u frank ħlief biss għaċ-ċens hemm imsemmi;

Ma hemmx dubju illi l-attur għandu favur tiegħu l-preżunzjoni legali illi, bix-xiri tal-fond numru 66, kompriżi u ntegrati fih il-kmamar fuq imsemmija, Buhagiar akkwista wkoll is-sottoswol ta' dak il-bini u l-arja sovrastanti. Kif rilevat fis-sentenza Vol. XXIX-II-854, ċitata mill-Ewwel Qorti. dan hu argwibbli mill-art. 360 tal-Kodiċi Ċivili u mill-art. 1448, li jgħid illi fl-obligu tal-kunsinna tal-ħaġa mibjugħa jidħol ukoll l-obligu tal-kunsinna tal-aċċessorji u ta' dak kollu li għandu jservi għall-użu permanenti tal-ħaġa nnifisha;

Iżda, jgħid il-konvenut, dik il-preżunzjoni hi biss "juris tantum", u għandha ċċedi quddiem il-prova kuntrarja, u din il-prova kuntrarja l-konvenut jippretendi li teżisti fil-fatti segwenti;

Il-bjut in kwistjoni jinsabu, kif ġa ntqal, fuq kmamar li oriġinarjament kienu jagħmlu parti mill-fond 68/69, il-lum tal-konvenut. Dak iż-żmien, bejn il-bejt intier ta' dan il-fond u l-bejt tal-fond numru 66 kien hemm ċint, immarkat bl-ittri "CC" fil-pjanta fol. 73. Non ostante li wara ġew segregati mill-fond il-kmamar fuq imsemmija, u ġew inkorporati fil-fond numru 66. dak iċ-ċint baqa' hemm, u kien għadu hemm anki meta dan l-aħħar fond ġie mixtri minn Buhagiar, anzi għadu hemm saħansitra sal-lum. Buhagiar, ikompli jgħid il-konvenut, qatt ma ppossjeda

dawk il-bjut, li baqgħu dejjem posseduti u gawduti missjdien tal-fond 68/69 u mill-inkwilini tagħhom. L-ewwel darba li tqanqlet kwistjoni dwar il-proprijetà tagħhom kienet meta l-fond kien sejjer jiġi mixtri mill-attur. Inoltre, il-konvenut innifsu xtara l-fond 68/69 "kompriża l-arja tal-bjut kif jinsabu fil-preżent" (ċjoè fl-1955). Minn dan kollu l-konvenut jikkonkludi illi fil-każ preżenti ma hemmx lok għall-preżunzjoni fuq imsemmija, għax din hi anzi eskluża mill-istat ta' fatt eżistenti fiż-żmien tal-kuntratt tal-1947. Dan l-istat ta' fatt, konoxxut minn Buhagiar, u kontinwat bla oppożizzjoni da parti tiegħu anki wara l-kuntratt, juri illi fl-intenzjoni tal-partijiet il-bjut in kwistjoni ma kellhomx ikunu kompriżi fl-akkwist;

Din il-Qorti, bħal l-Ewwel waħda, ma tistgħax taċċetta dan ir-raġunament. Meta sar il-bejgħ lill Buhagiar, tant il-fond numru 66 kemm dak numri 68/69, kienu tal-istess proprijetarju. Iċ-ċint ma sarx għal din l-okkażjoni talbejgħ biex jeskludi parti mill-bjut, iżda kien jeżisti minn qabel, għas-sempliċi raġuni li qabel il-bejt tal-fond 68/69 kien naturalment jasal sa fejn kienu jaslu l-konfini ta' dik id-dar; iżda meta biċċa mill-kmamar tal-fond 68/69 ġew segregati minnu u nkorporati fil-fond 66, il-bejt ta' fuqhom sar, bħal ma saru huma stess, parti minn dan il-fond, u ċ-ċinta tilfet il-funzjoni tagħha li tissepara ż-żewġ fondi. Sakemm iż-żewġ fondi baqgħu tal-istess proprijetarju, evidentement ma kien hemm ebda premura li ċ-ċinta titneħħa. Wara li l-fond akkwistah Buhagiar, hu ħalla ċ-ċinta mhux għaliex hu kien b'xi mod jirrikonoxxi illi l-bjut ta' dawk il-kmamar ma kienux saru tiegħu, iżda għaliex, kif jidher mix-xhieda tan-Nutar Said u ta' Giovanna Buhagiar, hu kellu moħħu mistrieħ li kellu ż-żmien biex jipprotesta jew jirrivendikahom, billi n-Nutar qallu li hemm tletin sena żmien. Iżda mix-xhieda stess tal-konvenut in kontroeżami jidher illi, mill-bidu li xtara, Buhagiar kellem lillproprijetarju tal-fond l-ieħor u "avanza l-pretensjoni tiegħu għall-proprijetà tal-bejt" (fol. 36). Inoltre, iċ-ċinta kienet baxxa, u ma kienetx timpedixxi aċċess da parti talfond ta' Buhagiar għal dawk il-bjut. Kien biss f'xi żmien viċin għall-mewt ta' Buhagiar illi ċ-ċinta ġiet mgħollija b'xi filati oħra, u l-fatt li Buhagiar ma pprotestax formalment, fih innifsu ma jinduċi ebda dritt ta' proprijetà fil-

konvenut jew l-awturi tiegħu, jekk xort'oħra huma ma kellhomx dak id-dritt. Sa fejn jista' jservi biex jintwera x'kienet l-intenżjoni tal-partijiet fil-kuntratt tal-1947, apparti mit-termini tiegħu kif sejjer jingħad, in-Nutar Said, li rrediġa l-kuntratt u kkonsulta lill-kontraenti, ma kellu ebda dubju illi l-bejgħ kien qiegħed isir "bl-arja libera" ċjoè bil-bjut għall-estensjoni tas-saqaf kollu tal-bini trasferit, inklużi fih, naturalment, il-kmamar fuq imsemmija;

Minn dan kollu jidher ċar illi ċ-ċirkustanza tal-eżistenza ta' dik iċ-ċinta, spjegabilissima minħabba l-fatti kif kienu ġraw, ma hi ebda prova ċara u konkludenti kontra l-preżunzjoni tal-liġi;

Iżda, apparti minn kull preżunzjoni, hemm it-termini tal-kuntratt. Il-bejgħ sar, kif ġa ntqal, tal-bini bħala liberu u frank, ħlief għaċ-ċens, u bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha. Dan hu kliem assolutament inkonsistenti fih innifsu mal-esklużjoni ta' xi parti mill-bjut u l-arja tagħhom. Kuntratt jorbot mhux biss għal dak li jingħad fih espressament, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-użu jew bil-liġi (art. 1036 Kodiċi Ċivili). Ma jistgħax ikun hemm dubju illi skond l-użu, bejgħ ta' fond (sakemm ma jingħad xejn kuntrarju) jinkludi l-arja tal-bjut tiegħu. F'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 iridu jkunu esklużi, jew inkella hemm kwistjoni fuqhom. Skond il-liġi, mbagħad, fin-nuqqas ta' raġunijiet kjarament u konkludentement kuntrarji (li, kif intqal, f'dan il-każ ma jeżistux) il-bejgħ ta' fond jitqies li jinkludi d-drittijiet għas-sottosworl u għall-arja, u għall-aċċessorji kollha tiegħu;

Għalhekk, il-bjut in kwistjoni u l-arja tagħhom kienu kompriżi fil-kuntratt tal-1947, u l-konvenut ma setgħax, meta hu xtara l-fond numri 68/69 fl-1955 validament jakkwista l-proprjetà tagħhom, non ostante li fil-kuntratt tiegħu ntqal illi hu kien qiegħed jixtri "kompriżi l-arja talbjut kif jinsabu fil-preżent". Titolu, kwindi, il-konvenut ma għandux. Il-pussess fih, u anki fl-awturi tiegħu, ta' dawk il-bjut, di fronti għall-attur f'azzjoni rivendikatorja ma

jiswielux ħlief in kwantu seta' akkwistalu d-dritt bi preskrizzjoni, u din, s'intendi, għaliex evidentement ma hemmx ir-rekwiżiti tagħha, anqas biss ġiet eċċepita, jew aħjar dik li kienet ġiet eċċepita ġiet rinunzjata;

L-attur, għall-kuntrarju, akkwista minn għand l-armla Buhagiar dak kollu li żewġha kien xtara għar-rigward tal-fond numru **66** bil-kuntratt tal-1947. Anzi, appuntu biex tiġi żgur eliminata kull kwistjoni, peress illi l-konvenut kien qiegħed jimmillanta drittijiet fuq dawk il-bjut, intqal fil-kuntratt fol. 4 illi l-fond kien qiegħed jiġi akkwistat mill-attur "bl-arja libera", u bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, u bħala liberu, u frank ħlief għaċ-ċens;

Fi kwistjonijiet ta' servitù l-Qorti ma għandhiex għalfejn tidħol, għaliex il-pretensjoni tal-konvenut mhijiex li hu għandu xi servitù attiva fuq il-bjut in kwistjoni, iżda hi biss li hu għandu l-proprijetà tagħhom;

Għal dawn il-motivi, u għal dawk miġjubin fis-sentenza appellata, din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma dik is-sentenza; bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant. Iż-żmien mogħti b'dik is-sentenza jibda jgħaddi mil-lum.