QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016

Numru 4

Citazzjoni Numru 713/10 JA

Emanuel u Mary konjuġi Buhagiar

v.

Alexander Vella u martu Annabelle Vella,
din tal-aħħar għal kull interess illi jista' jkollha

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Alexander u Annabelle konjuġi Vella mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Jannar 2012, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata u minflok tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess atturi.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħdha tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"**Il-Qorti,**

"Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-15 ta' Lulju 2010 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

"Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' għalqa (mhux fabbrikabbli) imsejħa "Ta' Wied Qannotta", il-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta' ċirka elfejn, tlett mija u għoxrin metri kwadri (2,320 mk) u illi tikkonfina mit-tramuntana ma' beni tal-familja Pizzuto u mill-irjieħat l-oħra ma' beni tal-werrieta ta' Wenzu Borg, libera u franka, bid-drittijiet tal-ġjustijiet kollha tagħha, liema għalqa ġiet akkwistata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice ta' nhar it-2 ta' Jannar 1990, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkat bħala "Dokument EMB 1", u liema għalqa hija murija fuq pjanta annessa fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli ta' nhar is-6 ta'Marzu 1984;

"Illi konsegwentement u skond il-liġi, l-esponenti huma wkoll il-proprjetarji tas-sottoswol tal-imsemmija għalqa;

"Illi l-konvenuti jew min minnhom huma proprjetarji jew għandhom il-pussess tal-għalqa illi tinstab fil-livell ta' taħt l-għalqa proprjeta` tal-esponenti;

"Illi fix-xahar ta' Ġunju ta' din is-sena l-esponenti ndunaw illi b'mod abbużiv, illegali u mingħajr il-kunsens tagħhom, il-konvenuti jew min minnhom, mill-għalqa proprjeta` tagħhom, għamlu fetħa forma ta' garaxx fis-sottoswol tal-għalqa tal-esponenti u għalhekk fi proprjeta` tal-istess l-esponenti;

"Illi permezz ta' ittra legali, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata bħala Dokument EMB 2, l-esponenti interpellaw lill-konvneuti sabiex iqiegħdu s-sottoswol tal-proprjeta` tagħhom fl-istat pristin tiegħu iżda minkejja illi l-konvenuti jew min minnhom ħadu ħsieb illi jgħalqu l-bieb tal-fetħa illi saret minnhom xorta baqgħu ma qegħdux kollox kif kien fl-istat tiegħu qabel;

"Illi għal kull *buon fini* qiegħda tiġi esebita ittra mibgħuta mill-konvenut lill-konsulent legali tal-esponenti u mmarkata bħala Dokument EMB 3;

"Illi, fost affarijiet oħra, il-konvenuti ma reġgħux imlew il-parti minnhom imħaffra u għalhekk sal-lum għadha teżisti invażjoni tas-sottoswol tal-proprjeta` tal-esponenti għad-detriment tad-drittijiet tal-esponenti illi minħabba f'hekk qegħdin, fost affarijiet

oħra, jibżgħu jgħaddu b'makkinarju jew inġenji tqal minn fuq l-art tagħhom;

"Illi l-esponenti jafu l-fatti hawn esposti personalment;

"Għaldaqstant, ir-rikorrent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsijasi ordni, provvediment u dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jogħġobha:

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti jew min minnhom, okkupaw u nvadew proprjeta` tal-esponenti, preċiżament is-sottoswol tal-għalqa imsemmija fl-ewwel premessa ta' dan ir-rikors maħluf, u dana mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

"2. Tikkundanna lill-konvenut jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, jiżgumbraw u jivvakaw il-proprjeta` tal-esponenti minnhom okkupata u dana billi jneħħu dak kollu illi sar minnhom abbużivament u illegalment fis-sottoswol proprjeta` tal-esponenti kif ukoll billi jerġgħu jimlew b'materjal u konkos, jekk ikun il-każ, il-parti tas-sottoswol minnhom skavata u dana taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għal dan il-għan minn dina l-Onorabbli Qorti u bi spejjeż tal-konvenuti;

"3. Tawtorizża lill-esponenti sabiex jagħmel ix-xogħlijiet kollha neċessarji għall-irripristinar tal-art u sottoswol proprjeta` tagħhom f'każ illi l-konvenuti jibqgħu inadempjenti fit-terminu mogħti lilhom, liema xogħol irid isir mill-proprjeta` tal-istess konvenuti. Dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għal dan il-għan minn dina l-Onorabbli Qorti u bi spejjeż tal-konvenuti;

"4. F'każ illi dan ix-xogħol isir u jitħallas mill-esponenti, tikkundanna lill-konvenuti iħalsu lill-atturi l-ispejjeż minnhom maħruġa għal dan il-għan;

"Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti illi huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fit-23 ta' Novembru 2010, li permezz tagħha eċċepew:

"Illi l-allegazzjonijiet tal-konjugi Buhagiar huma nfondati kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt u dan se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża, *stante* li l-'*fetha*' li għaliha għamlu referenza l-atturi kienet teżisti żmien twil qabel ma l-konvenuti xtraw l-għalqa in kwistjoni.

"Illi l-konvenuti għandhom kull dritt li jgawdi l-użu ta' din il-fetħa *stante* li l-entratura tagħha hija fl-għalqa tagħhom u li l-atturi m'għandhom aċċess.

Salv risposta ulterjuri.

"Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

"Semgħet il-provi;

"Rat l-atti proċesswali u l-verbal tal-5 ta' Diċembru 2011 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

"Ikkonsidrat;

"Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenuti abużivament qed jokkupaw is-sottoswol ta' proprjeta` tagħhom, u allura proprjeta` tagħhom ukoll billi ħaffru spazju fl-istess lok b'mod li għamlu forma ta' garaxx; għalhekk qed jitolbu li l-konvenuti jivvakaw minn dik il-proprjeta` u li jerġgħu jirripristinaw dak il-lok għal kif kien qabel.

"Illi għalhekk għalkemm partijiet mir-rikors juri li l-atturi qed jipproponu azzjoni ta' spoll, fil-fatt din prinċipalment hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-atturi qed jitolbu li jintraddu lura l-proprjeta` in kwistjoni.

"Illi hu risaput tradizzjonalment illi f'kawza simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **"Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg"**. F'dik il-kawża intqal illi kwalunkwe dubju għandu *"jimmilita favur il-konvenut possessur."* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **"Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar"** fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur **Torrente** li qal:

"Illi *"La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L' attore in ocnformita' delle regole generali, ha l' onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l' acquisto non w' a titolo originario. Ha l' onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all' infinoto, la*

prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica).”

“Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **“John Vella et vs Sherlock Camilleri”** deċiża fit-12 ta’ Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi *“l-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta’ li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-actio publicana. Hekk fil-kawza **“Attard nomine vs Fenech”** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, ‘che l’ azione intentata dell’ attore nel suo libello quale procuratore dell’ assente Angelo Zarb e’ duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l’ attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e’ ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara ukoll **“Fenech vs Debono”** Prim’ Awla 14 ta’ Mejju 1935*).*”* Għalhekk għalkemm l-iżvilupp jidher riċenti fil-verita’ l-hekk imsejħa *actio publiciana* kienet ġja’ ġiet applikata aktar minn mitt sena ilu.

“Illi l-attur esebixxa l-kuntratt li permezz tiegħu huwa akkwista l-proprjeta` in kwistjoni fl-1984; il-konvenuti mhumiex qed jikkontestaw it-titolu tiegħu għall-proprjeta` li tiġi fuq l-‘għar’ in kwistjoni u għalhekk ma hemmx dubju fuq il-validita’ tat-titolu tiegħu. L-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili jgħid ċar u tond li min hu proprjetarju tal-art jipposjedi ukoll dak ta’ fuq u ta’ taħt dik il-proprjeta. Il-konvenuti lanqas ma huma jiċħdu li għamlu x-xogħlijiet in kwistjoni, iżda jgħidu li l-ħofra kienet iżgħar milli kienet. Ir-ritratti esebiti jindikaw li l-konvenuti għalqu l-ħofra għaliex il-ġebel li bih ingħalqet jidher ġdid. Madankollu l-attur ma hux kuntent, dan għaliex naturalment is-saħħa li kellha qabel intilef għaliex il-proprjeta tiegħu issa ġiet fuq il-vojt u m’għandhiex is-support li kellha qabel. Il-konvenut jgħid li xtara l-għalqa viċin din il-ħofra, pero’ lanqas il-kuntratt tal-akkwist ma esebixxa. Għalhekk ma hemmx dubju, anke fuq l-iskorta tas-sentenzi imsemmija, li l-atturi pprovaw it-titolu tagħhom fuq l-għar in kwistjoni u għandhom kull dritt jagħmlu t-talbiet li qed jagħmlu.

“**Il-Qorti għal dawn il-motivi għalhekk tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet kollha attriċi u tordna lill-konvenuti biex jiżgumbraw mill-kamra in kwistjoni fi żmien xahar mil-lum. Għall-fini tat-tielet talba tipprefiggi wkoll terminu ta’ xahar. Il-Qorti tinnomina lill-A.I.C. Robert Musumeci sabiex f’kull każ għandu jissorvelja x-xogħlijiet.**”

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.

Rikors tal-appell tal-konjuġi Alexander u Annabelle konjuġi Vella (li ġie ppreżentat fit-2 ta' Frar 2012)

3. Il-konvenuti Vella ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. L-aggravji tagħhom huma kif ġej:

i) Huma jilmentaw li l-ewwel Qorti ma ikkonsidratx il-fatt li meta l-attur appellat Emanuel Buhagiar xtara l-għalqa fit-2 ta' Jannar 1990 mingħand Anthony Vella, l-għar fl-għalqa tagħhom (ċioe` tal-konvenuti appellanti) kien diġa` jeżisti anke jekk ma jissemma' xejn dwaru fil-kuntratt. Jargumentaw li fejn fil-kuntratt ta' xiri hemm imniżżel "*l-imsemmija art hija żgumbrata minn kull inkwilin u libera minn drittijiet ta' terzi*", dan huwa inkorrett għax ma jirriflettix stat ta' fatt li kien jeżisti. Isostnu li l-għar in kwistjoni kien ilu hemm żmien twil u l-appellant Alexander Vella kien illixxa l-ġebla tal-ħitan tal-entratura tal-għar għaliex biż-żmien dawn jittieklu b'effetti naturali.

ii) Jilmentaw ukoll li l-ewwel Qorti ma kkonsidratx il-fatt li ladarba huwa evidenti li l-istess għar ilu jeżisti għal żmien twil, ċertament oltre tletin (30) sena, u li matul dan iż-żmien kien qed jintuża mis-sidien tal-għalqa għall-bżonnijiet tagħhom, allura ai termini tal-Artikolu 45(b) tal-

Kodiċi Ċivili jiġi li huma akkwistaw servitu` favur tagħhom stante li l-għar u l-użu tiegħu jikkwalifikaw bħala servitu` kontinwu u apparenti.

iii) Jgħidu li kien korrett il-kumment tal-ewwel Qorti meta irrimarkat li għalkemm mir-rikors jidher li l-atturi qed jipproponu kawża ta' spoll, fil-fatt il-kawża hija prinċipalment azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-atturi qed jitolbu li tintradd lura lilhom il-proprjeta` in kwistjoni, madanakollu jsostnu li l-fatti juru li s-sottoswol qatt ma kien tagħhom. Jgħidu li l-ewwel qorti ma setgħetx tikkonkludi li l-għar kellu jintradd lura lill-konjuġi Buhagiar ladarba dan qatt ma kien tagħhom u lanqas biss kienu jafu bl-eżistenza tiegħu.

iv) Fir-rigward tar-riferenza li għamlet l-ewwel Qorti għall-Artikolu 323 ta-Kodiċi Ċivili (li jistipula li min għandu l-art għandu wkoll dak ta' fuq u ta' taħt tali proprjeta`) il-konvenuti appellanti jgħidu li dan il-prinċipju legali huwa validu kemm-il darba ma hemmx drittijiet ta' terzi gia` eżistenti fuq il-fond, bħal ma huwa l-każ ta' servitu` favur terzi. Iżidu jgħidu li l-appellant Alexander Vella kull ma ammetta hu li "xkimja" l-ħitan tal-għar u ma nġabet l-ebda prova li l-għar sar mill-appellanti.

5. Ma jidhirx li l-atturi appellati ippreżentaw risposta għall-appell tal-konvenuti appellanti.

6. Fit-28 ta' Marzu 2012 pero` l-atturi appellati ippreżentaw rikors

fejn talbu li jiġu awtorizzati jippreżentaw f'dawn l-atti ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar (li kienet ġiet esebita in atti tal-proċeduri kriminali quddiem il-Qorti tal-Maġistrati fit-8 ta' Marzu 2012). It-talba tagħhom ġiet miċħuda minn din il-Qorti fil-21 ta' Awwissu 2012 stante li tali talba tammonta sostanzjalment għal talba għal nomina ta' perit tekniku f'dan l-istadju, meta ebda tali talba ma saret fl-ewwel istanza.

7. Fis-6 ta' Ottubru 2015 (meta l-appell kien appuntat għas-smiegħ għas-16 ta' Novembru 2015) il-konvenuti appellanti ippreżentaw rikors fejn talbu li jingħataw il-fakolta` li jippreżentaw ritratt bħala parti mill-provi tagħhom (u cioe` biex jippruvaw illi l-għar in kwistjoni kien diġa` jeżisti qabel ma l-atturi xtraw l-għalqa tagħhom). L-atturi appellati fis-27 ta' Ottubru 2012 opponew għal tali talba għaliex qalu li fl-ewwel lok il-post li jidher fir-ritratt mhux identifikabbli, fit-tieni lok ma hemm l-ebda indikazzjoni meta u minn min ittieħed ir-ritratt, u fit-tielet lok biex il-preżentazzjoni ta' tali ritratt ikun ġustifikat, irid jirriżulta li l-atturi kienu fl-impossiblita` fiżika li jipproduċuh quddiem l-ewwel Qorti. It-talba tal-konvenuti appellanti ġiet miċħuda għar-raġunijiet imsemmija fir-risposta tal-atturi appellati.

Sfond ta' din il-kawża:

8. Permezz tal-kuntratt ta' bejgħ[1] tat-2 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-

[1] Kuntratt tat-02.01.1990, Dok EMB1, fol 6-7

nutar Dr Marthese Felice, l-attur appellat Emanuel Buhagiar xtara mingħand Anthony Vella għalqa mhux fabbrikabbli imsejħa "Ta' Wied Qannotta", il-Wardija, tal-kejl ta' circa 2320 metri kwadri.

9. F'Novembru 2009 (skont ma jirriżulta mix-xiehda tal-konvenut appellant[2]) il-konvenut appellant xtara l-għalqa tiegħu li tiġi xi sular u nofs 'l isfel minn dik tal-attur appellat (l-għelieqi huma mtarġin). Adrian Salamone, li kien il-persuna li biegħet l-għalqa lill-konvenut appellant, xehed[3] illi meta biegħ l-art lill-konvenut kien fiha għar, u li fil-perjodu ta' sentejn jew tlett snin li kienet għandu l-proprjeta`, kien diġa` jeżisti l-għar. L-att tal-akkwist pero` ma ġiex esebit.

10. Fit-22 ta' Mejju 2010, il-konvenut għamel fetħa fil-blat li jiġi taħt l-għalqa tal-attur. L-attur xehed li dak in-nhar kien fl-għalqa tiegħu u sab ittra anonima li tgħid "*tal-MEPA ser twaħħlek 5,000 talli Alex Maħmaħ ħaffirlek is-sies*". Huwa għalhekk mar jittawwal u "*nsib li verament kien ħaffirli hemmhekk għamilli garaxx fih daqs din is-sala…*" Qal li meta avviċina lill-konvenut appellant huwa qallu li kien għamilha hu biex ikun jista' jaħżen it-tiben. L-attur isostni li hemmhekk kien magħluq "*Blat, Sur Imħallef, dan blat kollu, blat tal-franka….magħluqa kienet…blat rough u jkun hemm xi toqba żgħira.*" Il-konvenut fix-xiehda tiegħu jgħid li *"Kien hemm ħofra fil-blat li tiġi taħt Emanuel Buhagiar…Jien saffejtilha l-ħitan,*

[2] Xiehda tal-konvenut Alexander Vella tat-28.06.2011, fol 52-55
[3] Xiehda ta' Adrian Salamone, tat-28.10.2011, fol 58-59

ittrimmjajtha…Meta ttrimjajtha jien kibret".

11. L-għada fit-23 ta' Mejju 2010 l-attur appellat Emanuel Buhagiar għamel rapport fl-għassa tal-Mosta[4] fejn stqarr li fil-jum ta' qabel meta mar jispezzjona s-sies tal-għalqa tiegħu li tiġi fuq il-proprjeta` ta' ċertu Alex Vella (Ta' Maħmaħ) innota fetħa ta' "garage" ġol-blat, u li meta kellem lil Alex Vella, dan qallu li kien ħaffirha hu biex jagħmel it-tiben. Jirriżulta li aktar tard dakinhar mar l-għassa Alex Vella u qal li diġa kien hemm daħla fil-blat u li dak li għamel hu kien li ħaffirha ftit ieħor 'il ġewwa biex ikollu ħażna għat-tiben.

12. Fit-8 ta' Ġunju 2010 l-atturi appellati bagħtu ittra legali[5] pemezz tad-difensur tagħhom Dr Andy Ellul fejn interpellaw lill-konvenuti appellanti biex fi żmien ġimgħa jagħlqu l-fetħa li għamlu li ġiet taħt il-proprjeta` tal-atturi appellati.

13. Fit-12 ta' Ġunju 2010 il-konvenut appellant bagħat lid-difensur tal-atturi ittra responsiva[6] u annettielu żewġ ritratti[7] "*as proof that the opening indicated in your letter has been closed*." Fix-xiehda tiegħu f'dan ir-rigward huwa spjega li kien għalaqha bil-ġebel għax qatt ma kien daħal il-Qorti u "*bżajt mill-ittra tal-Avukat, kien fiha ħafna theddid u*

[4] Dok Y, rapport mal-Pulizija, fol 38-39
[5] Dok EMB7, ittra legali mibgħuta mill-konjuġi Buhagiar lill-konjuġi Vella, fol 30-31
[6] Dok EMB8, ittra mibgħuta mill-konvenut Alexander Vella lid-difensur tal-atturi, fol 22
[7] Ritratti tal-fetħa magħluqa bil-ġebel, fol 23

għamiltilha ħajt."

14. Għalkemm il-fetħa ingħalqet bil-knaten l-atturi mhumhiex kuntenti. L-attur fix-xiehda tiegħu (ikkonfermata minn martu) qal "*Għalaqha bil-ġebel jiġifieri ġewwa ħalliha vojta….fil-fatt fetaħ bieb u rajnieh dan il-bieb għax imbagħad sar aċċess fil-kawża kriminali u ġie jidher*." Mix-xiehda tal-konvenut fil-fatt jirriżulta li sussegwentement fetaħ bieb.

Deċiżjoni tal-ewwel Qorti

15. L-ewwel Qorti wara li aċċertat ruħha li r-raba fuq l-"għar" hija proprjeta` tal-attur, irreferiet għall-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili li jistipula li min hu proprjetarju tal-art huwa wkoll proprjetarju ta' dak li jinsab fuqha u taħtha. Aċċennat għall-fatt li l-konvenut mhux qed jiċħad li għamel ħofra (fetħa) iżda li qed jgħid li kien hemm waħda iżgħar u hu kabbarha. Hija ikkonkludiet illi ladarba l-atturi ippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-għar in kwistjoni kellhom id-dritt jagħmlu t-talbiet li għamlu.

L-ewwel aggravju

16. Il-konvenuti appellanti jargumentaw illi l-għar kien diġa` jeżisti meta l-attur xtara l-għalqa tiegħu u jsostnu li dik il-parti tal-kuntratt li tgħid illi "*l-imsemmija art hija żgumbrat minn kull inkwilin u libera minn*

drittijiet ta' terzi" hija inkorretta. Il-konvenuti pero` ma ġabu l-ebda prova li tali "għar" kien jeżisti meta xtrah l-atttur fl-1990, u wisq anqas li kien soġġett għal xi drittijiet ta' terzi. Għalhekk dan l-aggravju huwa infondat.

<u>It-tieni aggravju</u>

17. Il-konvenuti appellanti jħossuhom aggravati bil-fatt li l-ewwel Qorti ma ikkonsidratx li ladarba l-għar ilu jeżisti u jintuża għal żmien twil, oltre tletin sena, mis-sidien tal-għalqa għall-bżonnijiet tagħhom, allura ai termini tal-Artikolu 457(b) tal-Kodiċi Ċivili jiġi li huma akkwistaw servitu` favur tagħhom stante li l-għar u l-użu tiegħu jikkwalifikaw bħala servitu` kontinwu u apparenti.

18. Iżda din l-allegazzjoni li l-għar ilu jeżisti u ilu effettivament jintuża għal iktar minn tletin (30) sena ma tirriżultax pruvata. Adrian Salamone, li skont l-istess xiehda tiegħu kien proprjetarju għal sentejn jew tlieta tal-għalqa llum tal-konvenut qabel ma begħhielu fl-2009 (għalkemm l-ebda kuntratt ma ġie esebit f'dan ir-rigward) sempliċiment jgħid li fis-sentejn jew tlieta meta kien proprjetarju tal-għalqa (illum tal-konvenut) hu, kien jeżisti l-għar. Pero` ma tressqet l-ebda prova li proprjetarji anteċedenti tal-għalqa kienu jużaw l-għar in kwistjoni. Għaldaqstant dan it-tieni aggravju huwa wkoll infondat.

<u>It-tielet aggravju</u>

19. Il-konvenuti appellanti jsostnu li s-sottoswol tal-għalqa tal-atturi appellati qatt ma kien tagħhom u li għalhekk l-ewwel Qorti ma setgħetx tikkonkludi li kellu jintradd lura lilhom. L-ewwel Qorti pero` ġustament waslet għall-konklużjoni li s-sottoswol tal-għalqa huwa tagħhom wara li issodisfat ruħha li l-għalqa kienet fil-fatt proprjeta` tagħhom, u għalhekk a tenur tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili isegwi li min għandu l-proprjeta` tal-art għandu wkoll il-proprjeta` ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt il-wiċċ tagħha:

> "<u>*Artikolu 323*</u>
>
> *"Kull min għandu l-proprjeta` tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt lart, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is- Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull disposizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiza*."

<u>Ir-raba' aggravju:</u>

20. Fir-rigward tar-riferenza li għamlet l-ewwel Qorti għall-Artikolu 323 ta-Kodiċi Ċivili l-konvenuti appellanti jgħidu li dan il-prinċipju legali huwa validu kemm-il darba ma hemmx drittijiet ta' terzi gia` eżistenti fuq il-fond, bħal ma huwa l-każ ta' servitu` favur terzi. Kif diġa` ingħad, pero`, ma ġietx pruvata l-eżistenza ta' xi servitu` favur terzi.

21. Iżidu jgħidu li l-appellant Alexander Vella kull ma ammetta hu li ittrimmja l-ħitan tal-għar u ma nġabet l-ebda prova li l-għar fil-fatt sar mill-appellanti. Iżda anke jekk xi fetħa/ħofra kienet diġa` teżisti qabel ma l-konvenut xtara l-għalqa (allegatament) tiegħu, huwa fatt li huwa kabbarha, u dan kif jammetti hu stess. Għalhekk hija leġittima t-talba tal-atturi appellati meta talbu li l-konvenuti appellanti jiġu ordnati jimlew b'konkos u materjal dik il-parti tas-sottoswol minnhom skavata. Hija wkoll leġittima t-talba tagħhom li l-konvenuti appellanti jiġu ordnati jiżġombraw u jivvakaw l-ispazju in kwistjoni ġialadarba ma ppruvawx li kellhom xi servitu` fuqu.

22. Għall-motivi premessi l-aggravji tal-konvenuti appellanti qegħdin jiġu miċħuda.

Decide

Għaldaqstant il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df