MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2016

Rikors Maħluf Numru: 84/2015 LM

Mark Napier

(K.I. Nru 733361M)

vs.

André Bianchi

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat mill-attur **Mark Napier** fid-29 ta' Jannar, 2015 (minn issa 'l quddiem "l-attur") fejn ġie premess:

1. *Illi l-esponenti huwa s-sid tal-fond numerat uffiċjalment 41, 43 u 45, ġià numerat uffiċjalment 57, 58, 58a, u 59, qabel imsemmi "Gasmar", fi Triq Annibale Preca, Lija, filwaqt li l-intimat huwa l-proprjetarju tal-fond kontigwu numerat uffiċjalment 47, imsemmi "Villa Icilio", fi Triq Annibale Preca, Lija.*

2. *Illi l-intimat qiegħed jivvanta dritt ta' proprjetà fuq il-bejt u l-arja li tissovrasta parti mill-fond proprjetà tal-esponenti, senjatament il-bejt u l-arja li tissovrasta l-kamra delinejata bil-lewn aħdar fuq il-pjanta annessa bħala Dokument A.*

3. *Illi l-esponenti għandu interess li jiġi dikjarat u konfermat illi l-esponenti huwa s-sid tal-bejt u tal-arja fuq deskritti.*

4. *Illi l-esponenti għandu wkoll interess li jiġi dikjarat u konfermat li l-intimat ma għandu ebda dritt ossija jedd ta' kwalunkwe natura fuq l-istess bejt u arja.*

5. *Illi huwa wkoll meħtieġ li l-intimat ineħħi l-opri kollha minnu installati fuq l-imsemmi bejt, kif ukoll li jneħħi jew jinbarra f'mod permanenti kull tip ta' aċċess li għandu għall-istess bejt mill-fond 47, "Villa Icilio", Triq Annibale Preca, Lija.*

L-attur talab illi l-konvenut **André Bianchi** (minn issa 'l quddiem "il-konvenut") jgħid għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. *tiddeċiedi u tiddikjara li l-esponenti huwa s-sid uniku u esklussiv tal-bejt u l-arja sovrastanti parti mil-fond enumerat uffiċjalment 41, 43 u 45, Triq Annibale Preca, Lija, senjatament il-bejt u l-arja ta' fuq il-kamra delinejata bil-lewn aħdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors ġuramentat u mmarkata Dokument A;*

2. *tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenut André Bianchi m'għandu l-ebda jedd ta' kwalunkwe natura fuq l-istess bejt;*

3. *tordna lill-intimat biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti ineħħi a spejjeż tiegħu l-opri kollha eretti minnu fuq l-imsemmi bejt kif ukoll li jimbarra a spejjeż tiegħu b'mod permanenti l-aċċess li mill-fond proprjetà tiegħu numerat 47, Villa Icilio, Triq Annibale Preca, Lija, jagħti għall-istess bejt, u, fin-nuqqas li jwettaq l-imsemmija xogħlijiet fit-terminu li jiġi lilu hekk prefiss, tawtorizza lill-attur iwettaqhom huwa stess a spejjeż tal-istess intimat, jekk meħtieġ bl-assistenza ta' periti nominandi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut **André Bianchi** ippreżentata fit-18 ta' Frar, 2015 fejn ġie eċċepit:

(1) Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-proprjetà inkwistjoni ġiet assenjata lill-mejjet missieru Antoine Bianchi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 28 ta' Lulju, 1969 fl-atti tan- Nutar Dottor Frank Xavier Dingli li kopja tiegħu ġiet annessa mar-rikors ġuramentat.

(2) Illi l-intimat André Bianchi b'kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1991 fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Sammut akkwista l-proprjetà 47 ġjà 59A Villa Icilio, Triq Annibale Preca, Ħal Lija bl-ambjenti tagħha kollha inkluż il-bejt u l-arja li tissovvrasta parti mill-fond tal-atturi mingħand missieru Antoine Bianchi skont dokument AB1.

(3) Illi l-bejt inkwistjoni qatt ma kien proprjetà tal-attur u/jew tal-ante kawża minnu Loris Bianchi, l-mejjet Dottor Marcel Bianchi u/jew Suor

Veronica fis-Seklu Carmen Bianchi u/jew Charles Zachary Macauly Booth u dan stante li dejjem dan il-bejt kien proprjetà tal-intimat u dejjem kien fil-pussess esklussiv tiegħu u/jew tal-ante kawża tiegħu, segregat b'ħajt ossija opra morta ta' ħames filati li dejjem ġiet użata mill-proprjetarji u utenti ta' Villa Icilio fi Triq Annibale Preca, Ħal Lija anke meta din l-istess Villa kienet mikrija lil ċertu Maġġur Raphael Camilleri u lil ċertu Sophia Buckland.

(4) Illi l-uniku aċċess għal dan il-bejt u l-arja inkwistjoni huwa tramite l-kamra tal-bejt proprjetà tal-intimat li dejjem kien unikament użat minnu u mill-inkwilini tal-mejjet missieru, l-Maġġur Raphael Camilleri u Sophia Buckland tant li huma kienu jitilgħu fuq l-istess bejt għall-użu tagħhom kif ukoll biex jonxru l-ħwejjeġ, kif jistgħu jikkonfermaw (recte) Katerina Scicluna u Mario Zarb.

(5) Illi dan il-ħajt tal-opra morta li jissegrega l-binja tal-attur minn dik tal-intimat ilha mibnija għal aktar minn ħamsa u sittin sena u l-fond inkwistjoni ilu segregat miż-żewġ partijiet adjaċenti u ċjoè l-parti posseduta mill-attur u l-oħra posseduta mill-istess Perit Nicholas Bianchi għal aktar minn ħamsa u sittin sena.

(6) Illi l-attur ġie mwaqqaf mill-intimat milli jipprova jibni fuq ħwejjeġ tal-istess intimat meta pprova jagħmel strutturi tal-ġebel u dan fl-1995 oltre li ġie mwaqqaf milli jitla' fuq l-istess bejt tal-intimat mingħajr il-permess tiegħu diversi drabi. Kull darba li ttenta jitla' fuq il-bejt tal-intimat, dan għamlu b'mod abbużiv u illegali u għalhekk l-intimat għamel wire fencing biex iwaqqaf kull abbuż.

(7) Illi l-attur b'kawża ta' spoll numru 692/99 (RCP) li ppreżenta fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Mark Napier vs. André Bianchi li ġiet deċiża favur l-istess intimat fl-24 ta' Settembru, 2004, fejn irriżulta lill-istess Qorti li l-attur ma setax jaċċedi għal dan l-istess bejt proprjetà tal-intimat billi rrimarkat is-segwenti: "huwa (l-attur)

ħtieġlu jagħmel użu minn sellum u jgħaddi minn gallarija. Aċċess dirett ma kellux għalih u lanqas kamra tal-bejt tagħti għalih ma kienet teżisti".

(8) Illi inoltre għalhekk il-bejt inkwistjoni u l-arja tiegħu mhux biss mhumiex aċċessibbli għall-attur imma lanqas mhuma proprjetà tal-attur stante illi kif sostniet l-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha tas-26 ta' April, 2001 fil-kawża fl-ismijiet Mark Napier vs. André Bianchi illi "meta wieħed jaċċedi fuq l-istess bejt, ma hemm l-ebda dubju fl-opinjoni ta' din il-Qorti li l-impressjoni li tittieħed hija dik li l-istess bejt jifforma parti mill-fond okkupat mill-istess konvenut, u dan perss illi l-uniku aċċess għall-istess bejt huwa proprju mill-bieb fuq il-kamra tal-bejt tal-istess konvenut u wkoll għaliex l-istess bejt f'livell ogħla minn dak tal-attur, xi erbgħa jew ħames filati, huwa ċirkondat kompletament b'ċint ta' tlieta jew erbgħa filati mkejla min-naħa ta' Villa Icilio b'dan għalhekk li l-attur m'għandu ebda aċċess kwalunkwe għall-istess bejt ħlief jekk jaqbeż iċ-ċint li jissepara l-istess bjut jew inkella jaqbeż iċ-ċint imtarraġ fuq il-faċċata min-naħa ta' barra, b'riskju fl-opinjoni tal-Qorti konsiderevoli li l-attur jista' faċilment iweġġa'. Illi fid-dawl tal-premess u bil-mod kif il-bejt jinsab hekk elevat mill-bqija tal-bjut l-oħra u kif hekk ċirkondat, huwa diffiċli ħafna biex wieħed jifhem kif l-istess attur qed isostni li kellu jew għandu pussess għall-istess bejt stante li nonostante li ilu joqgħod fil-fond tiegħu issa għal diversi snin, ma jidhirx li hemm aċċess kwalunkwe minn naħa tal-fond minnu okkupat għall-istess bejt, anzi jirriżulta illi l-bejt huwa kompletament segregat, separat u diviż mill-bqija tal-bjut l-oħra, kemm permezz taċ-ċint imsemmi u kemm peress li l-bejt jinsab f'livell ogħla.

Imma mhux hekk biss, iżda jirriżulta wkoll illi fuq l-istess bejt hemm serratizzi antiki tal-injam imwaħħlin fuq l-istess bejt li fuqhom ċertament kien u għadu jsir inxir mill-okkupanti kollha tal-istess fond,

illum okkupat mill-istess konvenut."

(9) Illi minn dan jirriżulta li l-proprjetarju huwa l-intimat kif jirriżulta mill-kuntratt fuq imsemmi (dokument AB1) u fi kwalunkwe każ akkwista kull dritt fuq l-istess bejt bil-preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena stante illi hu u l-mejjet missieru Antoine Bianchi ilhom (recte) fil-pussess tal-istess bejt dawn l-aħħar ħamsa u sittin sena u dan ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta (vide Paul Agius vs. Michael Scicluna deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru, 2001; Copperstone vs. Grech et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru, 1951).

(10) Illi kif ġie diversi drabi stabbilit mill-ġurisprudenza tagħna, fil-kawża fl-ismijiet JEM Investments vs. Av Dottor Kevin Dingli et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Diċembru, 2003 u ċeduta fil-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ġunju, 2006 fejn ġie deċiż illi "ladarba s-soċjetà attriċi kellha jedd għal dak il-bieb, għandha wkoll il-jedd li tinqeda bih appuntu biex ikollha aċċess għall-verandah", multo magis meta l-proprjetà hija tal-intimat u mhux tal-attur fejn l-istess intimat għandu l-uniku aċċess għall-bieb tal-bejt inkwistjoni mill-kamra tal-bejt apposita u dan kif del resto ġie wkoll deċiż mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru, 1997 fil-kawża Rita Hicklin vs. Loreto Agius.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-attur u dik responsiva tal-konvenut.

Rat il-proċess tal-kawża fl-ismijiet Mark Napier vs. André Bianchi Ċitazzjoni Nru 692/1999 allegat permezz ta' provvediment waqt l-udjenza tad-9 ta' Marzu 2015.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat il-verbal tal-aċċess li l-Qorti żammet fuq il-post fil-4 ta' Marzu, 2016[1].

Rat l-atti kollha l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi l-attur u l-konvenut huma sidien rispettivi ta' żewġ fondi ma' ġenb xulxin fi Triq Annibale Preca, Lija li oriġinarjament kienu ta' sid uniku u nqasmu permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Lulju, 1969[2]. Porzjoni minnhom li messet lil Antoine Bianchi u oħrajn eventwalment ġiet akkwistata mill-attur. Il-porzjoni l-oħra li messet lil Antoine Bianchi b'kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1991 ittrasferieha lill-konvenut li jiġi ibnu.[3]

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Illi l-konvenut jippretendi li l-arja inkluż il-bejt li jiġi fuq kamra tas-sodda fil-fond tal-attur hija tiegħu, kemm billi hija parti integrali mill-fond tiegħu għaliex aċċessibbli minnu biss, kif ukoll bl-użukapjoni.

[1] Fol. 107.
[2] Esibit a fol. 7 tal-proċess.
[3] Fol. 46.

Provi

L-attur **Mark Napier** xehed illi l-bejt okkupat mill-konvenut André Bianchi li dwaru saret din il-kawża, jissovrasta proprjetà tiegħu. Il-fond proprjetà tiegħu 41, 43 u 45, fi Triq Annibale Preca, Lija l-attur kien akkwistah mingħand Charles Zachary Macauly Booth bis-saħħa ta' testament datat 20 ta' Ottubru, 1981 ippubblikat min-Nutar Anthony Gatt, u dan wara li Charles Zachary Macauly Booth miet fid-29 ta' Marzu, 1983. Charles Zachary Macauly Booth kien xtara din il-proprjetà permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Paul Pullicino fit-3 ta' Frar, 1981 mingħand Loris Bianchi, Suor Veronica Bianchi, Dr Louis Bianchi, Maude Bianchi, Madeleine Aquilina u Veronica Rossignaud. Dan il-kuntratt jgħid illi Charles Zachary Macauly Booth kien qiegħed jixtri l-imsemmija proprjetà "with all its' rights and appurtenances" u ma jgħidx illi xi parti mill-arja jew il-bejt li jissovrasta l-fond mixtri minn Charles Zachary Macauly Booth ġew esklużi mill-bejgħ.

Fix-xhieda tiegħu l-attur Mark Napier jgħid ukoll illi l-fond proprjetà tiegħu u dak kontingwu proprjetà tal-konvenut kienu oriġinarjament it-tnejn li huma jiffurmaw parti minn korp ta' bini uniku u indiviż, liema proprjetà kienet ġiet maqsuma bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni pubblikat min-Nutar FX Dingli fit-28 ta' Lulju, 1969.

L-attur Mark Napier isostni fix-xhieda tiegħu illi fuq il-pjanta annessa ma' dan il-kuntratt ta' diviżjoni[4] kif ukoll fil-kuntratt ta' diviżjoni nnifsu ma hemm l-ebda esklużjoni ta' xi parti mill-arja jew xi parti mill-bejt tal-istess

[4] A fol. 4 u 96 tal-proċess.

fond li llum huwa proprjetà tiegħu. Lanqas ma jingħad li l-fond tiegħu huwa soġġett għal servitujiet favur terzi. Mark Napier xehed ukoll li fit-30 ta' Marzu, 1995 huwa kien bagħat ittra uffiċjali lil André Bianchi fejn għarrfu li l-bejt mertu ta' din il-kawża kien proprjetà tiegħu u kien wissieh sabiex bl-ebda mod ma jimmolestah fil-pussess tiegħu. Din l-ittra kienet ġiet debitament notifikata lill-konvenut, tant hu hekk dan kien wieġeb b'ittra uffiċjali ppreżentata fid-19 ta' Mejju, 1995 fejn insista li huwa s-sid tal-bejt u l-arja mertu ta' din il-kawża. Fix-xhieda tiegħu l-attur qal ukoll illi huwa minnu li ma hemmx aċċess dirett mill-bqija tal-proprjetà tiegħu għall-bejt inkwistjoni, imma dan bl-ebda mod m'għandu jfisser li l-bejt mhuwiex proprjetà tiegħu. L-attur spjega li l-ebda wieħed mill-bjut li jinsabu fuq il-proprjetà tiegħu ma huma aċċessibbli direttament u kollha jaċċedi għalihom b'sellum. Huwa jitla' fuq dawn il-bjut biss sabiex jagħmel il-manutenzjoni tagħhom għax m'għandux għalfejn jitla' fuqhom biex jonxor peress li għandu postijiet oħrajn fid-dar tiegħu fejn jonxor.

<u>Il-pożizzjoni legali</u>

Illi skont Artiklu 323 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16):

> *"Kull min għandu l-proprjetà 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 l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu*

> *IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiża."*[5]

Dan l-artikolu hu bazat fuq principju derivat mid-dritt Ruman fejn kien jingħad: *"solum cujus est eius usque ad caelum ed usque ad infernum".*[6]

Illi dina d-dispożizzjoni kienet immudellata fuq il-Kodici Ċivili Taljan Artikoli 440 u 447 u l-Kodici Ċivili Franċiż Artikolu 552. Fil-Fadda Comm. Art. 440, para. 42 insibu riportata l-kawza tal-Kassazzjoni ta' Ruma **Valentini vs. Travaglini** maqtugha fid-9 ta' Mejju 1894:

> *"Il diritto di proprietà non si ferma e si arresta nei beni immobili alla sola superficie, ma si estende "usque ad sidera" ed "ad usque ad infera" ed il propietario del suolo, in grazia del titolo che gli viene dalla legge non ha da fornire altra prova che quella del dominio del suolo".*

Zachariae (Lib. 3, para. 277) hekk jispjega l-kunċett:

> *"Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta non costituiscono tre distinti propietà riunite nel medesimo padrone, ma una sola e medesima propietà, poichè il suolo senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una superficie geometrica, e per conseguenza ad una astrazione".*

Din għalhekk tikkostitwixxi presunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-fond u taħt wiċċ l-art huma ta' min għandu l-prorprjetà ta' taħt jew ta' fuq. Hekk ukoll, min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa preżunt li akkwista wkoll il-bjut u l-

[5] **Victor Agius vs. Kevin Falzon** Prim'Awla per Imħallef J.R.Micallef; **Paul Mizzi vs. Mario Sciriha** Qorti tal-Appell, 28.11.2008; **Ramon Mizzi vs. SMEL Company Limited** Qorti tal-Appell, 30.05.2008.

[6] *"Whoever's is the soil, it is theirs all the way to Heaven and all the way to hell"* - **Jackson Mun. Airport Auth. vs. Evans,** 191 So. 2d 126, 128 (Miss. 1966).

arja ta' dawk il-kmamar.[7] B'danakollu, tali presunzjoni hija *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u għandha ċċedi quddiem prova kuntrarja[8].

L-Artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili espressament jiddisponi illi "dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt". "Dan ifisser li kuntrarjament għal dik li tkun il-pożizzjoni bħala regola fil-każ ta' azzjoni revendikatorja, hemm f'dan il-każ rovexxjament tal-oneru tal-prova. Dan proprju minħabba l-preżunzjoni *iuris tantum*. Il-konvenut irid jipprova li hu akkwista l-arja tal-bejt inkwistjoni sew jekk permezz tat-titlu minnu vantat sew jekk bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Huwa biss wara li l-konvenut jirnexxilu jeħles minn din il-preżunzjoni li hu meħtieġ li l-attur jiddefendi ruħu kontra tali prova (ara sentenza App. **Spiteri vs. Baldacchino** 9 ta' Frar, 2001)."[9]

Jinkombi fuq min jikkontesta tali preżunzjoni li jipprova l-kuntrarju. Din il-prova kuntrarja "ma tistax tiġi stabbilita b'induzzjoni konġetturali, imma bi prova konkludenti".[10]

Mhux biżżejjed il-fatt li bejt fuq proprjetà ta' ħaddieħor ikun aċċessibbli biss

---

[7] **Michael Vella Haber vs. Hector Borg,** Qorti tal-Appell 23.11.1962.

[8] **Vella Haber vs. Borg** fuq imsemmija; **Agius vs. Scicluna** deċiża minn din l-Qorti fis-7 ta' Awwissu 1884 u bir-riserva "*se diritti fondati su titolo legittimo non sieno di ostacolo*" u għalhekk hemm provduta riserva ta' provi bil-maqlub; **Nicola Borg vs. Carmelo Parnis**, Prim'Awla 14.12.1935; **Grazia Mamo vs. Carmelo Vella**, Prim'Awla 01.02.1951. Ara wkoll **Nicola Micallef vs. Lawrence Grima,** Prim'Awla 08.10.2014 per Imħallef Geoffry Valenzia, App **Spiteri vs. Baldaccino** 09.02.2001 u **Supermarkets (1960) Limited vs. Le Cram Developments Co. Ltd**. PA 22.10.02 ikkonfermata mill-QA fis-07.10.05 u ċċitata b'approvazzjoni fis-sentenza **Philip Gauci et vs. Alan Xuereb et** QA 27.05.16.

[9] **Nikola Micallef vs. Lawrence Grima**, Prim'Awla, 08.10.2004; **Paul Mizzi vs. Mario Sciriha,** Qorti tal-Appell 28.11.2008.

[10] Ara sentenza ta' din l-Qorti **Galea vs. Delicata** deciza fit-30 ta' Lulju, 1887; Kollez. Vol. XXIX.ii.854 **Nicola Borg noe vs. Carmelo Parnis**; XLVI.i.403; **Joseph Fenech vs. Albert Salamone**, 01.02.1971; Appell Ċivili, **John Borg vs. Carmela Schembri**, 25.03.1968; Appell Ċivili **Gio Maria Galea vs. Edward Tanti**, 20.07.1970; **Aquilina vs. Mangion** Prim'Awla, 22.02.2005.

minn bieb fi proprjetà tal-ġar biex dan il-ġar jista' jitqies bħala proprjetarju tal-bejt:

> "Illi l-konvenut b'din l-eċċezzjoni sar attur, u obbligat jagħti prova pjena u rigoruża tad-dritt tiegħu (Pacifici Mazzoni, Beni, para. 102; Digesto Italiano, Rivendicazione para. 85). Issa kif issottometta l-perit legali, il-konvenut qiegħed jikkontesta t-talba tal-atturi mhux permezz ta' xi att notarili, iżda bil-fatt pożittiv illi l-bjut huma aċċessibbli biss mill-fond tiegħu; iżda, għar-raġunijiet miġjuba mill-perit legali, dan biss ma jwassalx neċessarjament għall-konklużjoni illi l-arja tal-bjut fuq il-fond tal-attur tappartjeni lilu in proprjetà. Taħt dawn iċ-ċirkustanzi, it-titlu akkampat mill-konvenut ma jinsabx pruvat sodisfaċentement, u għalhekk il-konvenut għandu jbati l-konsegwenzi tal-aforiżma *melius non avere titulum quam habere vitiosum*, kostantement applikat mill-qrati tagħna"[11].

Kemm l-attur, kif ukoll il-konvenut, iċċitaw għadd ta' sentenzi favur it-teżi rispettiva tagħhom.

__Sentenzi ċċitati mill-attur__

i) il-kawża **Victor Agius vs. Kevin Falzon**[12] il-kwistjoni kienet jekk l-arja ta' bitħa retrostanti korp ta' bini maqsum orizzontalment bejn sidien differenti hix ukoll hekk maqsuma inkella tappartjenix lil sid tat-terran. F'din il-kawża sid tat-terran bena kamra fil-bitħa u s-sid tat-tieni sular uża l-bejt. Il-fattispeċje u l-kwistjonijiet legali f'dik il-kawża huma differenti ħafna minn dawk mertu ta' din il-kawża.

[11] **Giuseppe Ellul vs. Raimondo Ellul** 17.03.1961, Prim'Awla, per Imħallef Alberto Magri, XLV.ii.586.
[12] **Victor Agius vs. Kevin Falzon** 10.01.2008, Prim'Awla per Imħallef J.R. Micallef.

ii) fil-kawża **Paul Mizzi vs. Mario Sciriha**[13]msemmija mill-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, għalkemm il-fatti jixbħu ħafna lil dawk tal-każ preżenti billi f'dak il-każ, bħall-każ preżenti, il-proprjetajiet tal-attur u l-konvenut kienu oriġinarjament fond wieħed li nqasam u bejt tal-proprjetà tal-attur kien aċċessibbli biss minn bieb tal-fond tal-konvenut, l-eċċezzjoni li ngħatat mill-konvenut kienet differenti, billi ma eċċepewx li għandhom jedd ta' proprjetà fuq dan il-bejt imma biss jedd għall-użu esklussiv tiegħu. B'danakollu, il-Qorti sostniet prinċipju li japplika ukoll għall-każ preżenti, ċjoè illi "ma jirriżultax li meta saret il-qasma dak il-bejt ġie assenjat lill-fond 1, 2 u 3; kif ingħad, il-bejt ma jissemmiex, u allura, għandu jitqies li baqa' marbut mal-fond numru 4".[14] Il-Qorti semmiet b'approvazzjoni wkoll il-prinċipju, imsemmi f'kawża oħra li "mhux verosimili li b'vendita ta' fond tiġi inkluża l-arja ta' fond ieħor, ammenochè l-kuntratt ma jsemmiehx espressament" [15] u evidentement applikatu għall-każ ta' quddiemha għalkemm il-proprjetà pperveniet għand il-partijiet kontendenti permezz ta' att ta' qasma, u mhux permezz ta' bejgħ. Il-Qorti kompliet tirraġuna li, skont il-prinċipju li kwalunkwe prova kuntrarja għal-libertà tal-proprjetà trid tkun konkludenti, u mhux konġetturali u ekwivoka, dan l-istat ta' fatt ma kienx biżżejjed u "l-konvenuti, għalhekk, iridu jressqu provi ulterjuri biex jiġġustifikaw l-allegazzjoni tagħhom". Il-Qorti żiedet tgħid li l-użu ta' bejt huwa servitù li mhix kontinwa u li tidher[16] u li allura ma tistax tiġi akkwistata bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Il-Qorti tal-Appell żiedet

[13] **Paul Mizzi vs. Mario Sciriha** 28.11.2008 Qorti tal-Appell (Sede Superjuri).
[14] **Paul Mizzi vs. Mario Sciriha**, Prim'Awla, 25.05.2006, per Imħallef Tonio Mallia.
[15] **Attard Montalto vs. Magri** 17.01.1985, Prim'Awla.
[16] Artikoli 455 u 457 tal-Kodiċi Ċivili.

tgħid li użu ta' bejt jinħtieġ att pubbliku u ma setax jeżisti fl-assenża ta' tismija espressa fil-kuntratt tal-qasma.

<u>Sentenzi ċċitati mill-konvenut</u>

Il-fattispeċje taż-żewġ kawżi ċċitati mill-konvenut kemm fir-risposta maħlufa kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu huma, bħal dawk iċċitati mill-attur, differenti minn dawk tal-kawża preżenti u għalhekk ma jissufragawx il-pożizzjoni tagħhom:

i) **J.E.M. Investments Ltd vs. Avukat Dr Kevin Dingli**[17]: f'din il-kawża, imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut, iż-żewġ partijiet xtraw il-proprjetajiet tagħhom mingħand l-istess sid; l-ewwel li xtrat is-soċjetà attriċi. Fil-kuntratt tal-akkwist tagħha kien hemm inkluż bieb li mill-garigor jagħti għall-arja tal-verandah; arja aċċessibbli biss minn dan il-bieb. Fil-kuntratt tal-akkwist jissemmew bibien oħrajn li kellhom jingħalqu, iżda mhux ukoll dan il-bieb. Il-Qorti sabet li s-soċjetà attriċi kellha d-dritt ta' aċċess għall-verandah. Il-konvenut, li xtraw il-parti tagħhom wara, kellhom, skont il-kuntratt tal-akkwist, 'rights of prospect, light and air as well as of access' għall-verandah. Ma setgħux ikunu sidien tal-verandah għax ħadd ma jista' jkollu servitù fuq ħwejjġu stess.

ii) **Rita Hicklin vs. Loreto Agius** ukoll imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut hija kawża ta' ritrattazzjoni fejn it-talba għas-

[17] Prim'Awla, 04.12.2003 per Imħallef Giannino Caruana Demajo.

smigħ mill-ġdid fil-kawża ġiet miċħuda. Fis-sentenza attakkata[18], il-Qorti tal-Appell sabet li fejn il-kuntratt ta' bejgħ ta' garaxx dan ġie deskritt bħala li għandu żewġ bibien, kien impliċitu li l-akkwirent kellu d-dritt juża l-bieb li jagħti għal fuq il-parapett proprjetà tal-atturi, ċjoè kien hemm dritt ta' aċċess għal fuq il-parapett proprjetà tal-atturi u għal fuq it-triq pubblika oltre minn kull faċilità oħra li l-bieb kien intenzjonat jagħti lill-fond dominanti tal-konvenut.

Illi din il-Qorti ttraċċjat sentenza waħda li fiha l-kwistjoni kienet dwar il-proprjetà ta' bejt li ppervena lill-akkwirent u li kien sovrastanti bini ta' akkwirent ieħor li akkwista mill-istess sid: **Buttigieg vs. Galea**[19]: F'din il-kawża, omm qasmet id-dar tagħha fi tnejn u biegħet parti diviża lil kull wieħed minn żewġt uliedha. Wieħed minnhom kien ilu għoxrin sena jokkupa l-parti li xtara li kienet tinkludi bitħa sovrastanti l-parti l-oħra tal-fond u aċċessibbli biss mill-parti tiegħu, u fil-kuntratt ma ssemma xejn dwar dan il-bejt. Il-Qorti tal-Appell f'**Mizzi vs. Sciriha**[20] iddistingwiet din il-kawża u iġġustifikat din id-deċiżjoni billi:

> "Jiġi rilevat li din il-Qorti eżaminat l-imsemmija sentenza u rriskontrat differenzi ta' riljev minn dik il-kawża għal din indiżamina. Ibda biex fil-kawża **Buttigieg vs. Galea et.**, il-konvenuti kienu addirittura eċċepew illi t-titlu ta' proprjetà jappartjeni lilhom u li l-kontroparti kellha biss servitù ta' rewwieħa. Imma, apparti dan, il-fatti tal-każ f'dik il-kawża kienu markatament differenti. F'dik il-kawża wkoll jirriżulta li l-konvenuti kienu ilhom jippossjedu l-bejt tal-fond adjaċenti sa minn għoxrin sena qabel ma saret id-diviżjoni fiżika taż-żewġ fondi adjaċenti mertu tal-kawża. Fil-fatt, il-konvenuti f'dik il-kawża, kien ilhom

[18] Qorti tal-Appell, 13.06.1995.
[19] **Catherine Buttigieg vs. Joseph Galea** 28.01.2004, Prim'Awla, per Imħallef Geoffrey Valenzia.
[20] Iċċitata mill-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fol. 124.

> jippossjedu l-bejt sa mill-1954. Meta saret id-diviżjoni jew aħjar l-akkwist, minnaħa taż-żewġt aħwa mingħand ommhom, ta' dawn iż-żewġ fondi fl-1974, il-konvenuti baqgħu jippossjedu dana l-bejt u jagħmlu użu esklussiv u ininterrot minnu sal-1994 meta imbagħad l-atturi f'dak il-każ ikkommettew spoll u fetħu bieb għal fuq dan il-bejt. Ċertament illi dawn il-fattispecje tal-każ ma għandhom xejn x'jaqsmu mal-każ indiżamina. Il-Qorti f'dan il-każ għalhekk ħasset illi l-kuntratt tal-1974 ikkristallizza s-sitwazzjoni li kienet teżisti u baqgħet teżisti u ċioè billi għalkemm ma jissemma xejn fl-istess kuntratt, jidher illi impliċitament il-bejt kien qed jiġi trasferit lill-konvenuti peress illi mill-użu tal-istess kien jidher b'mod ċar illi fiżikament kien jagħmel mal-fond akkwistat mill-konvenuti f'dak il-każ."

Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu, u l-pronunzjament tal-Qorti f'kull każ għandu jittieħed fil-kuntest tal-fatti riżultanti u mhux fl-astratt jew meħudin barra mill-kuntest tagħhom.

Tixbah iktar lill-kawża preżenti l-kawża **Debattista vs. Mizzi**, iċċitata mill-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. F'dak il-każ, kien hemm bejt f'livell wieħed fuq żewġt ikmamar kontigwi, waħda tal-atturi u l-oħra tal-konvenuti, aċċessibbli biss mill-fond tal-atturi, bl-aċċess tagħhom ikun l-ewwel fuq il-bejt tal-kamra tagħhom stess imbagħad fuq il-kamra tal-konvenuti. Il-Qorti qalet li "Il-fatt li l-atturi kellhom aċċess għal tali saqaf u ħolqu aċċess iktar komdu għalihom ma jfissirx li huma akkwistaw b'daqshekk proprjetà li kienet ta' ħaddieħor, u dan għaliex dan l-aċċess serva biex jaċċedu għal fuq dik il-parti tas-saqaf proprjetà tagħhom … ma jidhirx li b'xi mod dawn akkwistaw xi dritt jew xi servitù fuq l-arja tal-fond kontigwu, inkluż is-saqaf fuq il-kamra tal-intimati."[21]

[21] **Ludgarda Debattista vs. Noel Magri** 25.11.2010, Prim'Awla, per Imħallef Raymond C. Pace.

Fil-każ preżenti, m'hemm l-ebda dubju li l-arja tal-bejt inkwistjoni tappartjeni lill-attur billi:

i) il-bieb fil-proprjetà tal-konvenut jagħti għal fuq il-bejt ta' kamra tas-sodda formanti parti mill-proprjetà tal-istess konvenut. Ħdejn din il-kamra tas-sodda hemm kamra tas-sodda oħra li hija tal-attur, u l-bejt tagħha huwa l-istess livell mal-imsemmija kamra tas-sodda tal-konvenut. Għalhekk fiżikament hemm bejt wieħed. B'daqshekk ma jistax jingħad li l-parti tal-bejt fuq il-kamra tas-sodda tal-attur ġiet tifforma parti integrali mill-fond tal-konvenut. Xejn ma hemm li jnaqqas jew iġib fix-xejn il-preżunzjoni li l-attur, bħala sid tal-kamra tas-sodda, huwa wkoll is-sid tal-arja ta' fuqha. Possibbilment, fl-ipotesi li l-bieb fil-proprjetà tal-konvenut kien, fil-mument tad-diviżjoni, tħalla hemm u kien jagħti aċċess biss u esklussivament għal fuq l-arja tal-istess kamra tas-sodda tal-attur, kien ikun hemm argument favur li l-bejt jitqies aċċessorju għall-proprjetà tal-konvenut. Imma dan mhuwiex il-każ. Il-bieb qiegħed hemm biex il-konvenut jaċċedi għal fuq bejt sovrastanti proprjetà li hi tiegħu stess. Lanqas mhu konvinċenti l-argument imressaq mill-konvenut li l-attur m'għandu ebda aċċess fiżiku għall-bejt inkwistjoni ħlief permezz ta' sellum minn gallarija ta' kamra tas-sodda fuq in-naħa ta' wara tad-dar tal-attur, il-għaliex fil-fatt dan hu l-uniku aċċess jekk jista' jissejjaħ aċċess li għandu l-attur għall-bejt kollu proprjetà tiegħu.

ii) il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-qasma turi, fis-second floor plan

tagħha, il-bieb li jagħti għal fuq is-saqaf tal-kamra tas-sodda tal-konvenut, u parti żgħira minn dan is-saqaf. Ma tinkludix is-saqaf tal-kamra tas-sodda tal-attur. Wieħed jistenna li kieku kien hemm xi intenzjoni bejn il-partijiet li l-bejt ta' fuq il-kamra tal-attur jiġi inkluż mal-proprjetà tal-konvenut, dan kien jissemma kemm fil-kuntratt kif ukoll fuq il-pjanta, li hija waħda ddettaljata.

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti tqis li min-naħa tal-konvenut ma nġibet ebda prova konklussiva, inekwivoka u mhux konġetturali in kuntrarju għall-imsemmija preżunzjoni iuris tantum, u għalhekk f'dan il-każ din għandha tibqa' tgħodd.

<u>L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali</u>

Illi l-konvenut jeċepixxi wkoll il-preskrizzjoni trentennali.

Din l-eċċezzjoni mhix kompatibbli mal-eċċezzjoni l-oħra tat-titlu. "Din l-eċċezzjoni ssir inkompatibbli mal-eċċezzjoni, sia pure subordinata, tal-proprjetà tal-bejt. Difatti, huwa ormai assodat fil-ġurisprudenza tagħna illi:

> 'la regola che a chi allega la prescrizione trigenaria non si può opporre defetto di titolo o di buona fede non ha luogo quando l'allegante non si contenta di difendersi col solo possesso, ma indica un titolo, se questo è vizioso' (Kollez. VIII.267; XXXII.i.735).'.

Issa huwa magħruf li hemm titolu skont il-liġi, meta l-pussess ikun ġie akkwistat permezz ta' waħda mill-kawżi kapaċi li jittrasferixxu l-proprjetà,

bħalma hija l-preskrizzjoni (Art. 597(1) Kod Ċiv.); konsegwentement il-konvenut Raimondo Ellul, ladarba oppona li huwa proprjetarju tal-bjut, ma jistax jiddefendi ruħu bil-pussess tal-istess bjut, li fuqu biss tinsab bażata l-preskrizzjoni, u għalhekk ma jistax jinvoka favur tiegħu l-prinċipju *possideo quia possideo*."[22]

Anke jekk ex hypothesi l-preskrizzjoni hija eċċepibbli f'dan il-każ, xorta waħda ma tistax tirnexxi. Sabiex tirnexxi l-preskrizzjoni l-okkupazzjoni tal-bejt inkwistjoni trid tkun tirrivesti suffiċjentement l-elementi tal-kontinwità, ta' univoċità, ta' paċifiċità, u ta' padrunanza biex tekwivali għall-pussess utli għall-preskrizzjoni li tiġi opposta mill-okkupant.[23]

Il-kuntratt tal-qasma ġie ppubblikat fit-28 ta' Lulju, 1969. Saret ittra uffiċjali fit-30 ta' Marzu, 1995. Għalhekk huwa ċar li jekk kienet qed tiddekorri l-preskrizzjoni, din ġiet interrotta. Kwalunkwe użu li seta' sar mill-bejt qabel il-kuntratt ta' separazzjoni minn okkupanti tal-parti tal-proprjetà li ġiet assenjata lill-konvenut jew il-predeċessuri tagħhom fit-titlu ma setgħet qatt tagħti lok għall-preskrizzjoni akkwiżittiva għas-sempliċi raġuni li "ġaladarba ż-żewġ fondi kienu tal-istess sidien, ma setgħu joħolqu l-ebda jeddijiet bil-pussess"[24].

[22] **Giuseppe Ellul vs. Raimondo Ellul** 17.03.1961 XLV.ii.586, Prim'Awla per Imħallef Alberto Magri. Ara wkoll **Nicola Micallef vs. Lawrence Grima,** Prim'Awla 08.10.2014 per Imħallef Geoffry Valenzia.
[23] **Giuseppe Ellul vs. Raimondo Ellul** ċitata aktar 'il fuq.
[24] **J.E.M. Investments Ltd vs. Avukat Dr Kevin Dingli** – 04.12.2003 Prim'Awla, per Imħallef Giannino Caruana Demajo.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u

1. <u>Tilqa' l-ewwel talba</u> billi tiddeċiedi u tiddikjara li l-attur Mark Napier huwa s-sid uniku u esklussiv tal-bejt u l-arja sovrastanti parti mil-fond enumerat uffiċjalment 41, 43 u 45, Triq Annibale Preca, Lija, senjatament il-bejt u l-arja ta' fuq il-kamra delineata bil-lewn aħdar fuq il-pjanta annessa mar-Rikors Maħluf u mmarkata Dokument A;

2. <u>Tilqa' t-tieni talba</u> u tiddikjara li l-konvenut André Bianchi m'għandu l-ebda jedd ta' kwalunkwe natura fuq l-istess bejt;

3. <u>Tilqa' t-tielet talba</u> u tordna lill-konvenut biex fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza jneħħi a spejjeż tiegħu l-opri kollha eretti minnu fuq l-imsemmi bejt kif ukoll li jimbarra a spejjeż tiegħu b'mod permanenti l-aċċess li mill-fond proprjetà tiegħu numerat 47, Villa Icilio, Triq Annibale Preca, Lija, jagħti għall-istess bejt, u, fin-nuqqas li jwettaq l-imsemmija xogħlijiet fit-terminu imsemmi, tawtorizza lill-attur iwettaqhom huwa stess a spejjeż tal-istess konvenut. Ix-xogħlijiet, kemm jekk jagħmilhom il-konvenut, kif ukoll jekk jagħmilhom l-attur, għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit Ġorġ Cilia.

Spejjeż a kariku tal-konvenut.

Moqrija.