PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 12 ta' Jannar, 2017

Rikors Guramentat Nru: 1305/1982 AF

Mary u Oreste Sammut u

Josephine armla Debono

vs

Joseph Farrugia u b'digriet tad-19 ta' Mejju 2001 l-atti gew trasfuzi f'isem John Farrugia li ghalih qed jidher bhala mandatarju specjali huh Carmelo sive Charles Farrugia

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat mill-atturi Mary u Oreste Sammut u Josephine armla Debono fit-8 ta' Novembru, 1982, fejn wara li ppremettew illi:

Il-konvenut Joseph Farrugia bhala sid il-fond numru 3, Qormi Road (Torretta), Santa Venera dan l-ahhar fetah tambocc jew apertura kif ukoll caqlaq tieqa bi vjolazzjoni tal-arja proprjetà tal-atturi li huma s-sidien tal-fondi 4 u 5 fl-istess triq.

Sa mill-inqas circa hamsin sena ilu minn meta Carmelo Galea (in-nannu tal-atturi Mary Sammut u Josephine Debono) akkwista l-fondi 4 u 5 Qormi Road, (Torretta), Santa Venera qatt ma gie kkontestat bl-ebda mod li din l-arja (li taghha l-konvenut abuzivament qed jaghmel vjolazzjoni) hi proprjetà tas-sidiem tal-imsemmijin fondi 4 u 5, Qormi Road (Torretta), Santa Venera.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat lilu minn din il-Qorti jerga' jqieghed kollox fl-istat pristin u b'mod partikolari jaghlaq l-apertura jew tambocc li fetah.

2. Fin-nuqqas, l-atturi m'ghandhomx jigu awtorizzati jaghmlu x-xoghol necessarju huma stess taht id-direzzjoni ta' Perit Arkitett nominat mill-Qorti u kollox a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tas-27 ta' Settembru 1982, kontra l-konvenut li jibqa' mharrek ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Farrugia li in forza taghha ressaq is-segwenti eccezzjonijiet:

Illi fl-ewwel lok u preliminarjament l-irritwalità u n-nullità tac-citazzjoni odjerna stante li din giet proposta kollettivament minn diversi persuni li m'ghandhomx dik il-komunanza tal-interess rikjesta mill-gurisprudenza in subjecta materia u ma hemmx kwistjoni unika u identika fil-konfront tal-atturi Sammut u l-attrici Debono li huma proprjetarji ta' fondi attigwi imma separati u qed jillamentaw minn vjolazzjonijiet tad-drittijiet taghhom differenti minn xulxin.

Subordinatament u minghajr pregudizzju, l-attrici Debono mhix interessata fil-kwistjoni tat-tieqa li allegatament giet imcaqalqa billi din taffaccju fuq il-fond numru 4 proprjetà tal-atturi Sammut u ghalhekk hu ghandu jigi liberat mill-osservanza fil-

konfront tal-attrici Debono ghar-rigward tat-talba ghar-ripristinazzjoni tat-tieqa.

Fil-konfront tal-atturi Sammut, l-esponent kien gja ddikjara bil-miktub li ser ipoggi it-tieqa kif kienet u ghahekk din il-kawza saret inutilment u l-atturi Sammut ghandhom ibatu l-ispejjez.

Illi dwar l-arja fuq il-fond numru 3, din tappartjeni lill-eccipjent u l-bjut huma soggetti biss gha-ddritt ta' passagg tal-attrici Debono, liema dritt ta' passagg ma gie b'ebda mod limitat jew imfixkel bil-ftuh tat-tambocc imsemmi fic-citazzjoni. Inoltre l-atturi Sammut lanqas dan id-dritt ta' passagg ma jirrizulta li ghandhom.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta, tal-10 ta' Gunju, 1983, li in forza tieghu gie nominat Dr. Joseph Micallef Stafrace bhala Perit legali sabiex wara li jaccedi fuq il-post u jara sew ir-relazzjoni tal-fondi in kwistjoni ma' xulxin.

Rat in-nota tal-atturi tas-26 t'Ottubru, 1987, li in forza taghha spjegaw x'inhu l-interess komuni li ghandhom fil-kawza sabiex ipprocedew kollettivament.

Rat ir-rikors tal-atturi tat-18 ta' Jannar, 1991, li permezz tieghu nformaw lill-Qorti li fil-mori tal-proceduri l-konvenut ghamel xogholijiet ohra fuq l-arja in kwistjoni, minkejja li l-kwistjoni kienet ghadha *sub judice* u talbu lill-Qorti li taghti l-provvedimenti opportuni.

Rat ir-risposta tal-konvenut li permezz taghha wiegeb illi l-ahhar xogholijiet li wettaq jirrisalu ghal sentejn qabel u dana peress li ma kienx mizmum milli jaghmel xi xogholijiet b'xi mandat t'inibizzjoni. Fi kwalunkwe kaz, il-konvenut sahaq li kemm-il darba l-atturi kienu qeghdin jilmentaw minn xogholijiet godda, dawn ma kenux mertu tal-istess kawza odjerna, u ghalhekk l-atturi kellhom jekk xejn, jifthu proceduri godda fir-rigward u mhux jintalab provvediment f'din il-kawza.
Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-1 ta' Frar, 1991, li in forza tieghu gie ordnat li r-rikorrenti jipprocedu skond il-ligi.

Rat in-nota tat-18 ta' Jannar, 1994, li permezz taghha, l-attrici Mary Sammut, esebiet kopja ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Carmelo Mangion tat-23 t'Ottubru, 1991, li bis-sahha tieghu hija akkwistat minghand l-attrici l-ohra Josephine armla Debono, is-sehem tal-proprjetà mertu ta' din il-kawza, senjatament l-arja diviza tal-kejl ta' tnax-il metru kwadru (12m²) tal-fond numru 3, Qormi Road, Tat-Turretta, Hamrun, li kien jappartjeni lill-istess Josephine Debono, kif ukoll kull interess derivanti mill-istess proprjetà (inkuz kwalsiasi drittijiet litigjuzi li ghandha in konnessjoni mal-istess arja).

Rat ir-rikors tal-attrici tat-23 ta' Mejju, 2000, li in forza tieghu talbet li minkejja li l-partijiet ghalqu l-provi, jithallew jixhdu tliet xhieda ahwa Sant, li minkejja li kienu ndikati bhala xhieda, bi svista tal-avukat taghhom ta' dak iz-zmien, ma kenux telghu jixhdu bhala xhieda.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tas-26 ta' Mejju, 2000, li wara li rat li d-difensur tal-konvenut oppona din it-talba peress li l-provi kienu ilhom maghluqa u wara li qieset li l-perit legali nfomaha li kien ghadu ma rredigix ir-relazzjoni, awtorizzat lill-perit legali jzomm seduta u dan wara li jigu legittimizzati l-atti in vista tal-fatt li fil-mori tal-proceduri miet il-konvenut.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tad-19 ta' Mejju, 2001, li in forza tieghu, laqghet it-talba u ordnat li ssir t-trasfuzjoni tal-gudizzju limitatament f'isem John Farrugia, li ghalih qed jidher bhala mandatarju specjali, huh Carmelo sive Charles Farrugia.

Rat ir-rikors tal-atturi tat-13 ta' Jannar, 2004, li in forza tieghu talbu s-sostituzzjoni tal-perit legali, liema talba kienet opposta da parti tal-konvenut, filwaqt li l-istess perit legali fir-risposta tieghu, qal li t-talba tal-atturi li huwa jigi sostitwit, jisthoqqilha li tigi milqugha.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-21 t'April, 2004, li in forza tieghu ordnat li jigi sostitwit Dr. Joseph Micallef Stafrace u minflok gie nominat Dr. Pierre Lofaro.

Rat il-verbal tal-11 ta' Mejju, 2005, fejn wara li ssejhet il-kawza, baqa' ma deher hadd u l-Qorti wara li nnutat li l-kont tal-Perit legali precedenti baqa' ma thallasx, ikkancellat il-kawza.

Rat li wara li sar rikors da parti tal-atturi, li permezz tieghu ddikjaraw li ghandhom interess li l-kawza titkompla, talbu r-ri-appuntament tal-kawza, liema talba giet milqugha mill-Qorti fid-19 ta' Mejju, 2005.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta, tal-21 ta' Novembru, 2007, fejn gie nominat bhala Perit Legali Dr. Joseph Buttigieg, sabiex jissostitwixxi lil Dr. Pierre Lofaro.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali Dr. Joseph Buttigieg li giet prezentata fl-14 ta' Gunju, 2012, kif jirrizulta a fol. 255 *et seq* tal-process.

Rat li l-kawza giet finalment assenjata lil din il-Qorti kif preseduta, fl-24 ta' Jannar, 2014.

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet, inkluz il-provi dokumentarji kollha, b'mod partikolari l-kuntratti pprezentati mill-partijiet.

Rat li minkejja li l-partijiet nghataw il-fakultà li jipprezentaw in-noti ta' sottomissjonijiet, dawn baqghu ma tressqux.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz tal-azzjoni attrici, l-atturi qeghdin jippretendu li jinghalaq tambocc fis-saqaf tar-remissa, bin-numru 3, fi Triq Hal Qormi, Santa Venera, proprjetà tal-konvenut. Dan infetah b'mod li holoq access ghal arja minn gewwa r-remissa, liema arja l-atturi bhala sidien tal-fondi numri 4 u 5, (illum numri 5 u 7) jikkontendu li hija proprjetà taghhom. Inoltrè, ghalkemm l-atturi jikkoncedu li l-fond originarjament bin-numru 4, fi Triq Hal Qormi, Santa Venera, proprjetà tal-attrici Mary Sammut, kien suggett ghal servitù ta' tieqa, li taghti ghall-bitha tal-istess fond, favur il-konvenut, din

is-servitù giet aggravata, billi din it-tieqa ma baqghetx fejn kienet, kif ukoll giet imkabbra fil-qies. Ghalhekk l-atturi jikkontendu li qeghdin jigu ppregudikati d-drittijiet taghhom bhala proprjetarji u qeghdin jitolbu li jigi ordnat minn din il-Qorti li kollox jerga' jitqieghed kif kien, b'mod partikolari, li jinghalaq it-tambocc.

Da parti tieghu, l-konvenut iressaq l-eccezzjoni preliminari ta' nullità tac-citazzjoni in kwantu l-azzjoni attrici tressqet kollettivament minn diversi persuni, li m'ghandhomx il-komunanza tal-interess kif mehtieg u li l-atturi qeghdin jilmentaw minn vjolazzjonijiet ta' drittijiet differenti minn xulxin. Fil-mertu, il-konvenut jikkontendi li rigward it-tieqa, l-attrici Debono m'ghandha ebda interess ladarba t-tieqa taffacja l-fond numru 4, proprjetà tal-attrici Sammut, filwaqt li fil-konfront tal-atturi Sammut, il-konvenut kien gja ddikjara bil-miktub li ser ipoggi t-tieqa kif kienet u ghalhekk hu ma kellux ibaghti l-ispejjez. Dwar l-arja tal-fond numru 3, il-konvenut jishaq li din kienet tappartjeni lilu u li kienet suggetta biss ghad-dritt ta' passagg tal-attrici Debono, li ma gie mfixkel bl-ebda mod.

Kif gustament rilevat mill-perit legali, il-fatt li fil-mori tal-proceduri, l-attrici Mary Sammut, akkwistat minghand l-attrici l-ohra Josephine Debono is-sehem tal-proprjetà li kien jappartjeni lill-istess Josephine Debono, permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Carmelo Mangion tat-23 t'Ottubru, 1991, kif ukoll kull interess derivanti mill-istess proprjetà (inkuz kwalsiasi drittijiet litigjuzi li ghandha in konnessjoni mal-istess arja), dan igib fix-xejn l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, peress li l-pretensjonijiet attrici gew konsolidati fil-persuna ta' Mary Sammut. Ghalhekk din il-Qorti ser tichad din l-ewwel eccezzjoni.

Jigi osservat illi f'dan il-kaz, hadd mill-partijiet ma ghamel eskussjoni tal-perit legali tal-Qorti jew talbu li jigu nominati periti addizzjonali, ghalhekk ir-rapport peritali fih innifsu jikkostitwixxi prova importanti, li ghandha tinghata d-debita konsiderazzjoni.

Dwar is-servitù tat-Tieqa, il-Qorti tqis illi l-azzjoni attrici f'dan il-kaz hija ta' ghamla petitorja, li tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. L-azzjoni diretta ghar-rivendikazzjoni tal-liberta tal-fond minn servitù hija dik imsejha negatorja - azzjoni eminentement petitorja. Normalment fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitù fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. Kulma ghandu jipprova l-attur f'kawza bhal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qieghed jigi pretiz is-servitù, filwaqt li l-parti konvenuta trid turi li tassew jezisti s-servitù minnha vantat. (Ara sentenza fl-ismijiet Martin Valentino et v. Michael Stivala et deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru, 2009).

Id-dritt ta' servitù hu definit bhala jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu jaghmel uzu minnu kif irid (artikolu 400 (1) tal-Kodici Civili). Jirrizulta car ukoll illi biex tinholoq servitù jehtieg illi jkun hemm fond servjenti li ghandu jissaporti l-uzu tieghu u fond dominanti li hu dak li a vantagg tieghu tigi mahluqa s-servitù. (Maria Baldacchino et v. Carmelo Grima et - Appell Superjuri deciz fis-6 ta' Mejju,1997).

Inoltre, il-Qorti tqis illi l-fondament guridiku ta' l-azzjoni petitorja huwa d-dritt u l-iskop taghha hu r-rikonoxximent u t-tutela ta' dak id-dritt. L-azzjoni petitorja tingharaf mill-azzjoni possessorja mill-att tac-citazzjoni u mill-ewwel difiza li jopponi l-konvenut. Jekk id-domanda tkun pogguta fuq il-pussess bhala fatt l-azzjoni hija possessorja; jekk ikollha bhala fondament taghha l-offiza tad-dritt l-azzjoni tkun petitorja (Vol. XXIX pt II p.590).

Minn ezami tal-fatti jirrizulta nkontestat bejn il-partijiet li kienet tezisti servitù ta' tieqa favur il-fond numru 3, proprjetà tal-konvenut, ghal fuq il-bitha tal-fond li precedentement kellu n-numru 4, proprjetà tal-attrici Sammut. L-atturi jikkontendu li meta sar ix-xoghol sabiex inbidel il-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet, is-servitù passiva giet aggravata bi pregudizzju ghal fond taghhom. Il-hajt divizorju bejn il-fondi numru 3 u 4 inbidel bi ftehim bejn is-sidien rispettivi taz-zewg fondi, tant li

l-ispejjez tal-bennej thallsu bin-nofs kull wiehed mis-sidien. Izda l-inkwiet inqala' meta, l-attrici Mary Sammut permezz ta' l-affidavit taghha tikkontendi, t-tieqa li saret fil-hajt divizorju ma kenitx ta' l-istess daqs u ma thallitx fil-posizzjoni tat-tieqa originali. L-ilment tal-atturi huwa limitat ghal din ix-xhieda, li lanqas tindika fejn ezattament l-atturi kienu qeghdin jippretendu li kellha tigi t-tieqa u ta' liema qies preciz kienet originarjament.

Min-naha l-ohra jirrizulta, li l-konvenut kien mhux biss ikkonceda li lest li bla pregudizzju, jirregolarizza l-posizzjoni tieghu dwar it-tieqa, permezz ta' korrispondenza mibghuta mill-konsulent legali tieghu fit-30 ta' Settembru, 1982, (ara Dok. P2 a fol. 189 tal-process), izda permezz tad-dikjarazzjoni guramentata tieghu annessa mal-eccezzjonijiet, tenna li kien lest ipoggi kollox kif kien u fil-fatt inkariga bennej li kien qieghed iwettaq ix-xoghol mehtieg. Waqt il-proceduri xehed Carmelo Farrugia quddiem il-perit legali, li fis-seduta tat-22 ta' Settembru, 1994, sostna li t-tieqa kienet tad-daqs u fil-post li kienet originarjament (fol.168 tal-process). Din ix-xhieda kienet konfermata fl-istess seduta, kemm minn missieru, il-konvenut Joseph Farrugia, kif ukoll minn ommu Carmela Farrugia. Filwaqt li x-xhud Carmelo Farrugia tenna l-istess xhieda waqt is-seduta tat-12 t'April, 2010, esebixxa wkoll ritratti tal-istess tieqa (fol. 328 u 332 tal-process).

Fir-rigward tat-tieqa, l-perit legali kkonkluda f'dan il-kaz hekk:

> *"Fic-cirkostanzi, kunsidrat l-istat tal-provi li ghandha l-Qorti rigwardanti l-vertenza dwar it-tieqa de quo ma jistax jigi determinat jekk it-tieqa attwali ghandhiex tigi mcekkna u mressaq lejn xi naha tal-bitha, proprju ghaliex jonqsu l-provi specifici f'dan ir-rigward, liema provi kienu jinkombu lill-atturi."*

Din il-Qorti filwaqt li taghmel il-konkluzjonijiet milhuqa mill-perit legali taghha, tirrileva wkoll li bhala materja ta' dritt, jinsab ritenut fl-artikolu 320 tal-Kodici Civili illi:

"*l-proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut; izda hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi*."

Filwaqt li fl-artikolu 475 tal-Kodici Civili, jinghad illi:

"*kull min ghandu jedd ta' servitù ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi*."

Huwa ritenut illi kull proprjetarju ghandu d-dritt li jaghmel uzu liberament mill-fond tieghu u li jaghmel fih dawn il-modifikazzjonijiet li jidhirlu li jkunu ta' konvenjenza ghalih, anke jekk b'hekk ikun qed icahhad lill-gar minn xi vantagg illi dan kellu, sakemm lill-gar ma jikkawzalux molestja illi tkun gravi u mhux facilment tollerabbli.

Naturalment biex jigi stabbilit x'innovazzjonijiet huma tollerati wiehed irid fl-indagini jiehu in konsiderazzjoni l-effett tal-modifikazzjonijiet fir-rigward tal-fond servjenti. Primarjament, il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt. Fir-rigward tat-tieqa, ghalkemm ghall-ewwel l-istess konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu jikkoncedi li ghamel xi tibdil minn kif kienet it-tieqa qabel ma twettqu x-xogholijiet fuq il-hajt divizorju, fil-mori tal-proceduri, huwa sahaq li kollox baqa' kif kien orginarjament. Kif gustament rilevat mill-perit legali, ma tressqet ebda prova preciza da parti tal-atturi dwar kif sehh l-aggravament tas-servitù li kien jezisti.

Ghalhekk fil-kaz in ezami ma jidhirx illi t-tibdil li ghamel il-konvenut fir-rigward tat-tieqa li kienet tezisti fil-fond tieghu, mehud rigward ghall-incidenza li tibdil bhal dan seta' jnissel fuq l-entità tal-piz gravanti l-fond serventi, kellu l-effett avvers li taqqal il-piz ta' l-istess fond serventi. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet George Mifsud et v. Raymond Vella et, deciza fis-16 ta' Gunju, 2003). Certament ladarba ma saretx il-prova dwar pregudizzju serju b'xi aggravament jew molestja gravi lill-fond ta' l-atturi, ma jirrizultax li din it-talba taghhom ghandha tintlaqa'.

It-tieni lment tal-atturi huwa dak dwar il-ftuh tat-tambocc fis-saqaf tar-remissa numru 3 da parti tal-konvenut. L-atturi jikkontendu li dan sar bi vjolazzjoni tad-dritt taghhom bhala proprjetarji tal-istess arja, filwaqt li l-konvenut jikkontendi li l-istess arja tappartjeni lilu.

Mill-provi mressqa da parti tal-atturi jirrizulta li huma jikkontendu:

(i) li huma biss kellhom access ghall-arja tar-remissa tal-konvenut.

(ii) li l-konvenut qabel m'ghamel it-tambocc ma kellux access dirett ghall-arja.

(iii) jikkontendu li l-bejt u l-arja huma taghhom peress li kienu fil-pusssess kontinwu u esklussiv taghhom, liema pussess qatt ma gie disturbat sakemm il-konvenut ghamel it-tambocc fis-saqaf tar-remissa.

Kif jirrileva l-perit legali, l-bazi tal-pretensjonijiet tal-atturi ghall- proprjetà tal-arja fuq ir-remissa numru 3 huwa l-kuntratt ta' divizjoni li sar bejn l-antenati taghhom fl-14 t'Ottubru, 1945 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello (Dok. P a fol. 174 tal-process) u li mieghu gie anness ir-rapport tal-AIC Harold J. Borg (Dok. P 5 a fol. 191 *et seq).*

Fl-imsemmi kuntratt il-porzjon numru tlieta assenjata lil Emanuele Galea (missier l-atturi) tinkludi:

> *"Ir-remissa bi pian ta' fuq fli stess Trieq Hal Qormi Numru hamsa (5) bil comunioni tal-bir ma fondi vicini, soggett ghas-servitù ta tieqa mil fond numru 407 High Street fuq imsemmi u inclusi fit-tieni porzioni, ta tieqa ohra mill-post numru erba (4) Trieq Hal Qormi u soggett ghas-servitù ta' zewg twieqi ohrain bl-inferriata minn fuq beni ta' ohrain descritt fil paragrafu tmienja (8) ta l-istess relazion u stmat tliet mitt lira sterlina 300.0.0."*

Din id-deskrizzjoni taghmel referenza ghar-rapport tal-perit Borg kif imsemmi qabel, fejn gie deskritt il-fond numru 5, Triq Hal Qormi, Santa Venera, bhala konsistenti:

> *"Li il post qieghed il Hamrun, Parrocca ta' Santa Venera, Triq Hal Qormi Nru. 5, fieh remissa bil bieb immarkat Nru. 5 ghat-triq, bieb ghal bitha u bir komuni; bitha bit-tarag ad anima mikxuf u li kif ghed qabel taht dan it-tarag ighamel parti mil post Nru. 4, din il bitha hija soggetta ghas-servitù ta tiq versu li post Nru 407 High Str li niddeskrivi aktar il quddiem, tiqa ohra versu l-fond Nru. 4 u tiqa ohra versu il gid ta ohrajn; u l-ilma ta din il-bitha imur ghal bitha tal post Nru. 4 kif ghedt qabel; kamra tal-annimali maksuma fi tnejn bi traversa ta hait, b-nifsijiet ghal gid ta' hattiehor; <u>terrazzin li jigi fuq il gid ta hattiehor u soggett ukoll ghas servitu li ircivi l-ilma tal-biut ta ohrajn, ghal zewg twiqi fil baxx bi sbarri tal hadid versu il gid ta ohrain</u> kif ukoll ghal ilma tal bejt tal post Nru. 4 kif iddeskriveit qabel, dan l-ilma imsemmi fl-ahhar l-ewwel ighaddi mil imsemmi post Nru. 4 umbat ighaddi ghal bir komuni. Il pian ta' fuq jkkonsisti f-kamra sovrapposta ghal gid ta' hattiehor u b-tiqa li tghati ukoll ghal gid ta ohrain."*

L-atturi ressqu wkoll il-kuntratt ta' divizjoni li permezz tieghu l-fondi numri 4 u 5 ghaddew ghandhom.

Da parti tieghu l-konvenut jikkontendi li:

(i) l-arja tar-remissa kienet tappartjeni lilu;

(ii) l-imsemmija arja kienet soggetta ghad-dritt ta' passagg favur il-fond numru 5 fl-istess triq, liema dritt ta' passagg ma gie ostakolat bl-ebda mod bil-ftuh tat-tambocc; u

(iii) hu kellu pussess tal-istess arja ghal tul ta' snin, peress li kien jaccedi ghall-istess arja permezz ta' sellum mit-triq u jaghmel il-manutenzjoni tal-bejt. Inoltrè kien ta' permess lil wiehed mill-girien sabiex iqieghed xi silla fuq il-bejt tar-remissa ghal xi zmien.

Ghalhekk filwaqt li l-konvenut jikkoncedi li kien jezisti dritt ta' passagg, bhala servitù favur il-fond numru 5, huwa jikkontendi li meta fetah it-tambocc in kwistjoni, dan kien qieghed jaghmel hekk fil-proprjetà tieghu stess. Il-konvenut jsejjes il-pretensjoni tieghu fuq is-segwenti kuntratti:

Ir-remissa numru 3, Triq Hal Qormi, Santa Venera giet akkwistata mill-antenati tal-konvenut, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Edward Calleja Schembri tal-4 ta' Mejju, 1920, (Dok. RCF 8 a fol. 363 tal-process). Permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tal-istess nutar, tal-14 ta' Marzu, 1925, (Dok. RCF 5 a fol. 408 tal-process) ir-remissa numru 3 giet assenjata lil Rosa Farrugia (in-nanna tal-konvenut odjern), flimkien ma' Michele u Giuseppe Farrugia (missier il-konvenut odjern). Mill-imsemmi kuntratt u rapport peritali mieghu anness, tirrizulta deskrizzjoni tar-remissa numru 3, u l-arja taghha giet deskritta bhala soggetta ghal servitù favur il-fond numru 5 fl-istess triq, oltrè servitujiet passivi ta' twieqi favur fondi ta' terzi persuni li mhumiex fil-kawza. (Ara deskrizzjoni moghtija a fol. 460 tal-process: *"ed i detti terrazzi sono soggetti al passaggio verso comodità posto in primo piano formante parte di stabili vicini altrui.")*

Il-konvenut ressaq ukoll kuntratti ohra biex juri kif ir-remissa *de quo* ghaddiet mill-wirt ta' nannietu ghal ghand missieru u sussegwentement ghandu (ara f'dan is-sens Dok. CF 2 a fol. 372 tal-process, Dok. CF 5 a fol. 399, hekk kif esebiti wkoll bhala Dok. RCF 6 a fol. 336 tal-process u Dok. RCF 7 a fol. 361 tal-process). Rilevanti wkoll f'dan il-kuntest hija d-deposizzjoni tan-Nutar Joseph Tabone quddiem il-perit legali, kif tirrizulta a fol. 321 u 325 tal-process fejn jinghad:

> *"Minn dan ir-rapport u kuntratt jirrizulta illi l-bjut tal-fond huma parti mill-istess fond. Mill-istess ricerki ta' Farrugia ma irrizultalix illi Farrugia ttrasferew xi drittijiet fuq il-bjut jew il-fond innifsu lil terzi matul dawn l-ahhar 80 sena.*
>
> *Il-bjut kienu suggetti ghal dritt ta' passagg favur terzi – servitù li jircievu l-ilma tax-xita minn fuq il-bjut ta' haddiehor. Dawn jirrizultawli mill-kuntratt tal-akkwist. Dawn jirrizultaw ukoll mir-rapport peritali li semmejt digà*

f'pagni enumerati 463 sa 466 - anness l-istess rapport peritali mal-kuntratt ta' Edward Calleja Schembri tal-14/3/25."

Trattati l-fatti rizultanti mill-provi, l-perit legali ghadda biex jezamina t-titolu tal-proprjetà tal-arja mressqa minn kull wiehed mill-partijiet. Mill-kuntratt esebit mill-konvenut bhala Dok. RCF 8, jirrizulta li l-antenati tal-konvenut akkwistaw ir-remissa numru 3. Ghalkemm ma ssir ebda referenza ghall-arja tar-remissa fl-istess kuntratt, meta wiehed jirreferi ghall-artikolu 323 tal-Kodici Civili u l-gurisprudenza dwar l-istess, il-prezunzjoni hija li min jakkwista l-proprjetà ta' art, jakkwista wkoll l-arja ta' fuqha.

F'dan ir-rigward ghandu jinghad li l-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-13 t'April, 2007, fl-ismijiet Nikola Micallef v. Lawrence Grima, rriteniet illi:

"L-artikolu 323 tal-Kodici Civili jiddisponi illi min ghandu l-proprjeta' ta' l-art ghandu ukoll dik ta' l-arja ta' fuqha. L-artikolu 323 pero' ma jistabilixxix prezunzjoni juris et de jure favur is-sid tal-fond sottostanti izda biss presunzjoni juris tantum li tammetti l-prova kuntrarja (Vol 29 p2 p 854; u XLVI p1 p 403). Jigifieri li sakemm ma hemmx prova kuntrarja, il-presunzjoni hija illi l-bejt huwa ta' min jipposjedi l-komoditajiet sottostanti ghalih Vol 35 p2 p 341.

L-artikolu 1234 tal-Kodici Civili espressament jiddisponi illi: "Dak li ghandu favur tieghu presunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt". Dan ifisser li kuntrarjament ghal dik li tkun il-posizzjoni bhala regola fil-kaz ta' azzjoni revendikatorja, hemm f'dan il-kaz rovexxament tal-oneru tal-prova. Dan proprju minhabba l-prezunzjoni "juris tantum". Il-konvenut irid jipprova li hu akkwista l-arja tal-bejt in kwistjoni sew jekk permezz tat-titolu minnu vantat sew jekk bil-preskrizzjoni akkwizittiva. Hu biss wara li l-konvenut jirnexxilu jehles minn din il-presunzjoni li hu mehtieg li l-attur jiddefendi ruhhu kontra tali prova (ara sentenza App Spiteri vs Baldaccino 9 ta' Frar 2001)."

Din il-Qorti filwaqt li taghmel taghha dan l-insenjament, meta tapplikah ghall-kaz in ezami ssib li ladarba l-prezunzjoni f'dan il-kaz hija favur il-konvenut li ghandu r-remissa, jinkombi fuq l-atturi li jridu jipprovaw li akkwistaw l-arja *de quo*, peress li l-artikolu 1234 tal-Kodici Civili, jipprovdi li min ghandu favur tieghu presunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt. L-atturi jridu jippruvaw li l-bejt tar-remissa in kwistjoni u l-arja sovrastanti huma taghhom, u kif intqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-27 ta' Jannar, 2006, (Vincent Aquilina et v. Josephine Mangion et), tali prova kuntrarja ghandha tkun *"konkludenti, u mhux kongetturali u ekwivoka"*. Il-prova tat-titolu tista' ssir sia permezz ta' titolu validu sia tramite l-preskrizzjoni akkwizittiva.

Da parti taghhom l-atturi jibnu t-titolu taghhom ghall-arja fuq ir-remissa numru 3 fuq il-kuntratt ta' divizjoni li sar fl-14 t'Ottubru, 1945, (a fol. 174 tal-process) fl-atti tan-Nutar Mario Bonello (li kif inghad qabel hemm anness mieghu rapport peritali tal-AIC Harold Borg a fol. 191 tal-process). Gie esebit mill-atturi wkoll il-kuntratt fl-atti tan-nutar Carmelo Lia, tal-10 ta' Marzu, 1982, Dok AR esebit a fol. 404 tal-process u kuntratt fl-atti tan-nutar Carmelo Mangion tat-23 t'Ottubru 1991 a fol. 55 tal-process, sabiex juru kif l-arja waslet ghandhom.

Madankollu ghalkemm il-kuntratt ta' divizjoni tal-14 t'Ottubru, 1945, esebit mill-atturi, fil-provenjenza tieghu jinghad li l-antenati tal-atturi kienu akkwistaw il-fondi kollha b'titolu oneruz, l-atturi ma resqu ebda kuntratt t'akkwist originali minn fejn l-antenati taghhom akkwistaw l-arja in kwistjoni, liema kuntratt certament kien ikun l-ahjar prova sabiex isahhah il-pretensjoni taghhom, specjalment meta wiehed jikkonsidra l-prezunzjoni favur il-konvenut a bazi tal-artikolu 323 tal-Kodici Civili, kif ukoll l-artikolu 1234 tal-Kodici Civili kif fuq inghad.

Il-perit legali kkunsidra wkoll zewg fatturi ohra emanenti mill-gurisprudenza taghna:

1. kif ritenut mill-Qorti fil-kawza Attard Montalto v. Magri et, deciza fis-17 ta' Jannar, 1985, *"Mhux verosimili li b'vendita ta' fond tigi nkluza l-arja ta' fond iehor, ammenochè il-kuntratt ma jsemmihx espressament."*

2. kif rilevat mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni Paul Mizzi v. Mario Sciriha et tat-28 ta' Novembru, 2008, fejn filwaqt li ghamlet referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Vincent Aquilina et v. Josephine Mangion et, imsemmija qabel, qalet: *"Kwalunkwee prova kuntrarja ghal-libertà tal-proprejtà ghandha tkun konkludenti, u mhux kongetturali u ekwivoka"*.

Konsegwentement il-perit legali fir-rigward tat-tambocc ikkonkluda:

"51. Ghalhekk anke a bazi ta' dawn l-insenjamenti tal-Qrati taghna kien necessarju ghall-atturi illi jressqu kuntratt ta' akkwist, biex juru meta l-antenati taghhom effettivament akkwistaw l-arja de quo kif illum l-istess atturi qed jippretendu.

52. Fl-istat tal-provi li ghandha quddiemha din l-Onorabbli Qorti illum, ma jirrizultax li hemm prova sodisfacenti biex l-atturi jinnewtralizzaw il-prova mressqa mill-konvenut dwar il-proprjetà (ownership) tieghu, fir-rigward tal-arja tar-remissa numru 3 (tlieta).

Ghalhekk, tenut kont tal-istat tal-provi, in kwantu diretta lejn it-tambocc imholli mill-konvenut fis-saqaf tar-remissa numru 3, li bih illum il-konvenut ghandu access minn go r-remissa ghall-istess arja, l-azzjoni tal-atturi ma tistax tigi kunsidrata ulterjorment."

Il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza huma ben esposti fir-rapport tal-perit legali u l-Qorti taqbel mal-konkluzjonijiet tieghu. Fi ftit kliem, l-atturi qeghdin jippretendu l-proprjeta` ta' bejt li jigi fuq fond tar-remissa tal-konvenut. Wara li ezamina l-kuntratti relattivi tal-partijiet, il-perit legali kkonkluda li bhala titolu, dan il-bejt u l-arja tieghu, kien akkwistat mill-awturi tal-konvenut u mhux mill-awturi tal-atturi, u, ghalhekk, l-konvenut ghamel l-prova tat-titolu tieghu dwar il-bejt li dwaru saret il-kawza. Kif inghad qabel, mill-artikolu 323 tal-Kodici Civili titnissel il-prezunzjoni li kull min

ghandu proprjetà, ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taht wicc l-art. Din id-disposizzjoni tal-ligi tistabilixxi prezunzjoni legali favur il-konvenut, li l-arja sovrastanti r-remissa tieghu kienet tassew tappartjeni lilu. Din il-prezunzjoni hija wahda *iuris tantum* li allura kien jinkombi fuq l-atturi l-oneru li jgibu prova li jxejnu l-istess prezunzjoni stabbilita mill-ligi stess.

Kif rilevat qabel, l-atturi lanqas ma ppruvaw jikkontrastaw il-fehma tal-perit legali, la permezz ta' ezami tal-istess perit in eskussjoni lanqas permezz ta' talba ghal periti addizzjonali, kif provdut fil-ligi. Fin-nuqqas ta' prova xierqa da parti tal-atturi, din il-Qorti ma ssibx raguni valida biex twarrab il-konkluzjonijiet milhuqa mill-perit mahtur minnha.

Inoltrè, kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-22 ta' Ottubru, 2002, fl-ismijiet: Supermarkets (1960) Limited v. Le Cram Developments Co. Ltd., hekk kif konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 t'Ottubru, 2005, fir-ritrattazzjoni taghha:

"Illi f'dan ir-rigward l-artikolu 323 fil-Kodici Civili (Kap. 16) jistabilixxi il-principju legali li kull min ghandu l-proprjetà ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taht wicc l-art. Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabilixxi prezunzjoni legali favur is-socjetà appellata li l-arja in kwestjoni li tinsab fuq il-fond taghha, tappartjeni lilha. Din il-presunzjoni mhijiex wahda "juris et de jure" izda wahda "juris tantum" u ghalhekk jinkombi fuq is-socjetà appellanti l-oneru li ggib provi sodisfacenti li jxejnu l-istess presunzjoni stabbilita mil-ligi stess. Il-pretensjoni tas-socjetà appellanti li l-arja in kwistjoni fuq il-fond tas-socjetà appellata tappartjeni lis-socjetà appellanti hija kuntrarja ghal-liberta' tal-fond tas-socjetà appellata billi din, skond il-ligi, hija prezunta li hija l-proprjetarja tal-arja sovrastanti l-fond taghha. Gie ritenut li kwalunkwe prova kuntrarja ghal-libertà tal-proprjetà ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka. (ara kollez. Vol. XXIX – 11 – p. 854 Nicola Borg noe – vs – Carmelo Parnis).
…
F'kaz simili ghall-prezenti, fejn il-proprjetà ta' l-arja ta' beni ta' l-attur ma kienetx tirrizulta espressament akkwistata mill-

konvenut, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili assennatament irriteniet li d-"dritt tal-proprjetà, specjalment meta huwa kuntrarju ghall-presunzjoni legali, ma jistax jigi stabilit b'induzzjoni kongetturali, imma bi provi konkludenti."- Din il-Qorti filwaqt li thaddan dan l-insenjament, tirritjeni li japplika perfettment ghall-kaz in ezami u tqis li l-atturi ma sehhilhomx igibu prova li permezz taghha jxejnu l-prezunzjoni legali favur il-konvenut stabbilita bis-sahha tal-artikolu 323 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet Francis Portelli et v. Stanislaw Pisani et deciza minn din il-Qorti fl-24 ta' Settembru 2004, intqal:

> *"Issa f'materja ta' immobbli, huwa principju stabbilit li, kull min ghandu l-proprjeta` tal-art, ghandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art (ara Art. 323 Kap. 16). Jsegwi li meta persuna tittrasferixxi proprjetà immobbiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfici ta' dik l-art jew il-benefikati li jinsabu fuqha izda ukoll kull haga li tinsab taht dik l-art jew kull benefikat ezistenti fuqha sakemm fil-kuntratt ta' kompra-vendita ma tigix indikata l-estensjoni tal-proprjetà li qed tigi trasferita. Dan jigri, per ezempju, fil-kaz ta' trasferimenti ta' appartament li jigu mibjugha separatament fejn jigi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost ghall-proprjetà ta' terzi. Daqstant, jekk l-arja tkun eskluza mill-istess trasferiment, dan ghandu jigi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent tal-ahhar appartament jkun qed akkwista ukoll l-arja ezistenti fuq dak il-blokk…"* (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

Ghar-ragunijiet esposti lanqas it-talbiet tal-atturi rigward it-tambocc ma jirrizultaw li jisthoqqilhom li jintlaqghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

Tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut rigward in-nullità tac-citazzjoni.

Tilqa’ r-raba eccezzjoni tal-istess konvenut u konsegwentement tichad it-talbiet kollha tal-atturi stante li ma rrizultawx ippruvati.

Tordna li l-ispejjez ta’ din l-istanza, jithallsu kollha mill-atturi, salv dawk relatati mal-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut li ghandu jissaporti l-ispejjez tal-istess eccezzjoni preliminari.

IMHALLEF

DEP/REG