MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Marzu, 2017

Rikors Maħluf numru: 148/15LM

Philip (K.I. 221455M) u Maria (K.I. 549953M), konjuġi Borg

vs.

Antoine Agius

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-atturi **Philip** u **Maria konjuġi Borg** (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), li ġie ppreżentat fis-17 ta' Frar, 2015 u li ġie maħluf minn Philip Borg, li jaqra kif ġej:

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond ossia dar bl-isem ta' Kathy, bin-numru disgħa (9), ġewwa Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun, u dan fl-ishma ta' Philip Borg, kwart (1/4) indiviż, u Maria Borg tliet kwarti (3/4) indiviżi, inkluża l-arja ta' fuqu.

Illi jirriżulta li l-opramorta tal-fond proprjetà tal-esponenti, hija rtirata ftit 'l ġewwa mill-ħajt diviżorju li jifred il-fond tal-esponenti, mill-fond li qed jiġi żviluppat mill-konvenut Antoine Agius.

Illi, il-konvenut, proprjetarju tal-fond adjaċenti bl-isem ta' 'St Joseph' ġewwa Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun, madwar erba' (4) xhur ilu, in segwitu għall-permess maħruġ mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (Nru 1710/13), beda jagħmel xogħol ta' twaqqigħ tal-bini li kien hemm qabel fil-fond 'St Joseph', Triq il-Kappillan Valletta, il-Ħamrun.

Illi, sussegwentement, l-intimat beda xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq l-imsemmi fond, 'St Joseph', Triq il-Kappillan Valletta, il-Ħamrun, iżda meta wasal għat-tielet (3) livell ta' bini (2nd Floor Level), qabbad il-faċċata tiegħu mal-opramorta eżistenti tal-fond tal-esponenti, bl-intendiment ċar illi jinvadi parti mill-ajra tal-bejt tal-fond tal-esponenti, kif ukoll l-arja ta' parti mill-ħajt diviżorju, 'il ġewwa, fuq l-arja tal-esponenti, billi f'parti minnu, l-ħajt inbena aktar 'il ġewwa mil-linja diviżorja, fuq l-arja tal-fond tal-esponenti.

Illi l-esponenti, kienu permezz ta' rikors ippreżentat nhar it-23 ta' Jannar, 2015, (Rikors Numru 109/2015), talbu l-ħruġ ta' Mandat t'Inibizzjoni, sabiex ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, fuq dawk il-partijiet ma jitkomplewx, liema talba intlaqgħet provviżorjament fl-istess jum.

Illi, għalhekk kellha ssir il-kawża odjerna.

Għaldaqstant l-atturi in vista tal-premess, jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:-

1. *Tiddikjara lill-atturi, proprjetarji tal-arja tal-fond ossia dar 'Kathy', bin-numru disgħa (9), ġewwa Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun, u dan fil-konfini tal-bini li jinsab fl-ewwel u fit-tieni livell ta' bini tal-istess fond, fl-ishma ta' Philip Borg, kwart (1/4) indiviż, u Maria Borg tliet kwarti (3/4) indiviżi.*

2. *Tiddikjara, illi konsegwentement l-istrutturi illi eriġa il-konvenut, f'partijiet mill-fond adjaċenti 'St Joseph' Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun, qegħdin jinvadu l-arja tal-fond ossia dar 'Kathy', bin-numru disgħa (9) ġewwa Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun.*

3. *Tikkundanna lill-konvenut, sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, ineħħi kwalunkwe strutturi eretti minnu, fuq l-arja tal-fond ossia dar 'Kathy', bin-numru disgħa (9) ġewwa Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun, u dan taħt is-superviżjoni, u struzzjonijiet ta' Perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti.*

4. *Tordna, illi fin-nuqqas li dawn ix-xogħlijiet isiru mill-konvenut, dawn ix-xogħlijiet isiru mill-esponenti, taħt is-superviżjoni u struzzjonijiet ta' Perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti, a spejjeż tal-konvenut.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' Inibizzjoni ppreżentat nhar it-23 ta' Jannar 2015, kontra l-konvenut li minn issa huwa inġunt għas-subizzjoni.[1]

Rat r-Risposta Maħlufa tal-konvenut **Antoine Agius** (minn issa 'l quddiem "il-konvenut"), li ġiet ippreżentata fl-10 ta' Marzu, 2015, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma bla bażi fil-liġi u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

Illi fil-fatt mhux minnu li l-intimat qiegħed b'xi mod jinvadi l-arja tar-rikorrenti. L-intimat qiegħed biss jibni fl-arja minnu posseduta u li hija proprjetà tiegħu. Illi fil-fatt din il-proprjetà ilha hekk imfassla u posseduta għal diversi snin u l-intimat għandu titolu tajjeb għall-proprjetà kollha li huwa qiegħed jiżviluppa. Infatti l-istess proprjetà kienet mibnija preċedentement qabel ma beda l-iżvilupp u

[1] Fost id-dokumenti esebiti mar-Rikors Maħluf, hemm pjanta *a fol.*7 mill-permess PA 1710/13 miksub mill-konvenut, tat-tielet sular (*second floor*) u tal-*washrooms* kif proposti, fejn l-atturi mmarkaw bl-isfar fejn hemm l-allegata invażjoni tal-proprjetà tagħhom u sett ritratti (*a fol.* 8, 9, 12 u 13) li juru ż-żewġ proprjetajiet b'dik tal-konvenut imwaqqgħa, fejn jidher il-ħajt diviżorju minn diversi angoli meta kien għadu jeżisti.

għalhekk il-linja diviżorja tal-istess proprjetà hija ben delineata bl-eżistenza ta' ħitan diviżorji li kienu jimmarkaw il-limitu ta' dina l-proprjetà. Jekk dik il-proprjetà f'xi livelli kienet tifrex għal fuq proprjetà oħra dan kien biss jindika kif kienet il-proprjetà u sakemm l-intimat jirrispetta dak il-limitu bl-ebda mod ma jkun qiegħed jinvadi l-proprjetà tal-ġarr. Infatti l-ħitan diviżorji tiegħu qegħdin jinbnew preċiżament fejn kienu l-ħitan diviżorji preċedenti u għalhekk ma hemm ċertament l-ebda invażjoni kif allegat mir-rikorrent. Illi l-bini tal-intimat ma huwa ser jarreka l-ebda preġudizzju lir-rikorrent wisq inqas preġudizzju irrimedjabbili. Illi r-rikorrent qiegħed jippretendi titolu għall-arja li ma tappartjenix lilu imma tappartjeni lill-intimat u ilha fil-pussess tal-intimat u tal-avanti kawża tiegħu għal ċertament 'il fuq minn tletin (30) sena. Illi l-esponent qiegħed jehmeż ma' din ir-risposta ritratti hawn esebiti u mmarkati Dok A[2] *li juru il-ħitan qabel ma nħattew;*

Illi għallhekk jeċċepixxi wkoll il-preskrizzjoni trentennali u deċennali a tenur tal-artikoli tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-eċċipjent għandu titolu tajjeb waqt li r-rikorrenti ma għandhomx it-titolu minnhom reklamat u sta għalihom li jipprovaw dak it-titolu.

Illi fi kwalsiasi każ it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan dejjem salvi eċċezzjonijiet oħra;

Illi fir-rigward ta' dak dikjarat mir-rikorrenti l-konvenut jiddikjara s-segwenti:

1. *Dak dikjarat fl-ewwel paragrafu tar-rikors mhux kontestat imma huwa kontestat li l-atturi kellhom xi proprjetà oltre l-limiti tal-ħitan limitrofi tal-istess dar;*

2. *Illi dak dikjarat fit-tieni paragrafu mhux kontestat imma huwa kontestat fis-sens li din l-arja sal-ħajt diviżorju jew limitrofu bejn il-proprjetajiet tappartjeni lill-konvenut;*

3. *Illi l-fatti fit-tielet paragrafu tar-rikorrenti mhux kontestati;*

4. *Illi fir-rigward dak dikjarat mir-rikorrenti fir-raba' paragrafu mhux kontestat bħala fatt imma huwa kontestat li hemm invażjoni ta' xi*

[2] *A fol.* 31 sa 35.

proprjetà tar-rikorrenti billi dik li l-istess rikorrent isejjaħ opramorta kienet timmarka l-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ proprjetajiet u li dik il-parti li tiġi fuq in-naħa tal-ħajt tal-konvenut hija proprjetà tal-konvenut u ilha posseduta mill-istess konvenut u mill-aventi kawża tiegħu għall-diversi snin u għalhekk il-konvenut għandu titolu tajjeb għall-istess proprjetà;

5. *Illi fir-rigward tal-fatti fil-ħames paragrafu dan huwa minnu imma l-istess mandat ġie sussegwentement miċħud.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat id-dokumenti li jinsabu esebiti in atti.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi u n-nota responsiva tal-konvenut.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet

Rat il-verbal tal-udjenza tat-13 ta’ Frar, 2017 fejn l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

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

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' fond, numru 9, bl-isem "Kathy" adjaċenti għall-fond tal-konvenut, bl-isem "St. Joseph", biż-żewġ fondi li jinsabu fi Triq il-Kappillan Valletta, il-Ħamrun.

Illi l-konvenut kien applika u kiseb permess PA 1710/13 biex iġedded permess ieħor li kellu li kien għadu ma utilizzax PA 317/08 biex iwaqqa' l-bini fuq il-*garage* eżistenti u jibni żewġ appartamenti fl-ewwel u fit-tieni sular u *washroom* fuq dan l-aħħar sular. Meta l-konvenut waqqa' s-sulari ta' fuq, u beda x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq il-fond tiegħu u meta ġie għat-tielet (3) livell tal-bini *(2nd floor level),* qabbad il-bini tiegħu mal-opramorta eżistenti tal-fond tal-atturi li kienet mibnija iktar 'il ġewwa mil-linja diviżorja bejn il-fond tal-konvenut u l-fond tal-atturi. Qabel ma l-konvenut beda x-xogħlijiet ta' twaqqigħ u ta' kostruzzjoni fil-fond tiegħu, fis-*second floor level* diġà kien hemm saqaf tal-fond tal-konvenut. Filwaqt li l-konvenut isostni li dan is-saqaf kien jappartjeni għall-kamra tal-bejt antika tal-istess proprjetà, l-atturi jallegaw illi s-saqaf kien ta' bini mibni mingħajr permess mill-konvenut fl-1992 meta akkwista l-proprjetà.

Illi dak li mhuwiex ikkontestat bejn il-partijiet huwa l-fatt illi l-opramorta inkwistjoni kienet irtirata 'l ġewwa fuq in-naħa tal-atturi minn ferm qabel meta l-konvenut kien akkwista l-proprjetà tiegħu. Il-konvenut kien akkwista

l-proprjetà permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Settembru, 1992.[3] Min-naħa tagħhom l-atturi kienu akkwistaw il-proprjetà tagħhom f'żewġ stadji. Kienet l-attriċi Maria Borg li l-ewwel ma wirtet nofs indiviż mill-proprjetà "Kathy", numru 9, Triq il-Kappillan Valletta, il-Ħamrun, wara li kienet mietet iz-zija tagħha Josephine Spiteri fil-25 ta' Jannar, 2013.[4] Sussegwentement b'kuntratt tal-21 ta' Novembru, 2013, l-istess atturi xtraw in-nofs indiviż l-ieħor mingħand Paul Schembri, kuġin tal-attriċi.[5]

Illi meta l-konvenut waqqa' l-fond proprjetà tiegħu u ġie biex jibni skont il-permess li kellu tal-2013 fuq l-opramorta li kienet tiddividi s-soqfa taż-żewġ binjiet, l-atturi insistew li l-konvenut kellu jibni fuq il-linja diviżorja tas-sulari t'isfel, waqt li hu beda jibni fuq il-linja diviżorja li huwa qies illi kienet l-opramorta oriġinali. Illi għalhekk kien ser ikun hemm trikkib fil-livell tas-*second floor level* tal-konvenut fuq dak tal-atturi. Difatti meta intervjenew l-uffiċjali tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA), illum l-Awtorità tal-Ippjanar (PA), irriżulta illi l-pjanti ma kinux juri dan it-trikkib[6] u għalhekk l-atturi ppreżentaw *amended application* biex dan it-trikkib jidher fil-pjanti.[7] L-atturi min-naħa tagħhom ippreżentaw rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni biex iwaqqfu lill-konvenut milli jibni kif kien qiegħed

---

[3] *Vide* kuntratt *a fol.* 178 sa 181.

[4] *Vide* dok. G *a fol.* 83 u 84 – dikjarazzjoni *causa mortis* u dok. F *a fol.* 80 sa 82 kopja tat-testment ta' Josephine Spiteri li ħalliet bħala eredi universali lill-attriċi u kuġinuha Paul Schembri.

[5] Dok. K *a fol.* 87 sa 91.

[6] *Vide* il-pjanta tal-faċċata annessa mal-applikazzjoni kif oriġinarjament ppreżentata *a fol.* 14, li turi faċċata tielgħa dritta.

[7] Ara l-pjanta *a fol.* 39, li turi l-faċċata tielgħa dritta sa l-ewwel żewġ sulari u wara tidħol ftit fuq il-proprjetà tal-atturi fit-tielet sular. Dan jidher aħjar fil-kopja tal-pjanta *a fol.* 232, kopja fid-daqs u kulur bħal dik oriġinali.

jippjana (Rik. 109/2015).[8] Dan ir-rikors ġie eventwalment miċħud, però fil-frattemp l-atturi fetħu din il-kawża ġurnata qabel ma ġie miċħud ir-rikors għall-ħruġ tal-mandat.

Kunsiderazzjonijiet ta' dritt

Illi f'każ bħalma huwa dan fejn l-atturi qegħdin jallegaw bini fuq il-proprjetà tagħhom nonstante li din il-proprjetà tinsab fil-pussess tal-konvenut, illi, kif inhu wkoll magħruf u aċċettat fil-ġurisprudenza[9], azzjoni ta' din ix-xorta titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid iressaq l-aqwa prova dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Piż probatorju li wassal biex inħolqot il-frażi *"probatio diabolica"* biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta: u dan għaliex *actore non probante reus absolvitur*, filwaqt li *in pari causa melior est conditio possidentis*.[10] Mhuwiex għalhekk biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat mhuwiex tal-konvenut[11] u f'każ ta' xi dubju fir-rigward tat-titolu tal-parti rivendikanti, dan imur favur il-parti konvenuta.[12] Min-naħa l-oħra, l-konvenut ma għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jġibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih,[13]

[8] Kopja tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni ġew allegati mal-proċess odjern wara talba li saret mill-atturi u milqugħa minn din il-Qorti fl-udjenza tas-17 ta' Ġunju, 2015. Ir-Rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni (109/15) ġie eventwalment miċħud permezz ta' digriet mogħti fit-18 ta' Frar, 2015.
[9] P.A., 20.10.2005 fil-kawża fl-ismijiet **Mercury p.l.c. *vs.* Manuel Muscat *et*.**
[10] App. Ċiv., 25.06.1945, fil-kawża fl-ismijiet **Cassar Desain *vs.* Cassar Desain Viani *et.*** (Kollezz. Vol: XXXII.i.272**).**
[11] App. Ċiv., 12.02.1936 fil-kawża fl-ismijiet **Curmi *et. noe. vs.* Depiro *et.*** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475); u App. Ċiv**.,** 06.07.1993 fil-kawża fl-ismijiet **Simpson *noe. vs.* Borg** (Kollez. Vol: LXXVII.ii.310).
[12] P.A., 27.06.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Ernest Borg Grech *et. vs.* Francis Zammit *et.***
[13] App. Ċiv., 21.01.1946, fil-kawża fl-ismijiet **Agius *noe. vs.* Genovese *et.*** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735) u P.A., 17.03.1961, fil-kawża fl-ismijiet **Ellul *et. vs.* Ellul *et.*** (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586).

f'liema każ, imbagħad, il-Qorti trid tqabbel it-titoli rispettivi tal-partijiet. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-konvenut jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-konvenut u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant;[14]

Illi intqal ulterjorjment fil-kawża **Vincent Curmi *nomine vs.* Joseph Attard *et.***[15]:

> "Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, iġib provi ta' titolu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina tifhem dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra.[16] Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' iżjed minn tletin sena bla ma qatt ikun ġie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oġġett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieġ;[17]
>
> Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka.[18] Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-*actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni reali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Huwa rimedju li l-Qrati

[14] App. Ċiv**.**, 05.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Nancy Mangion *et. vs.* Albert Bezzina Wettinger.**
[15] P.A., 02.03.2016.
[16] Ara Andrea Torrente *Manuale di Diritto Privato, 9a. Ediz*. (1975), §29 pp 71 *et. seq.*
[17] Ara, pereżempju, tifsira ċara ta' dan kollu f'Maġ. (Għawdex), 08.06.2010 fil-kawża fl-ismijiet **Avukat Dr Carmelo Galea *noe. et. vs.* Kummissarju tal-Artijiet *et.*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28.03.2014).
[18] P.A., 14.05.1935 fil-kawża fl-ismijiet **Fenech *et. vs.* Debono *et.*** (Kollez. Vol: XXIX.ii.488); u App. Ċiv., 27.02.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Anna Cassar *vs.* Carmela Stafrace *et.***

tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor.[19] B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attriċi, li, impliċitament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attriċi."[20]

Provi u riżultanzi

Illi l-kwistjoni bejn il-partijiet tirrivolvi madwar il-feles art li jinsab bejn l-opramorta fis-*second floor level* kif inhi irtirata 'l ġewwa fuq il-proprjetà tal-atturi u l-linja diviżorja bejn iż-żewġ fondi kif delinejata mill-ħajt diviżorju tal-*ground floor level* u l-*first floor level* bejn iż-żewġ fondi inkwistjoni.

Illi l-atturi in sostenn tad-dritt pretiż minnhom fuq l-arja ta' dan il-feles art inkwistjoni jsemmu l-fatt illi meta l-predeċessuri tagħhom fit-titolu tal-fond 'Kathy' bin-numru disgħa (9), Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun kienu xtraw dan il-fond permezz tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Joseph Cachia tal-5 ta' Novembru, 1973[21] dawn kienu xtraw id-dar "bid-drittijiet u l-ġustijiet kollha tagħha kompriżi l-arja libera tagħha". Minkejja dan xorta jinsorġi d-dubju li ladarba l-opramorta kienet irtirata 'l ġewwa fuq il-proprjetà tal-atturi, mhux biss l-atturi ma kellhomx il-pussess tal-arja tal-feles art inkwistjoni, imma bħala titolu il-pożizzjoni tal-opramorta tista' tmur kontra l-preżunzjoni *juris*

---

[19] Ara, pereżempju, App. Ċiv., 12.12.2002 fil-kawża fl-ismijiet **John Vella *et. vs.* Sherlock Camilleri** u P.A., 09.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Benmar Company Ltd. *vs.* Charlton Saliba** għal espożizzjoni ċara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża.
[20] Ara, f'dan is-sens App. Ċiv., 16.05.1962 fil-kawża fl-ismijiet **Abela *vs.* Zammit** (Kollez. Vol: XLVI.i.619).
[21] *A fol.* 69 u 70.

tantum li toħroġ mill-artikolu 323 tal-Kap. 16 li "kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha."

Illi l-fatt illi l-opramorta inkwistjoni ilha teżisti mill-inqas sa mill-1972 huwa kkonfermat mix-xhieda tal-atturi **Philip Borg** u **Maria Borg**[22] li jistqarru illi:

> "...peress li dan il-fond dak iż-żmien kien jappartjeni liz-zijiet tal-mara, jiena u l-mara konna mmorru u ta' spiss hemmhekk, u nafu fiċ-ċert għax niftakru, illi l-opramorta kienet mibnija ftit 'il ġewwa mil-linja diviżorja ta' bejn il-post tagħna, u dak ta' Agius. Ngħid ukoll, illi l-mara tiegħi, tiftakar l-opramorta b'dan il-mod sa minn meta inxtara miz-zijiet tagħna fis-sena 1972, u dan peress li kienet tmur ta' spiss għand iz-zijiet tagħha...".

Illi terġa' u tgħid, skont ix-xhieda tal-**Perit Daniel Micallef**[23] prodott mill-atturi, l-*aerial photos* meħudin l-1967 jikkonfermaw il-pożizzjoni tal-opramorta irtirata 'l ġewwa fuq il-proprjetà tal-atturi li hekk kienet sa minn dak iż-żmien. Il-Perit Micallef[24] fix-xhieda tiegħu jgħid:

> "Dr. Errol Cutajar : Tispjegalna naqra x'juru partikolarment dwar dan il-ħajt tal-opramorta, l-*aerial photos*?
>
> Xhud : L-*aerial photos* jekk aħna nħarsu waħda mill-1967 jidher li kien hemm diviżorju, jien nikkalkula fejn hemm il-ħajt illum.
>
> Dr. Errol Cutajar : Kien jeżisti diġà bħala opramorta però?

---

[22] *A fol.* 56 u *a fol*. 126. Fl-affidavit tagħha l-attriċi sempliċement tikkonferma dak illi stqarr l-attur fl-affidavit tiegħu.
[23] Ara r-rapport tal-Perit Micallef *a fol.* 206 sa 244 tal-proċess, bl-*aerial photos* tal-1967, 1978, 1988 u 1994, *a fol.* 216 sa 219.
[24] *A fol.* 203 u 204.

> Xhud : Jidher mid-dellijiet. Issa imbagħad 1978, ghalkemm b'mod inqas ċar fil-verità għax il-kwalità tar-ritratt marret lura flok 'l quddiem, jidher li hemm l-istess. Imbagħad fin-1998[25] jidher li hemm l-istess, ħajt baxx, jidher li hemm *washroom* jew karma fuq il-bejt sejħila li trid, *pressapoco* bid-dritt il-*washroom* tas-sinjuri Borg *roof level*."

In kontroeżami l-Perit Daniel Micallef xehed:

> "Dr. Ian Refalo : Fhimt sew li int qed tgħidilna li dan it-…. mir-ritratti jirriżulta li kien diġà prezenti fin-1967?
>
> Xhud : Li hemm huwa li l-posizzjoni tal-opramorta tidher li hija l-istess posizzjoni ……, imsemmija fir-rapport."

Illi mill-provi prodotti mill-atturi stess, jirriżulta illi sa mill-inqas mill-1967, il-predeċessuri fit-titolu tal-fond tal-atturi ma kellhomx pussess tal-arja tal-feles art inkwistjoni proprju minħabba l-pożizzjoni tal-opramorta irtirata kif kienet.

<u>Kunsiderazzjonijiet ulterjuri ta' dritt</u>

Illi l-abbli avukat tal-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jsostni li din il-Qorti għandha tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq dak li huwa stabbilit fl-artikolu 323 tal-Kap. 16 u ċjoè illi "kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ

[25] Il-Perit Micallef kien hawnhekk qed jirreferi għall-*aerail photos* li esebixxa waqt id-depożizzjoni tiegħu u allura preżumibbilment kien qiegħed jagħmel riferiment għall-*aerial photos* tal-1988 mhux tal-1998.

l-art."[26] Madankollu f'dan il-każ ma tistax tiġi injorata l-eżistenza tal-opramorta li tiddelinea il-linja diviżorja bejn iż-żewġ bjut li tmur lura għal mill-inqas l-1967.

Illi l-artikolu 323 tal-Kap. 16 ma joħloqx preżunzjoni assoluta, *jure et de jure* imma joħloq preżunzjoni ribattibbli, *juris tantum*. 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."*[27]

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-kawża tal-Kassazzjoni ta' Ruma **Valentini *vs.* Travaglini** maqtugħa 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."

[26] **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.

[27] *"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).

Illi 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-arja ta' dawk il-kmamar.[28] B'danakollu, tali presunzjoni hija *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u għandha ċċedi quddiem prova kuntrarja.[29]

Illi 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 in kwistjoni 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)."

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".[30]

[28] **Michael Vella Haber *vs.* Hector Borg,** Qorti tal-Appell, 23.11.1962.
[29] **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 issir riserva għal 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 iċċitata b'approvazzjoni fis-sentenza **Philip *Gauci et. vs.* Alan Xuereb et** QA 27.05.16.
[30] Ara sentenza ta' din l-Qorti **Galea *vs.* Delicata** deċiża 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.

"Fil-verità, iżda, it-titolu tal-attur jistrieħ fuq il-presunzjoni *iuris tantum* tal-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili illi min għandu l-proprjetà tal-art għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha. Il-kuntratti msemmija mill-attur juru t-titolu tiegħu fuq il-kamra li fuqha hemm l-arja kontestata, dan ma huwiex kontestat. Li hu kontestat huwa l-proprjetà tal-arja u hawn il-kuntratti jistgħu joħolqu biss presunzjoni taħt l-art. 323 favur l-attur billi t-titolu ma huwiex konsolidat bil-pussess għax il-pussess qiegħed f'idejn il-konvenut.

Għalhekk jinħtieġ issa illi neżaminaw it-titolu vantat mill-konvenut biex naraw jekk dan it-titolu jegħlibx il-presunzjoni favur l-attur.

Il-konvenut igħid illi kiseb il-proprjetà tal-bejt bis-saħħa ta' pussess għal aktar minn tletin sena, taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Il-konvenut xtara l-proprjetà tiegħu, u beda jippossjedi l-bejt kontestat, fl-2001, u għalhekk il-bejt ma ilhux tletin sena f'idejh. Madankollu, il-konvenut jista' jinqeda bl-art. 530(2) tal-Kodiċi Ċivili biex igħaqqad il-pussess tiegħu ma' dak tal-predeċessuri tiegħu."[31]

Illi fil-każ odjern din il-presunzjoni *juris tantum* favur l-atturi ġiet imxejna bil-pożizzjoni tal-opramorta irtirata 'l ġewwa fuq l-arja tal-atturi li kienet ilha hekk kważi ħamsin sena, u kien għalhekk li l-atturi ttentaw jippruvaw it-titolu tagħhom oltre l-imsemmija opramorta. Mill-provi mressqa mill-atturi stess jirriżulta li sa mill-inqas l-1967 l-opramorta kienet imdaħħla 'l ġewwa fuq l-arja tal-atturi, u l-konvenut ma ġabx prova ta' titolu għajr li meta xtara l-fond tiegħu, il-pożizzjoni tal-opramorta kienet irtirata 'l ġewwa fuq l-arja tal-atturi.

Illi sussidjarjament għall-artikolu 323 tal-Kapitolu 16, l-atturi jippruvaw jibbażaw il-pretensjonijiet tagħhom fuq il-preskrizzjoni trentennali. Imma inevitabbilment l-atturi ma jistgħux jinvokaw il-preskrizzjoni akkwiżittiva

---

[31] Qorti tal-Appell Superjuri, 30.10.2015 fl-ismijiet **Patrick Bartolo vs. Christopher Fardell**.

jekk il-pussess effettiv tal-art u arja inkwistjoni ma kienx f'idejhom imma kien f'idejn il-konvenut.

Illi l-atturi jagħmlu riferiment ukoll għall-eżistenza ta' ventilatur fil-proprjetà tagħhom u jsostnu li dan jindika illi huma jgawdu minn drittijiet ta' proprjetà fuq l-art/arja inkwistjoni. Madankollu kif stabbilit minn din il-Qorti kif diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Mizzi *vs.* Mario Sciriha *et*.** [32]:

> "Ir-rewwieħat ma jistgħu qatt jikkostitwixxu servitù, u jistgħu jinżammu miftuħa sakemm il-viċin ma jkunx irid jipprevali ruħu mid-dritt li tagħtih il-liġi li jappoġġa mal-ħajt fejn ikunu miftuħa sabiex jgħolli l-fond tiegħu."

Illi finalment l-konvenut eċċepixxa a favur tiegħu l-preskrizzjoni deċennali u trentennali a tenur tal-artikoli tal-Kodiċi Ċivili. 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 għalI-preskrizzjoni li tiġi opposta mill-okkupant.[33] Għalkemm kien fl-1992 li l-konvenut akkwista l-fond tiegħu b'parti mill-opramorta irtirata lura fuq l-arja tal-atturi, xorta waħda għadda żmien biżżejjed għall-finijiet tal-preskrizzjoni deċennali. Ċertament ma jistax jiġi attribwit lill-konvenut ebda *mala fede* fil-konfront tiegħu stante li l-opramorta inkwistjoni kienet ilha teżisti kif inhi ferm qabel ma xtara l-fond

[32] P.A., 08.04.2013.
[33] **Giuseppe Ellul vs. Raimondo Ellul** 17.03.1961 XLV.ii.586. Ara wkoll l-artikolu 2107(1) tal-Kap. 16.

tiegħu l-konvenut.[34] Fi kwalunkwe każ l-atturi jew il-predeċessuri tagħhom fit-titolu tal-fond tal-atturi, qatt ma kkontestaw ġudizzjarjament l-eżerċizzju tad-drittijiet ta' proprjetà fuq l-arja inkwistjoni da parti tal-konvenut, ħlief proprju fl-2015 meta huma intavolaw il-mandat ta' inibizzjoni numru 109/15 u segwewh b'din il-kawża, meta ppretendew li l-konvenut ma kellux jibni *at second floor* level skont il-linja diviżorja demarkata bil-bini li twaqqa' mill-konvenut u li kien imrikkeb fuq l-opramorta u li jibni minflok skont il-linja diviżorja li kienet tifred is-sulari ta' taħt.

Illi indipendentement minn jekk fl-1992 il-konvenut waqqax jew le struttura antika li setgħet kienet teżisti qabel biex jibni struttura ġdida li rikkeb fuq l-opramorta eżistenti, jibqa' l-fatt illi l-atturi jew il-predeċessuri tagħhom fit-titolu ma kkontestawx ġudizzjarjament l-eżerċizzju tad-drittijiet ta' proprjetà vantati mill-konvenut ħlief permezz tal-proċeduri tal-mandat suċċitat u l-kawża odjerna. Il-proċeduri mnedija mill-MEPA fuq talba tal-atturi jew tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu, anki jekk parti minnhom kienu jikkonċernaw proprjetà oħra tal-konvenut li ma tifformax parti mill-mertu ta' din il-kawża, bl-ebda mod m'għandhom jinċidu fuq il-kwistjoni tat-titolu tal-arja tal-feles art mertu ta' din il-kawża.

[34] Artikolu 2140. (1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha. (2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.

Tqis illi dawn il-kunsiderazzjonijiet għandhom jgħoddu iktar u iktar għar-rigward tal-preskrizzjoni trentennali.[35] Kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell **Patrick Bartolo vs. Christopher Fardell** iċċitata aktar 'il fuq, waqt li l-konvenut ilu biss mill-1992 li xtara l-fond inkwistjoni u allura ilu jokkupa l-arja tal-feles art inkwistjoni mill-1992, il-konvenut jista' jinqeda bl-artikolu 530(2) tal-Kodiċi Ċivili biex igħaqqad il-pussess tiegħu ma' dak tal-predeċessuri tiegħu.

L-artikolu 530(2) tal-Kap. 16 jgħid illi:

> "Is-suċċessur b'titolu partikolari, gratuwitu jew oneruż, jista' jgħaqqad mal-pussess tiegħu l-pussess tal-predeċessur tiegħu sabiex jitlob u jgawdi l-effetti ta' dak il-pussess."

Illi b'dan il-mod kemm mill-1967 kif ukoll mill-1972 għaddew it-tletin sena prefissi mill-Kodiċi Ċivili għall-finijiet ta' preskrizzjoni trentennali.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant din il-Qorti waqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħhom

Moqrija.

[35] 2143. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.