QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 26 t'April 2017

Kawża Nru: 11

Rikors Ġuramentat Nru: 807 / 11 JA

John Cachia u martu Maria Dolores Cachia

-vs-

Emmdor Limited (C7985); Emmanuel Vassallo; u Mary Doris Vassallo

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fit-18 t'Awwissu 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-*"(i) maisonette underlying third party property with annexed garden marked internally number 4 called "Windrush"* (illum "il-Palma") *and (ii) the garage marked internally letter "D" which garage is first on*

the right when one faces the block from the road - with all their rights and appurtenances as enjoying and subject to the servitudes arising out of their position ... otherwise free and unencumbered" li jinsab fi Triq ix-Xtut, il-Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar, kif jirriżulta mill-kuntratt tal-erbatax (14) ta' Ġunju tas-sena elfejn (2000), redatt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel (*vide* Dok. 'A');

Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-*maisonette* sovrastanti l-*maisonette* msemmi fil-premessa ta' qabel din, kif ukoll ta' *garage* privatament immarkat bl-ittra 'C', li jinsab, meta wieħed jaffaċċja l-bini mit-triq, fuq in-naħa tax-xellug tal-imsemmi *garage* tal-esponenti, u dan kif jirriżulta minn kuntratt datat tlieta (3) ta' Ġunju, elf disa' mija sitta u tmenin (1986) redatt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella (*vide* Dok. 'B');

Illi l-esponenti qed jannettu pjanta sabiex jillustraw dak li qed jiġi espost s'issa (*vide* Dok. 'C');

Illi l-pjan terran sottopost għal-*maisonette* tal-esponenti (is-sottoswol) huwa ukoll proprjeta' tal-istess esponenti (għajr il-*garage* 'C' li hu tal-konvenuti), u dan *ai termini* tal-Art. 323 tal-Kap. 16;

Illi meta nbena l-korp ta' bini *de quo*, ġara li l-pjan sottopost għall-*maisonette* tal-esponenti ġie ssiġillat, u dan x'aktarx għax kien aktar ekonomiku li jissiġilla b'dan il-mod minflok joqgħod jillivella jew iħaffer l-art li kienet u għada formata minn blat iebes ħafna – dan anke tenut kont li dak iż-żien la kien hawn l-inġenji tallum u l-art kienet ferm irħisa. Dan ifisser li kemm it-tħaffir kif ukoll l-illevellar tal-art ma kienux xelti ekonomikament vantaġġjużi għal minn bena;

Illi fis-sena elfejn u tnejn, l-esponent iddeċieda li jutilizza l-art sottoposta għall-*maisonette* tiegħu, iżda meta aċċeda għal ġo fih

billi qala' xi kantuni, induna li l-konvenuti kienu fetħu bħal aċċess żgħir ħafna – li bilkemm jgħaddi raġel imdaqqas minnu, bejn il-*garage* tal-konvenuti u l-kmamar issiġillati fuq il-wara tal-istess *garage*. (*vide* Dok. 'D' għall-illustrazzjoni). Meta ra dan, l-esponent, reġa' ssiġilla l-kmamar u avviċina l-konvenuti sabiex jagħlqu l-imsemmi aċċess;

Illi l-konvenuti rrifjutaw li jgħalqu l-aċċess mill-*garage* tagħhom għal ġol-proprjeta tal-atturi, minkejja li ġew mitluba diversi drabi biex jagħmlu dan mill-esponenti u dan għaliex isostnu li huma qatt ma għamlu xi tip ta' ftuħ u *in oltre* jsostnu li l-esponenti li m'għandhomx titlu fuq il-kmamar in kwistjoni (*vide* Dok. 'E');

Illi għalhekk kellha tiġi intavolata l-azzjoni dupplika odjerna konsistenti f' *actio finum regundorum,* u *actio rei vendicatoria* in kwantu qed jiġu kkontestati kemm it-titolu kif ukoll l-estenzjoni tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawża;

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara l-atturi proprjetarji assoluti tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, u ċjoe' tal-art kollha sottoposta għall-*maisonette* proprjeta' tal-atturi għajr il-*garage* akkwistat mill-konvenuti skond il-kuntratt tat-tlieta (3) ta' Ġunju elf disa' mija sitta u tmenin (1986) redatt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella;

2. Tistabbilixxi l-konfini bejn l-imsemmija proprjeta' tal-kontendenti permezz ta' strutturi permanenti u dan jekk hemm bżonn b'opra ta' periti nominandi;

3. Tistabbilixxi u tiddetermina dik il-parti tal-proprjeta' li ġiet illegalment okkupata mill-konvenuti;

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li lilhom prefiss jiżgumbraw minn din il-parti tal-proprjeta’tal-atturi li okkupaw abbużivament u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jiżgumbraw lill-konvenuti mill-istess u jneħħu kull forma ta’ xkiel u ngombru fuq l-istess proprjeta’ tal-atturi;

5. Tiddikjara li l-konvenuti m’għandhom ebda jedd li jokkupaw jew b’xi mod jivvantaw xi dritt fuq l-art stabbilita bħala proprjeta’ tal-atturi skond l-ewwel u it-tielet talba;

6. Tirrentegra lill-atturi fil-pussess tal-beni immobbli hekk dikjarati tagħhom skond it-tielet talba;

7. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fit-terminu qasir u perentorju li din il-Qorti jogħġobha tipprefiġġi jirripristinjaw a spejjeż tagħhom il-proprjeta’ tal-atturi u dan taħt id-direzzjoni ta’ periti nominandi, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jagħmlu huma stess ix-xogħlijiet meħtieġa, spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż, u b’riserva ta’ kull azzjoni spettanti lill-atturi għad-danni jew għal kumpens mod ieħor skond il-liġi.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-23 ta’ Settembru 2011 li permezz tagħha eċċepew:

Illi fl-ewwel lok l-atturi sabiex jirrivendikaw lura l-pussess tal-proprjeta’ li allegatament qed isostnu li tilfu, ossia l-arja li tinsab sottoposta għall-meżżanin tagħhom, jeħtieġ illi jippruvaw li huma t-titolari legittimi tagħha u kif ukoll li f’xi

żmien anteċedenti huma kellhom il-pussess tal-istess. F'dan il-kuntest huwa ben konsolidat fil-ġurisprudenza li fl-azzjoni rivendikatorja l-prova li tmiss lill-atturi hija dik tal-*probatio diabolica* u t-titolu li jrid jiġi pruvat huwa wieħed oriġinali u mhux derivattiv;

Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jinżel manifest ukoll minn eżami bir-reqqa tal-kuntratt tal-akkwist tal-14 ta' Ġunju 2000 li ġie mehmuż mill-atturi mar-rikors ġuramentat tagħhom, li l-proprjeta' li ġiet akkwistata mill-atturi kienet tinkludi biss (i) il-meżżanin sottostanti għall-ġid ta' terzi persuni, bl-isem *"Windrush"* illum *"Il-Palma"*; (ii) il-ġnien kontigwu għall-istess meżżanin u (iii) il-garaxx internament immarkat bl-ittra 'D' li jinsab deskritt bħala l-ewwel garaxx li jinsab fuq il-lemin meta wieħed ikun qiegħed iħares lejn il-korp tal-bini min-naħa tat-triq. Ifisser allura li l-atturi bl-ebda tiġbid ta' immaġinazzjoni ma jistgħu qatt jippretendu li huma bil-kuntratt tax-xiri tagħhom ġew li akkwistaw xi estensjoni jew spazju ta' art li hija akbar mill-konfini tal-garaxx 'D' li jinsab sew deskritt fil-kuntratt tagħhom;

Illi fi kliem ieħor, iż-żona retroposta għall-garaxx 'C', ġid tal-konvenuti, ma tista' qatt titqies bħala komprensiva tal-garaxx 'D' mixtri mill-atturi għaliex din ma tifformax parti mal-garaxx 'D' tal-atturi u lanqas ma sservi bħala xi parti aċċessorja għalih;

Illi dejjem mingħajr ħsara għal dak fuq imsemmi, in kwantu l-atturi qegħdin jinvokaw favur tagħhom il-preżunzjoni *juris tantum* komminata taħt l-artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-konvenuti jwieġbu li din il-preżunzjoni mhijiex waħda assoluta u dejjem tista' tiġi mwaqqa' abbażi ta' prova kuntrarja. Fil-każ in diżamina huwa sintomatiku li l-unika parti mis-sottoswol tal-meżżanin li taqa' f'idejn l-atturi

tikkonsisti biss fil-garaxx 'D' li għadda f'idejhom permess tal-kuntratt tal-akkwist tal-14 ta' Ġunju 2000.

Tassew, hekk bħalma l-garaxx 'C' li jinsab fis-sottoswol tal-meżżanin *de quo* huwa maqtugħ 'il barra mill-ġid tal-atturi, hekk ukoll iż-Żona retroposta għal dan l-istess garaxx, mertu ta' din il-kawża, tinsab ukoll eskluża. Mis-sottoswol tal-meżżanin, l-atturi kien xtraw mingħand l-awtur tagħhom, unikament it-trufijiet tal-garaxx 'D' u xejn aktar;

Illi finalment mingħajr preġudizzju għas-surriferit, meta l-atturi qegħdin ifittxu wkoll l-azzjoni tal-*finium regundorum* huma ġew li qegħdin jinnewtralizżaw l-azzjoni l-oħra minnhom intentata, dik tar-*rei vindicatoria*, għaliex mentri din l-aħħar azzjoni tippresupponi kontestazzjoni dwar it-titolu tal-proprjeta', l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tikkonsisti f'litiġju dwar id-delimitazzjoni tal-estensjoni tal-proprjeta' u tirriżolvi ruħha bl-aċċertament tat-trufijiet li huma spettanti lil kull waħda mill-partijiet fil-litiġju. Kwindi l-atturi ma jistgħux jiddikjaraw li l-konvenuti m'għandhomx titolu fuq iż-żona in kwistjoni u fl-istess ħin jitolbu l-aċċertament tal-konfini għaliex meta qegħdin jagħmlu hekk ikunu ġew li qed jirrikonoxxu li anke l-konvenuti huma titolari fuq l-istess firxa ta' art;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li qegħdin jiġu nġunti in subizzjoni.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti;

Rat il-verbal (fol 69) tal-aċċess li sar fl-4 ta' Ġunju 2012.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku A.I.C. Mario Cassar (fol 97).

Rat il-verbal tas-seduta tal-1 ta' Marzu 2017 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza għallum, 26 ta' April 2017.

Ikkunsidrat:

Fatti

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-*"(i) maisonette underlying third party property with annexed garden marked internally number 4 called "Windrush" (illum "il-Palma") and (ii) the garage marked internally letter "D" which garage is first on the right when one faces the block from the road – with all their rights and appurtenances as enjoying and subject to the servitudes arising out of their position ... otherwise free and unencumbered" li jinsab fi Triq ix-Xtut, il-Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar, kif jirriżulta mill-kuntratt tal-erbatax (14) ta' Ġunju tas-sena elfejn (2000), redatt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel."* (Dok. 'A' fol 6);

2. Illi skont il-kuntratt tal-bejgħ datat 3 ta' Ġunju 1986 fl-atti tan-Nutar Dr Angelo Vella esebit in atti (Dok 'B' fol 15) s-socjeta' Emandor Limited (u mhux Emmdor Limited kif indikat fir-rikors promotur) akkwistat *"... il-meżżanin bla numru u jġib l-isem "Saint Felicity" li qiegħed fi Triq ix-Xtut, ġja' triq ġdida bla isem, il-Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar, sovrapost għal proprjeta' ta' terzi, għandu d-drenaġġ komuni mal-fond sottopost, igawdi s-servitu' ta' twieqi u ilma tax-xita, flimkien ma' garage bla numru u bla isem, privatament markat bl-ittra 'C' sottopost għall-fond li a sua volta huwa sottopost il-*

flat in vendita, kif soġġetti flimkien għaċ-ċens u subċens annwu u perpetwu ta' tletin lira (Lm 30).''

3. Illi l-atturi jissottomettu illi fl-2002 ddeċidew illi jutilizzaw l-art sottoposta għall-*maisonette* tagħhom, iżda meta aċċedew għal ġo fih indunaw illi l-kovenuti kienu fetħu aċċess żgħir ħafna bejn il-garaxx tal-konvenuti u l-kmamar issiġillati fuq wara tal-istess garaxx. Il-konvenuti rrifjutaw illi jagħlqu dan l-aċċess. Kien hawn li beda d-diżgwid bejn il-kontendenti.

4. L-atturi jissottomettu illi l-pjan terran sottopost għal *maisonette* tagħhom huwa proprjeta' tagħhom skont l-artikolu 323 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi skont paragrafu 8 tar-rikors promotur (fol 2), *"Illi għalhekk kellha tiġi intavolata l-azzjoni duplika odjerna konsistenti f'actio finum regundorum u actio rei vindicatoria in kwantu qed jigu kkontestati kemm it-titolu kif ukoll l-estensjoni tal-proprjeta' mertu tal-kawża."*

6. Illi fis-suċċint, il-konvenuti jirribattu billi jissottomettu illi (27) illi l-atturi jridu jippruvaw li huma t-titolari leġittimi tagħha u kif ukoll li f'xi żmien anteċedenti huma kellhom il-pussess tal-istess. Il-konvenuti jirrilevaw illi (fol 27),

"3. Illi fi kliem ieħor, iż-żona retroposta għall-garaxx 'C', ġid tal-konvenuti, ma tista' qatt titqies bħala komprensiva tal-garaxx 'D' mixtri mill-atturi għaliex din ma tifformax parti mal-garaxx 'D' tal-atturi u lanqas ma sservi bħal xi parti aċċessorja għalih."

Fl-aħħarnett, il-konvenuti jissottomettu illi l-azzjoni kif intavolta hija insostenibbli in kwantu (fol 28), *"... meta l-atturi qegħdin jinnewtralizzaw l-azzjoni l-oħra minnhom intentata, dik tar-rei vindicatoria, għaliex mentri din l-aħħar azzjoni tippresupponi kontestazzjoni dwar it-titolu tal-proprjeta', l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tikkonsisti f'litiġju dwar id-delimitazzjoni tal-estensjoni tal-proprjeta' u tirriżolvi ruħha bl-aċċertament tat-trufijiet li huma spettanti lil kull waħda mill-partijiet fil-litiġju. Kwindi l-atturi ma jistgħux jiddikjaraw li l-konvenuti m'għandhomx titolu fuq iż-żona in kwistjoni u fl-istess ħin jitolbu l-aċċertament tal-konfini għaliex meta qegħdin jagħmlu hekk ikunu ġew li qed jirrikonoxxu li anke l-konvenuti huma titolari fuq l-istess firxa ta' art;"*

Provi

Illi in sostenn tat-teżi tagħhom l-atturi esebew il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi (Dok 'A' fol 6), il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut (Dok 'B' fol 15), pjanta (Dok 'C' fol 19), pjanta (Dok 'D' fol 20), korrispondenza mibgħuta mill-konvenuti lill-atturi datata 15 ta' Settembru 2006 (Dok 'E' fol 21). Ġew esebiti wkoll l-*affidavits* tal-attur, John Cachia (fol 34), Vincent Cachia (fol 62), Carmen Cilia (fol 65) u pjanta 'X' (fol 66).

Illi da parti tagħhom il-konvenuti esebew l-affidavit tal-konvenut, Emanuel Vella (Dok 'EV' fol 74).

Illi xehdu wkoll in kontro-eżami John Cachia (fol 78), Vincent Cachia (fol 93) u Carmen Cilia (fol 98).

Rapport Peritali

Illi l-Perit Mario Cassar fir-rapport tiegħu għamel is-segwenti konstatazzjonijiet (fol 100):

"1) Illi l-proprjeta' tal-atturi tinsab fil-livell tal-ewwel sular min-naħa ta' Triq Tax-Xtut Dok. MC1), bil-garaxxijiet immarkati bl-ittra 'C' proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta u dak immarkat bl-ittra 'D', il-proprjeta' tal-atturi fuq Dok. 'MC2').

2) Illi l-esponent ikkonstata illi mill-garaxx immarkat bl-ittra 'C' – dak tas-soċjeta' konvenuta, infetaħ bieb illi jagħti għas-sottoswol tal-proprjeta' attriċi – Dok. 'MC3'), dan huwa ndikat ukoll fil-pjanta mehmuża Dok. 'MP1'). Din il-fetħa ta' bieb, illi hija wiesgħa 62 ċentimetru nfetħet wara li kienet inbniet il-binja."

Konsiderazzjonijiet Legali

Illi din il-Qorti ser tibda biex tikkonsidra t-talba mressqa mill-atturi msejsa fuq l-*actio rei vindicatoria. Inoltre* l-atturi ċċitaw l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula:

*"Kull min għandu l-proprjeta' tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt 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."

Illi f'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet **"Francis Portelli *et* vs Stanislaw Pisani *et*"** tal-24 ta' Settembru 2004 fejn ġie deċiż is-segwenti:

"Issa f'materja ta' immobbli, huwa prinċipju stabbilit li, kull min għandu l-proprjeta' tal-art, għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art (ara Art.

323 Kap 16). Isegwi li meta persuna titrasferixxi proprjeta' immobbiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfiċi ta' dik l-art jew il-benefikat eżistenti fuqha sakemm fil-kuntratt tal-kompra-vendita ma tiġix indikata l-estensjoni tal-proprjeta' li qed tiġi trasferita. Dan jiġri, per eżempju, fil-każ ta' trasferiment ta' appartamenti li jiġu mibjugħa separatament fejn jiġi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost għall-proprjeta' ta' terzi. Daqstant, jekk l-arja tkun eskluża mill-istess trasferiment, dan għandu jiġi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent tal-aħħar apparatament ikun qed jakkwista wkoll l-arja eżistenti fuq dak il-blokk.

Ladarba ma jkunx hemm esklużjoni espressa fil-kuntratt tal-akkwist l-Artikolu 323 tal-Kap 16 joħloq preżunzjoni favur l-akkwirent li l-venditur, bħala sid l-art, huwa wkoll sid ta' dak kollu li jinsab fuqha u taħtha u li konsegwentement it-trasferiment jikkomprendi mhux biss il-proprjeta' deskritta fil-kuntratt iżda wkoll kulma jinsab taħt dik l-istess proprjeta'. Infatti din il-preżunzjoni ħolqot konswetudni fis-sens li f'kuntratti ta' trasferiment ta' proprjeta' immobiljari qatt ma jingħad li tali trasferiment jinkludi wkoll dak kollu li jinsab taħt wiċċ l-art, proprju għax dan huwa preżunt …"

Illi huwa notevoli dak li jirrelata f'dan is-sens l-Perit Mario Cassar, u ċjoe (fol 100):

- *"Illi l-esponent ikkonstata illi mill-garaxx immarkat bl-ittra 'C' –* ***dak tas-soċjeta' konvenuta, infetaħ bieb illi jagħti għas-sottoswol tal-proprjeta' attriċi*** *– Dok. 'MC3'), dan huwa ndikat ukoll fil-pjanta mehmuża Dok. 'MP1').*

- *Din* ***il-fetħa ta' bieb****, illi hija wiesgħa 62 ċentimetru nfetħet* ***wara*** *li kienet inbniet il-binja."* **[enfażi miżjud].**

Illi l-konstatazzjonijiet tal-Perit Mario Cassar imqabbad minn din il-Qorti jikkuntrastaw bil-kbir minn dak dikjarat mill-konvenut, Emanuel Vassallo fl-*affidavit* tiegħu li ma kienx hemm bieb (fol 74):

"2. Meta jiena xtrajt il-garaxx ngħid illi fuq in-naħa ta' wara tiegħu kien hemm apertura tinfed għall-art li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-garaxxijiet. Din l-art in kwistjoni tinsab wara l-garaxx tiegħi u wara l-garaxx tal-ġar tiegħi wkoll. Nispjega illi dan l-aċċess kien biss fetħa fil-ħajt kemm jgħaddi bniedem minnu pero' ma kienx hemm bieb li jagħlaq din l-entratura."

Illi huwa ċert huwa li l-konvenut, Emanuel Vassallo kien jaf li l-proprjeta' tiegħu kienet gravata b'servitu' tal-*maisonettes* sovrastanti (fol 74).

Illi l-attur jispjega kif sar jaf bl-akkadut (fol 34):

"4. F'nofs is-sena 2001 ġejt noqgħod il-Qawra permanentament. Peress li kienet ix-xitwa u ridt ingawdi l-post mingħajr wisq taħbit, ipposponejt il-pjan li nkabbar il-garage għas-sajf tas-sena 2002. Kif għidt fiċ-ċitazzjoni, meta ftaħna l-ewwel kantun tal-ħajt indunajna li l-konvenut kien qed jokkupa, b'mod mistur il-kmamar / pedamenti fuq in-naħa ta' wara tal-garage tiegħu u tiegħi."

Illi *inoltre*, it-tifel Vincent Cachia tal-attur jispjega (fol 62) illi:

"5. Għas-sajf tas-sena 2002 ftehemt ma' missieri li nibdew ix-xogħol fuq il-garage. Ma konniex nafu x'kien hemm wara l-ħitan, ħlief li konna smajna mingħand xi ġirien li kien hemm blat u kmamar siġillati. Meta ftaħna l-ewwel

kantun tal-ħajt skoprejna li l-konvenut kien qed jokkupa l-kmamar / pedament fuq in-naħa ta' wara tal-garage tal-ġenituri tiegħi u wara l-garage tal-konvenut. Kien jidher ukoll li l-konvenut kien diġa' għamel xi alterazzjoni fl-istruttura għax kien hemm xi knaten imxerrda mal-art."

Illi Carmen Cilia li toqgħod f'*maisonette* simili tispjega illi (fol 66)*:*

"6. *Il-blat taħt dawn id-disa' plots li semmejt huwa iebes ferm, iebes żnied. Għall-ħeffa, meta bnew, fis-seventies, ħaffru biss għall-pedamenti u biex jagħmlu garage għal kull maisonette biss. Il-bqija ma ħaffrux aktar, ma radmux, issigillaw il-pedamenti u bdew jibnu fuqhom.*

7. *Fil-fatt għandi wieħed minn dawn il-maisonettes jiena wkoll li jinsab fi plot 10, li kif għidt, u mibni fuq l-istess stil bħall-maisonettes l-oħra nkluż tal-konjuġi Cachia. Fil-fatt meta ridt inkabbar il-garage, peress li l-maisonette tiegħi, bħal dak tas-sinjuri Cachia, hu isfel, neħħejt il-bejt u dħalt wara l-garage ta' maġenbi għaliex li-Perit qalli li l-art kienet ta' minn kellu l-maisonette t'isfel."*

Illi din il-Qorti tosserva illi l-garaxx tal-konvenut ma kienx jagħti fuq art żviluppata u f'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **"Rapa vs Zerafa"** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Jannar 1983 (u l-ġurisprudenza hemm indikata) illi ma jiskatta l-ebda dritt ta' servitu'. Is-soċjeta' konvenuta tidher li hija proprjetarja tal-garaxx iżda l-parti ta' wara kienet segregata mill-garaxx tagħha – u ma teżisti ebda preżunzjoni favur proprjeta' fil-qagħda oriżżontali a differenza minn dik vertikali.

Illi fir-rigward tal-perizja teknika wkoll, il-Qrati tagħna għal diversi drabi għamlu tagħhom il-konstatazzjonijiet ta' din il-Qorti fil-kawża **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967, fejn ingħad illi *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli."* Bl-istess mod il-Qorti (Prim Awla) ippronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"** deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 u kkonfermata minn din il-Qorti fil-31 ta' Ottubru 2014, u aktar riċentement il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Kummissarju tal-Artijiet vs Mugliette et"** deċiża fit-28 ta' Marzu 2014, kif ukoll **"Giulia Curmi et vs Gużeppi Schembri"** deċiża fl-24 ta' April 2015.

Illi għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-prinċipju enunċjat fl-Artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li dak kollu li hemm fuq l-art għandu jitqies *quid unum,* u l-pussess tal-art jagħtik, salv indikazzjonijiet kuntrarju, l-pussess tal-arja u dak li hemm taħt l-art, hemm preżunzjoni favur l-atturi. Peress li l-proprjeta', b'dak li hemm fuq u taħt, hija ħaġa waħda, il-pussess tal-oġġett fil-poter tal-bniedem, iġib miegħu pussess ta' dak li l-bniedem ma jistax iżomm b'mod fiżiku, iżda li hu marbut b'mod intrinsiku ma' tal-ewwel. Għalhekk, dan il-*"pussess"* favur l-atturi jċedi favur ċirkostanzi li juru l-kuntrarju. F'dan il-każ il-konvenuti ma rnexxielhomx iwaqqgħu din il-preżunzjoni favur l-atturi.

Illi fiċ-ċirkostanzi t-talba bbażata fuq l-*actio finum regondorum* mhijiex ser tiġi kkunsidrata.

DEĊIŻJONI

Illi għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-attriċi fl-intier tagħhom. *Ai fini* tar-raba' talba l-Qorti tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur sabiex il-konvenuti jivvakaw u jiżgombraw mill-fond. Għall-fini tal-aħħar talba qed jiġi nominat l-A.I.C. Mario Cassar biex jissorvelja x-xogħlijiet.

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

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur