QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum il-Ġimgħa, 27 t'Ottubru 2017

Kawża Nru: 7

Rikors Ġuramentat Nru: 681 / 11 JA

Joseph Camilleri; u Michael Camilleri

-vs-

John Mary Deguara

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fit-18 ta' Lulju 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-atturi huma sidien ta' u jippossjedu żewġ porzjonijiet kontigwi ta' art li jinsabu 'l ġewwa mill-Pont tal-Ħadid, formanti parti mill-kontrada magħrufa bħala ta' Wied il-Għasel, fil-limiti tal-Mosta, u jikkonfinaw flimkien mil-lvant ma' Bridge Street, u mit-tramutana, ma' beni tal-aventi kawża ta' Paolo Camilleri, missier l-atturi;

Illi l-porzjonijiet ta’ art appertenenti lill-atturi ġew minnhom akkwistata b’titolu ta’ donazzjoni mingħand missierhom Paolo Camilleri u dana permezz ta’ żewġ atti pubbliċi fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datati sittax [16] t’Ottubru tas-sena elf disa’ mija u tlieta u disgħin (1993);

Illi nkluż bħala parti integrali mill-art tal-atturi hemm għar li jifforma parti mis-sottosuol tal-art tal-atturi;

Illi l-art trasferita lill-atturi minn missierhom Paolo Camilleri, jew parti minnha, ġiet akkwistata mill-istess Paolo Camilleri mill-poter ta’ GioMaria Deguara iben Giovanni u l-mejta Marija nee’ Dimech, permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri datat 14 ta’ Jannar 1985;

Illi da parti tiegħu GioMaria Deguara kien akkwista l-art imsemmija permezz ta’ diviżjoni ordnata minn dina l-Onorabbli Qorti permezz tas-sentenza tagħha tal-kawża fl-ismijiet “Giovanni Deguara pro et noe vs Girolamo Deguara” u bil-konsegwenti att pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin u dana kif ordnat minn dina l-Onorabbli Qorti fl-imsemmija sentenza;

Illi l-imsemmi GioMaria Deguara ġie assenjat lilu s-seba’ porzjon li kienet tikkomprendi l-porzjon diviża ta’ art trasferita lil Paolo Camilleri;

Illi l-perit tekniku Renato Laferla, maħtur minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex jirrelata dwar il-beni immobbli formanti parti mill-kawża fl-ismijiet “Giovanni Deguara pro et noe vs Girolamo Deguara”, fir-relazzjoni tiegħu redatta fit-3 ta’ Settembru 1974, jiddeskrivi l-porzjon diviza ta’ art in kwistjoni bħala “Il-biċċa art ’il ġewwa mill-pont tal-Ħadid fil-limiti tal-Mosta (q.v. pjanta allegata Dok “H”) li għandha l-qies superfiċjali ta’ ċirka ¾ (tlett kwarti) ta’ tomna, b’faċċata ta’ ċirka 36 (sitta u tletin) pied fuq Bridge Street, testendi ’l isfel sa nofs il-qiegħ tal-Wied, [enfasi miżjud];

Illi kif jirriżulta mill-atti fuq imsemmija u mill-pjanti relattivi l-għar proprjeta' tal-atturi jifforma parti mill-art minnhom akkwistata u kif ukoll l-entratura tal-istess għar tinsab fil-proprjeta' tal-istess atturi;

Illi l-konvenut abbużivament u illegalment u mingħajr jedd jew titolu validu fil-liġi qabad u okkupa u approprija ruħu minn parti mill-art proprjeta' tal-atturi, inkluż l-għar li jifforma parti mill-art tal-atturi u *di piu'* qed jivvanta jeddijiet fuq l-istess art u għar minnu illegalment approprijati;

Illi għalkemm l-konvenut ġie interpellat sabiex jiżgombra mill-art u mill-għar minnu approprijati illegalment huwa baqa` inadempjenti;

Illi għalhekk kellha ssir dina l-kawża;

Illi d-dikjarant jaf il-fatti hawn dikjarati personalment;

Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex dina l-Onorabbli Qorti ma għandhiex, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-parti tal-art u l-għar approprjata mill-konvenut hawn fuq imsemmija tappartjeni lill-atturi jew min minnhom;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenut ma għandu u ma jista' jivvanta ebda jeddijiet fuq il-parti tal-art u l-għar minnu approprjata fuq imsemmija u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenut qiegħed jokkupa u jiddetjeni l-istess porzjoni ta' art, u l-għar hawn fuq imsemmija mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Konsegwentement tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju, li jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, jiżgombra mill-art u mill-għar minnu okkupati u approprijati kif fuq

ingħad u jħallihom liberi u battala minn kollox, inkluż billi jneħħi kull ħaġa eretta fuq l-istess art u / jew ġewwa l-għar imsemmija u jirritorna l-pussess tal-art u l-għar imsemmija lill-atturi, u dana taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta' perit nominandi;

4. Fl-eventwalita li l-konvenut jibqa' inadempjenti fi żmien lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lill-atturi sabiex għas-spejjeż tal-konvenut, jesegwixxu x-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jitneħħa kull ħaġa eretta fuq l-istess art u / jew ġewwa l-għar imsemmija u kif ukoll sabiex jieħdu l-pussess tal-art u l-għar fuq imsemmija, u dana taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta' perit nominandi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ippreżentata fit-22 t'Awissu 2011 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *In linea preliminari* qed tiġi eċċepita l-preskrizzjoni tal-azzjoni odjerna ta' tletin sena in vista tal-fatt li l-għar in kwistjoni ilu fil-pussess effettiv tal-intimat *animo domini* u b'mod mhux disturbart għal aktar minn tletin sena;

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal premess jiġi rilevat li l-għar in kwistjoni qatt ma kien jifforma parti mill-art akkwistata mir-rikorrenti tant illi l-istess għar u l-art minnhom akkwistata jinsabu f'livelli għal kollox differenti minn xulxin. Jiġi enfasizzat li dan l-għar qatt ma kien jifforma parti mit-territorju tar-rikorrenti magħruf bħala Tal-Ħidra. Difatti fl-istess inħawi hemm għar ieħor magħruf bħala "Taċ-Ċasan", proprjeta' tal-familja ta' Edwin Vassallo li wkoll qatt ma kien jifforma parti mit-territorju tal-intimati "Tal-Ħidra" ;

3. Illi tant hu minnu li l-għar qatt ma kien jifforma parti mill-art akkwistata mir-rikorrenti li minn dejjem l-unika aċċess li kien u għadu jeżisti għall-istess għar huwa mill-proprjeta' tal-intimat u r-rikorrenti qatt ma kellhom aċċess għalih mill-proprjeta' tagħhom;

4. Illi di fatti l-għar *de quo* kien jifforma parti minn territorju sħiħ f'dawk l-inħawi magħruf bħala "l-art tal-Ġakka" proprjeta' ta' Annie Grima. Dan l-istess territorju imbagħad għadda għand l-antenati fit-titolu tal-intimat qabel ma spiċċa għand l-istess intimat, għal bidu b'sempliċi pussess, in segwitu kopert b'konvenju ta xiri (Dok 'A') u sia fl-aħħar *tramite* kuntratt pubbliku (Dok 'B') kif ser jiġi pprovat aħjar waqt l-ismigħ ta' dawn il-Proċeduri;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess għalhekk għandu jirriżulta li l-intimat igawdi minn titolu validu fil-liġi ta' proprjeta' assoluta u esklussiva fuq l-imsemmi għar *stante* li dan kien jifforma parti mill-art li huwa kien akkwista permezz ta' att prubbliku apparti l-fatt li kien ġja' okkupat minnu *animo domini* minn żmien qabel, u kwindi għal aktar minn tletin sena mingħajr ebda oġġezzjoni ta' terzi;

6. Illi l-atti hawn ġuramentati li qed jagħtu lok għal peċitati risposti huma magħrufa personalment mill-intimat;

7. Illi għalhekk it-talbiet avvanzati mir-rikorrenti ma jistgħux jiġu akkolti *stante* li ser jirriżultaw infondati fattwalment u legalment, u kwindi għalhekk għandhom jiġu respinti *in toto*.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti li minn issa qed jiġu nġunti biex jidhru għas-subizzjoni.

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

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

Rat il-verbal tal-aċċess li nżamm fuq il-post in kwistjoni fit-22 ta' Marzu 2017.

Semgħet id-diversi xhieda;

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Lulju 2017 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati rispettivi trattaw il-kawża;

Ikkunsidrat:
Fatti

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-ambjenti deskritti minnhom fir-rikors ġuramentat tagħhom li kien akkwista missierhom u li dan tahom b'titolu ta' donazzjoni fl-1993. Fuq dan ma hemmx kontestazzjoni. Din tirrigwardja għar li jinsab taħt din il-proprjeta' u li hija fil-pussess tal-konvenut.

2. Illi fil-qosor il-konvenut jirribatti billi jgħid li huwa akkwista l-għar permezz tal-preskrizzjoni trentennali u li f'kull każ l-istess għar dejjem kien jagħmel pari mit-territorju proprjeta' tiegħu.

Provi
Illi in sostenn tat-teżi tagħhom l-atturi esebew il-kuntratt tal-akkwist tagħhom li permezz tiegħu akkwista missierhom, kif ukoll xi riċerki oħra. Ma hemmx dubju in vista ta' dan li l-proprjeta' msemmija hija tagħhom. Ġie esebit mill-konvenut il-kuntratt li permezz tiegħu akkwista l-proprjeta' tiegħu.

Kunsiderazzjonijiet Legali
Illi din il-Qorti ser tibda biex tikkunsidra t-talba mressqa mill-atturi msejjsa fuq l-*actio rei vindicatoria*. *Inoltre* l-atturi jistrieħu wkoll fuq l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula li:

"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' difiza."

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 illi:

"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, it-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' appartament 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 l-Qorti aċċediet fuq l-ambjenti in kwistjoni, fejn irriżultalha li l-għar in kontestazzjoni qiegħed taħt il-proprjeta’ tal-atturi. Għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-prinċipju enuncjat 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 filwaqt li mill-proprjeta’ tal-atturi sovrapposta għall-għar ma hux possibbli li wiehed jinżel fih, hemm kostruzzjoni *“di fortuna”* (pjuttost perkoluża biex tgħaddi minnha) li saret indubbjament mill-konvenut biex wieħed jaċċedi għall-istess għar.

Illi għalhekk l-uniku mod biex il-konvenut jista’ jgħid illi akkwista l-għar in kwistjoni huwa permezz tal-preskrizzjoni trentennali u fuq dan l-aspett, ingħad illi *“Minhabba 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. 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 tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta’ azzjoni ta’ rivendika ta’ sid minn idejn ħaddieħor* (**“Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet”** deċiża mill-Prim Awla fid-19 ta’ Frar 2002); Ara wkoll dawn is-sentenzi bl-istess ħsieb: (Appell Ċivili tal-25 ta’ Ġunju 1945, fil-kawża fl-ismijiet **“Cassar Desain vs Cassar**

Desain Viani et" (Kollezz. Vol: XXXII.i.272) 25 Appell Ċivili tat-12 ta' Frar 1936 fil-kawża fl-ismijiet **"Curmi et noe vs Depiro et"** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475), Appell Ċivili tal-21 ta' Jannar 1946, fil-kawża fl-ismijiet **"Agius noe vs Genovese et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735) u l-oħra tal-Prim Awla tas-17 ta' Marzu 1961, fil-kawża fl-ismijiet **"Ellul et vs Ellul et"** (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586) Appell Ċivili tal-5 t'Ottubru 2001 fil-kawża fl-ismijiet **"Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger".**

Illi l-konvenut akkwista l-proprjeta' fl-1985 u l-kawża ġiet mibdija fl-2011. Għalhekk ma għaddewx it-tletin sena neċessarji biex jinvoka din il-preskrizzjoni. Huwa jsostni li l-art kienet f'idejh minn qabel u li fetaħ l-hekk imsejħa triq għal ġo l-għar minn qabel iżda f'dan ir-rigward hemm biss il-kelma tiegħu u l-Qorti ma tistax taċċetta leġġerment din l-allegazzjoni, anke għaliex ftit hija verosimili.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet kollha attriċi. *Ai fini* tat-tielet talba l-Qorti tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur sabiex il-konvenut jivvaka u jiżgombra l-għar, u għall-fini tal-aħħar talba tinnomina lill-A.I.C. Robert Musumeci biex jissorvelja x-xogħlijiet.

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

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.	**Mario Debono**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**