QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 10 ta' Ottubru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 941/2013 AF

Henry Micallef u martu Pauline Micallef

u b'digriet tal-11 ta' Lulju 2017, il-Qorti ordnat li l-atti jghaddu fil-persuna ta' Pauline Micallef u dan stante l-mewt ta' Henry Micallef

vs

Victor Agius u martu Doris Agius

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Henry Micallef u Pauline Micallef, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Kontestwalment ma' din il-kawza qieghed jigi intavolat mandat ta' inibizzjoni.

L-esponenti Henry Micallef akkwista matul iz-zwieg tieghu ma' Pauline Micallef, il-fond u cioè l-flats numri wiehed (1) u tnejn (2) li jinsabu numru tlieta (3), Tonna Street, Sliema liberi u

franki hekk kif jidher ahjar mill-att ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Clyde La Rosa datat sbatax (17) ta' Gunju elf disa' mija u seba' u tmenin (1987) [Dok. A].

Fiz-zmien li akkwista l-fond u cioè din hija blokka ta' bini li hemm zewg flats fuq xulxin, dawna l-flats kienu suggetti ghal kirja a favur terzi hekk kif jidher fl-istess kuntratt u l-esponenti kien jaf bihom u ma kellu l-ebda problema bihom.

L-esponenti induna li l-intimat Victor Agius kien qieghed jaghmel uzu mill-bejt ta' isfel hekk kif inhu deskritt ahjar fir-rapport tal-Perit Joseph Attard [Dok. B].

Jidher car li dana l-bejt jigi ezatt fuq il-proprjetà tal-esponenti u barra minn hekk jifforma parti integrali tal-blokka ta' bini li ghandu l-esponenti.

Rigward tindif u manutenzjoni ta' dana l-bejt kien jiehu dejjem hsiebhom l-esponenti hekk kif ser jigi ipprovat fil-mori ta' din il-kawza.

Mhux talli l-intimati ma ghandhom l-ebda access mill-blokka tal-esponenti però qeghdin jeccedu ghal dana l-bejt minn proprjetà ohra u cioè minn hanut li jinsab mija u erbghin (140), Manwel Dimech Street, Sliema.

Il-konvenuti Agius qeghdin jippretendu li dawna ghandhom dritt jitilghu fuq il-bejt u juzaw il-bejt tal-esponenti.

L-esponenti kien halla lill-intimat jitla' fuq il-bejt li jifforma parti integrali tal-bejt tieghu b'mera tolleranza u kwalunkwe pretezjonijiet ohra li ghandhom l-intimati huma kollha bla bazi legali.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati ma ghandhom l-ebda dritt fil-ligi li jitilghu fuq il-bejt tal-esponenti ghal ebda raguni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti inkluz tal-Mandat ta' Inibizzjoni li huwa ngunti sabiex jidhru in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Victor Agius u Doris Agius li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament u ghal kull buon fini l-karta tal-identità rispettiva tal-esponenti hija indikata hazin u ghandhom jaqraw "375060M" fir-rigward tal-esponent Victor Agius u "366307L" fir-rigward tal-esponenti Doris Agius.

It-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

L-esponenti kienu xtraw il-fond numru 140, Triq Manwel Dimech, Sliema, bil-garigor u l-bejt in kwistjoni, liberu u frank, bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu b'att tat-8 ta' Jannar 2007 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien. Qabel dakinhar l-esponenti kienu digà jipposjedu l-istess fond b'titolu ta' kera, u kienu huma biss li minn dejjem kellhom access u pussess esklussiv tal-bejt in kwistjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Aċċediet fuq il-post.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija azzjoni għal dikjarazzjoni li l-konvenuti m'għandhom l-ebda jedd fuq il-bejt sovrastanti l-proprjetà tal-atturi.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma sidien tal-proprjetà 3, Tonna Street, Sliema. Huma akkwistaw din il-proprjetà mingħand ċertu Austin Camilleri permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Ġunju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa. Skont dan il-kuntratt, il-proprjetà tikkonsisti fi '*flats numri wieħed u tnejn (1 u 2) tas-Sliema Tonna Street, numru tlieta, liberi u franki*.' Il-venditur Austin Camilleri kien ġie assenjat din il-proprjetà permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Depuis tal-14 ta' Marzu 1985. Il-kuntratt t'akkwist tal-atturi ma jagħmel l-ebda riferenza għall-arja jew bejt ta' din il-proprjetà. Meta l-atturi akkwistaw il-proprjetà tagħhom l-istess proprjetà kienet mikrija lil terzi.

Il-konvenuti huma sidien tal-ħanut numru 140, Triq Manwel Dimech, Sliema, li huma akkwistaw mingħand Victoria, Stephen u David aħwa Formosa permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien tat-8 ta' Jannar 2007. Skont il-kuntratt dan il-ħanut kien jikkonsisti fi '*tliet t'ikmamar b'garigor li għandu aċċess għal bejt żgħir*.' Il-vendituri aħwa Formosa kienu akkwistaw dan il-ħanut mill-wirt t'ommhom li da parti tagħha kienet ġiet assenjata l-ħanut fl-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Marzu 1985. Qabel ma l-konvenuti akkwistaw dan il-ħanut fl-2007, huma kienu jikruh mingħand is-sidien, kif kien jagħmel ukoll missier il-konvenut qabilhom. Jirriżulta għalhekk li dan il-ħanut ilu f'idejn il-familja tal-konvenut għall-aktar minn ħamsin sena.

Il-bejt li jagħmel riferenza għalih il-kuntratt t'akkwist tal-konvenuti jinsab sovrastanti l-proprjetà tal-atturi u huwa l-mertu tal-kawża tal-lum. Dan il-bejt huwa aċċessibbli biss mit-tromba tat-taraġ li tinsab fuq wara tal-ħanut tal-konvenuti. Fil-proprjetà tal-atturi hemm tromba li tibqa' tiela sal-livell ta' dan il-bejt li għandha rewwieħa li tagħti għal fuq l-istess bejt. L-attur jispjega li huwa kien jaċċedi għal dan il-bejt permezz ta' sellum.

Jidher li d-dizgwid bejn il-partijiet dwar dan il-bejt imur lura s-snin sakemm għal ħabta ta' nofs Awwissu 2013, l-attur ċarrat ir-rewwieħa sabiex fetaħ aċċess komplut għal fuq dan il-bejt. Konsegwentement, il-konvenuti intavolaw kawża ta' spoll kontra l-atturi li ġiet deċiża favur tagħhom permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tal-4 ta' Ottubru 2017, minn liema deċiżjoni l-atturi intavolaw appell li għadu pendenti.

L-atturi talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti fit-2 ta' Ottubru 2013 sabiex din il-Qorti diversament presjeduta żżomm lill-konvenuti milli jaċċedu għal fuq dan il-bejt stante li, skont huma, kwalunkwe aċċess li kien ingħata mill-atturi kien biss ta' mera tolleranza. Il-Qorti ma laqgħetx it-talba tal-atturi.

Fil-kawża tal-lum l-atturi jistrieħu fuq il-preżunzjoni legali maħluqa permezz tal-artikolu 323 tal-Kapitolu 16:

> *"Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiża."*

L-artikolu 1234 imbagħad jaqra hekk:

> *"Dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt."*

L-attur jikkontendi li dejjem hu ħa ħsieb jagħmel manutenzjoni tal-bejt imma ma ġab l-ebda prova ta' dan. Skont l-attur ukoll, huma kienu ppermettew lill-konvenuti jagħmlu użu minn dan il-bejt b'mera tolleranza. Jirriżulta li l-ilma tax-xita li jaqa' fuq dan il-bejt jinġabar f'katusa u jmur fil-bir tal-atturi.

Da parti tagħhom, il-konvenuti jippretendu li l-bejt *de quo* jappartjeni lilhom billi huwa parti integrali mill-fond tagħhom għaliex accessibbli minnu biss. Huma jeċċepixxu biss li huma xtraw il-ħanut bil-garigor u bejt in kwistjoni liberu u frank, bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu. Ikomplu billi jgħidu li qabel dakinhar li akkwistaw il-ħanut huma kienu jikru l-fond u kienu huma biss minn dejjem li kellhom aċċess għal dan il-bejt.

Il-konvenut jispjega li l-familja tiegħu ilha bil-ħanut in kwistjoni madwar ħamsin sena. Qabel xtrawh il-konvenuti, il-konvenut u qablu missieru kienu jikruh mingħand il-familja Formosa. Fuq dan il-bejt il-konvenut u missieru kienu jrabbu l-ħamiem. Jispjega li l-uniku aċċess għall-bejt dejjem kien mill-ħanut tiegħu u sa minn meta bdew jokkupaw il-fond, il-bejt dejjem kien fil-pussess esklussiv tagħhom. Jgħid illi fl-2007 meta huma xtraw il-ħanut, l-attur kien avviċinah u talbu sabiex jaghtih nofs il-bejt.

Din il-Qorti aċċediet fuq il-bejt *de quo* u jirrizultalha mingħajr l-iċken dubju illi l-konvenuti kienu jgawdu minn pussess fattwali fuq il-bejt mertu tal-vertenza. Dan il-bejt huwa aċċessibbli biss permezz ta' taraġ mill-ħanut tal-konvenuti filwaqt illi l-atturi kellhom biss rewwieħa tagħti għal fuqu, li huma kabbru sabiex jiftħu aċċess. Huwa ċar li l-aċċess għall-bejt kien intenzjonat mill-imsemmi taraġ li mhux kontestat li jagħmel parti mill-proprjetà tal-konvenuti.

Jirriżulta li fil-passat iż-żewġ proprjetajiet rispettivi tal-partijiet kienu jagħmlu parti minn dar waħda. In-Nutar Patrick Critien spjega li mar l-arkivji notarili sabiex jara l-kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Marzu 1985 imma li ma kienx fihx deskrizzjoni ta' fhiex kien jikkonsisti l-ħanut tal-konvenuti. Għall-finijiet ta' din il-kawża, in-Nutar Critien ġie mitlub imur lura fir-riċerki tal-proprjetà imma ma sab l-ebda referenza għall-bejt mertu tal-kawża jew fhiex kienu jikkonsistu l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet.

In linea ta' prinċipju ġenerali, fil-każ ta' Nikola Micallef vs Lawrence Grima, tat-13 ta' April 2007, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"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 presunzjoni 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-presunzjoni "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 Baldacchino 9 ta' Frar 2001."

Hekk ukoll fil-kawża fl-ismijiet Francis Portelli et vs Stanislaw Pisani et, deċiża, fl-24 ta' Settembru 2004, il-Qorti tal-Appell qalet:

"Issa f'materja ta' immobbli, huwa principju stabbilit li, kull minn ghandu l-proprjeta` ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-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 proprjeta` 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-proprjeta` 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-proprjeta` ta' terzi. Daqstant, jekk l-arja tkun eskluza mill-istess trasferiment,

dan ghandu jigi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent ta' l-ahhar appartament jkun qed akkwista ukoll l-arja ezistenti fuq dak il-blokk."

Fil-każ ta' Michael Vella Haber vs Hector Borg, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Lulju 1962, kien intqal:

"Il-konvenut jissottometti biss li fil-kuntratt ma saret ebda allużjoni jew riferenza għall-bejt, u dan il-bejt fid-data tal-kuntratt kien l-istess kif inhu llum. Din iċ-ċirkustanza, anki jekk hija vera, ma tibbenefika bl-ebda mod lill-konvenut anzi hija kontra t-teżi minnu propunjata. Infatti, il-prova kuntrarja msemmija għandha tirriżulta mill-kuntratt u minn dan l-att din il-prova kuntrarja ma tirriżultax. Kif irriteniet din il-Qorti fis-sentenza msemmija (Vol. XXIX-II-854), il-vendita tikkomprendi d-drittijiet kollha tal-oġġett mibjugħ, anki jekk dawn ma jkunux imsemmijin espressament fil-kuntratt…Għalhekk, mill-fatt li fl-imsemmi kuntratt il-bjut ma ssemmewx, ma jsegwix li l-bjut tal-kmamar imsemmijin ma ġewx trasferiti lil Anthony Buharigar; isegwi anzi, il-kuntrarju, ċjoe li, darba li l-vendituri ma ddikjarawx li l-bjut fuq il-kmamar ma kienux qegħdin jiġu trasferiti lil Anthony Buhagiar, u gie anzi msemmi espressament li l-fondi, u kwindi magħhom il-kmamar kienu qegħdin jiġu trasferiti bid-drittijiet u pertinenzi tagħhom kollha, għandu jiġi ritenut li l-imsemmijin eredi ta' Filippa Dingli ttrasferew ukoll dawk il-bjut lil Anthony Buhagiar…Kif irriteniet din il-Qorti fl-istess sentenza msemmija, il-prova kuntrarja ma tistgħax tiġi stabbilita b'induzzjoni konġetturali, imma bi prova konkludenti; u kif ingħad, prova simili ma ġietx prodotta mill-konvenut."

Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti permezz ta' sentenza datata 23 ta' Novembru 1962 fejn kompliet billi qalet hekk:

"Kuntratt jorbot mhux biss għal dak li jingħad fih espressament, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-użu jew bil-liġi (art. 1036 Kodiċi Ċivili). Ma jistgħax ikun hemm dubju illi skont l-użu, bejt ta' fond (sakemm ma jingħad

xejn kuntrarju) jinkludi l-arja tal-bjut tiegħu. F'ebda kuntratt ta' bejgħ ta' bini ma jinħass il-bżonn li jingħad li dan il-bejgħ jinkludi l-bjut jew l-arja; jingħad biss meta jkunu iridu jkunu esklużi, jew inkella hemm kwistjoni fuqhom. Skond il-liġi mbagħad, fin-nuqqas ta' raġunijiet kjarament u konkludentement kuntrarji (li kif intqal, f'dan il-każ ma jeżistux) il-bejgħ ta' fond jitqies li jinkludi d-drittijiet għas-sottoswol u għall-arja, u għall-aċċessorji kollha tiegħu."

Dawn il-prinċipji huma *ormai* stabbiliti u segwiti minn dawn il-Qrati. Kif proprju qalet il-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Patrick Bartolo vs. Christopher Fardell tat-30 ta' Ottubru 2015:

"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."

Din il-Qorti, filwaqt li tagħmel tagħha dan l-insenjament, tqis illi meta tapplikah għall-każ tal-lum, dan ifisser illi ladarba l-preżunzjoni hija favur l-atturi, jinkombi fuq il-konvenuti li jippruvaw li huwa tagħhom il-bejt *de quo*. Il-konvenuti jridu jippruvaw li l-bejt in kwistjoni u l-arja sovrastanti huma tagħhom, u kif intqal, tali prova kuntrarja għandha tkun "*konkludenti, u mhux kongetturali u ekwivoka*". Din il-prova tista' ssir sija permezz ta' titolu validu u sija tramite l-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Il-konvenuti jiddefendu ruħhom biss bl-eċċezzjoni ta' titolu aħjar minn dak tal-atturi, imma l-kuntratt tagħhom, li sempliċiment jirreferi għall-aċċess għal dan il-bejt, mhuwiex

biżżejjed biex jegħleb il-presunzjoni stabbilita mill-liġi favur l-atturi. Huwa veru li l-uniku aċċess għal dan il-bejt huwa mill-proprjetà tal-konvenuti, imma dan l-argument waħdu mhuwiex biżżejjed sabiex jegħleb il-presunzjoni tal-artikolu 323 tal-Kap. 16. Dan speċjalment in vista tal-fatt illi fil-passat iż-żewġ proprjetajiet kienu fond wieħed. Mhux bizzejjed il-fatt li bejt fuq proprjetà ta' ħaddieħor ikun accessibbli biss minn bieb fi proprjetà tal-gar biex dan il-gar jista' jitqies bħala proprjetarju tal-bejt. Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ ta' Giuseppe Ellul vs Raimondo Ellul tas-17 ta' Marzu 1961:

> "*Illi l-konvenut b'din l-eccezzjoni sar attur, u obbligat jagħti prova pjena u rigoruza tad-dritt tiegħu (Pacifici Mazzoni, Beni, para. 102; Digesto Italiano, Rivendicazione para. 85). Issa kif issottometta l-perit legali, il-konvenut qiegħed jikkontesta t-talba tal-atturi mhux permezz ta' xi att notarili, izda bil-fatt pozittiv illi l-bjut huma accessibbli biss mill-fond tiegħu; izda, għar-ragunijiet migjuba mill-perit legali, dan biss ma jwassalx necessarjament għall-konkluzjoni illi l-arja tal-bjut fuq il-fond tal-attur tappartjeni lilu in proprjetà. Taħt dawn ic-cirkustanzi, it-titlu akkampat mill-konvenut ma jinsabx pruvat sodisfacentement, u għalhekk il-konvenut għandu jbati l-konsegwenzi tal-aforizma melius non avere titulum quam habere vitiosum, kostantement applikat mill-qrati tagħna.*"

Minkejja li din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju mill-pussess tal-konvenuti, lanqas dan ma huwa biżżejjed biex jegħleb dik il-presunzjoni stabbilita mill-liġi. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ta' Vella Haber vs Borg ċitata:

> "*Il-pussess fih, u anke fl-awturi tiegħu, ta' dawk il-bjut, di fronti għall-attur f'azzjoni rivendikatorja ma jiswielux ħlief in kwantu seta' akkwistalu d-dritt bi preskrizzjoni, u din s'intendi, għaliex evidentement ma hemmx ir-rekwiżiti tagħha, anqas biss ġiet eċċepita, jew aħjar dik li kienet ġiet eċċepita ġiet rinunzjata.*"

Ladarba l-konvenuti ma ġabux prova li meta saret il-qasma bejn iż-żewġ proprjetajiet il-bejt baqa' marbut mal-ħanut,

għandu jitqies li baqa' marbut mal-fond li llum huwa proprjetà tal-atturi. Il-fatt li l-ilma tax-xita li jaqa' fuq dan il-bejt jircevih bir tal-fond tal-atturi jkompli jikkonferma li l-bejt kien jagħmel parti minn dan il-fond (Paul Mizzi vs Mario Sciriha et deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Mejju 2006). Kif ritenut ukoll mill-Qorti fil-kawża Attard Montalto vs Magri et, deċiża fis-17 ta' Jannar 1985:

> *"Mhux verosimili li* b*'vendita ta' fond tigi nkuza l-arja ta' fond iehor ammenoche il-kuntratt ma jsemmihx espressament."*

Mhux mehtieg li din il-Qorti tindaga dwar servitù għaliex il-pretensjoni tal-konvenuti mhijiex li għandhom xi servitù attiva fuq il-bejt in kwistjoni imma li għandhom il-proprjetà tiegħu. Fi kwalunkwe każ, l-użu ta' bejt mhux servitù li jista' jiġi akkwistat bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi, għax dak is-servitù mhux servitù kontinwu u li jidher (ara artikolu 455 u 457 tal-Kap. 16) imma jista' jiġi stabbilit biss permezz ta' titolu (ara artikolu 469 tal-Kap. 16).

Fil-fehma tal-Qorti, l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-bejt, filwaqt li t-titolu pretiż mill-konvenuti ma jeżistix kif lanqas teżisti prova ta' pussess leġittimu għal żmien li trid il-liġi. Għalhekk, il-bejt in kwistjoni u l-arja tiegħu kienu kompriżi kemm fil-kuntratt li bih akkwistaw l-atturi kif ukoll f'tal-awturi tagħhom fit-titolu kemm ilhom li ġew diviżi ż-żewġ proprjetajiet, u l-konvenuti ma setgħux meta xtraw il-ħanut validament akkwistaw il-proprjeta ta' dan il-bejt.

Fit-trattazzjoni orali tiegħu, l-abbli difensur tal-konvenuti qajjem l-argument li t-talba attriċi kif proposta mhijiex permessibbli fl-ordni ġuridiku tagħna għaliex biha qegħdin jitolbu biss dikjarazzjoni fil-konfront tal-konvenuti u l-ebda rimedju. Madanakollu, din il-Qorti tqis illi l-kawża tal-lum effettivament taqa' taħt il-kappa ta' azzjoni rivendikatorja u m'għandhiex għalfejn tfalli sempliċiment għaliex it-talba tal-atturi ma ġietx segwita b'talba oħra għal rimedju. Xejn ma jżomm lill-atturi milli jitolbu rimedju f'ġudizzju separat. Fil-każ ta' Alex Mangion vs Anthony Cilia Pisani noe tal-20 ta' Mejju

2004 li jagħmel riferenza għaliha l-abbli difensur tal-konvenuti stess, intqal proprju li:

> *"F'dan il-kuntest, l-interess irid ikun guridiku fis-sens li dan l-interess irid ikun rikonoxxut bil-ligi u l-azzjoni trid tkun preordinata ghal l-otteniment ta' rimedju protett bil-ligi. Minhabba dan ir-rikwezit, gie deciz li rimedji li jwasslu biss ghall-otteniment ta' semplici dikjarazzjoni mhux permissibli. Fil-kawsa "Darmenia vs Borg Oliver noe", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-18 ta' Frar, 1966, intqal li "fis-sistema aktarx segwit mill-Qrati taghna, ghad li m'humiex projbiti domandi diretti ghall-otteniment ta' semplici dikjarazzjoni li tista' tkun pre-ordinata ghal domanda ohra definitiva jew finali, avolja din ma tkunx dedotta, jehtieg illi l-Qorti tkun perswaza illi dak ir-rimedju l'iehor jista' jinghata; jekk ir-rimedju konsegwenzjali m'huwiex ottenibbli mill-Qorti, id-dikjarazzjoni ma tinghatax". Hekk ukoll, fil-kawza "Edrichton Estates Ltd vs Munro Philips & Co Ltd", deciza minn din il-Qorti fit-2 ta' Ottubru, 2003, intqal li f'kaz ta' talbiet dikjaratorji, il-Qorti tista' tiehu konjizzjoni taghhom, purche' dawn ikunu preordinati ghal domanda definitiva u finali, anke jekk din tkun ghada ma gietx dedotta f'gudizzju. (Ara wkoll "Grech vs Grech", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar, 1989)."*

Intqal ukoll hekk:

> *"Gie ukoll deciz, fil-fatt, li m'hijiex mehtiega ebda ghamla espressa ghall-proposizzjoni tal-azzjoni ("Muscat vs Cassar". Prim' Awla, 9 ta' Marzu, 1965), li c-citazzjoni m'ghandhiex tigi mwaqqgha ghajr ghal ragunijiet gravi ("Merola vs Caruso", Qorti tal-Appell, 20 ta' Frar, 1935), u li bizzejjed li mic-citazzjoni jirrizulta rapport, u n-nuqqas ta' kjarezza trid tkun ta' ghamla u kwalita' tali li ccahhad b'mod serju lill-konvenut mid-difisa tieghu ("Scicluna vs Xuereb" Qorti tal-Appell, 22 ta' Mejju, 1967); hu bizzejjed li t-talba tkun imfassla tali li l-konvenut jifhem l-intenzjoni ta' min harrikha ("Coleiro vs Ellul", Prim' Awla, 14 ta' Frar, 1967). Il-ligi ma tirrikjedix kliem partikolari kif ghandha ssir ic-citazzjoni, basta jkun jiftiehmu x'ikun qed jitlob l-*

attur ("Moore vs Falzon", Prim' Awla, 15 ta' Dicembru, 1955)."

Issa fil-każ tal-lum ma jirriżultax illi l-konvenuti kellhom xi diffikultà jifhmu dak li qegħdin jitolbu l-atturi tant illi kkontestaw it-talba fil-mertu billi ressqu d-difiża tat-titolu u tal-pussess. Isegwi għalhekk illi ma hemm l-ebda raġuni valida għaliex l-azzjoni tal-lum għandha tfalli.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talba attriċi.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG