QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 17 ta' Marzu, 2021.

Numru 14

Rikors numru 971/08/1 AE

Marianna Grima, Victoria Xuereb, Emanuela Borg f'isimha proprju u anke in rappreżentanza tal-assenti ħutha Mary Gauci u Joseph Bartolo

v.

Frankie Farrugia

Preliminari:

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi mis-sentenza tas-16 ta' Marzu 2016 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata, u tilqa' t-talbiet tagħhom. Bl-ispejjeż.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell, din il-Qorti ser tirriproduċi s-sentenza appellata:

"Permezz ta' rikors guramentat prezentat fid-29 ta' Settembru 2008, l-atturi ppremettew:

1. "Huma sidien tal-fond li jaghti fuq zewg toroq, 33,34,35, Triq Misrah il-Parocca, Mellieha u 217, Triq il-Kappillan Magri, Mellieha.

2. "Il-konvenut hu sid u jew ghandu pussess tal-fond appogg ma' dak tal-atturi, u dan fuq in-naha tal-faccata tad-dar li qeghda fi Triq il-Kappillan Magri, Mellieha.

3. "Il-konvenut fil-garaxx li ghandu, qatta' blat b'mod u manjiera li illegalment u abbuzivament dahal gol-proprjeta tal-atturi.

4. "Il-konvenut dahal madwar sitt metri mit-tul taht il-proprjeta tal-atturi.

5. "Ghalkemm gie msejjah sabiex jaghmel kollox kif kien qabel, il-konvenut baqa' inadempjenti.

"Ghaldaqstant l-atturi talbu lill-qorti sabiex:

1. "Tiddikjara li l-konvenut qatta blat u issa qed jokkupa illegalment proprjeta tal-atturi, liema proprjeta tinsab sottoposta d-dar numru 217, Triq il-Kappillan Magri, Mellieha.

2. "Tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u bl-assistenza ta' perit jekk ikun il-kaz, iregga' lura l-iskavar li hu ghamel ghall-istat originali tieghu b'mod li ma jibqax juza l-proprjeta tal-atturi.

3. "Tawtorizza lill-atturi sabiex f'kaz li l-konvenut jibqa' inadempjenti u ma jaghmilx dak lilu ordnat, jaghmlu x-xogholijiet mehtiega huma stess a spejjez tal-konvenut.

"Il-konvenut wiegeb –

1. "L-atturi ghandhom jiddikjaraw min ippropona l-kawza peress li fir-rikors jinghad li Marianna Grima pprezentat il-kawza.

2. "Jekk il-kawza qeghda ssir minn atturi ohra u jsiru l-korrezzjonijiet, ghandha tingieb prova li Emanuela Borg ghandha mandat li qalet li ghandha.

3. "L-atturi jridu jghidu x'inhi n-natura tal-kawza li pproponew.

4. "L-atturi ghandhom igibu prova li huma sidien tal-porzjon art li

qeghdin ighidu li giet invaza.

5. “Il-konvenut hu sid tar-remissa 89, Parish Priest Street, Mellieha li ghandha wkoll ghar u bieb numru 89A fl-istess triq u passagg u l-arja tal-passagg mill-imsemmi bieb. Dan kif jirrizulta mill-kuntratt tal-21 ta’ Mejju 1991.

6. “L-imsemmi fond akkwistah fi zwieg ma’ martu Sylvana Farrugia.

7. “Jekk il-kawza hi ta’ natura possessorja, allura l-atturi jridu jipprovaw li ghandhom il-pussess tal-immobbli li qeghdin jallegaw li gie nvaz mill-konvenut.

8. “Il-konvenut jichad li qatta’ xi blat fil-proprjeta tieghu.

9. “Mid-data tal-akkwist, il-konvenut ippossjeda l-immobbli sal-estensjoni li hemm illum, u dan bi buona fede. Ghalhekk ukoll it-talba tal-attrici hija preskritta ghat-tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

10. “L-awturi tal-konvenut kienu ilhom jippossjedu l-immobbli, li hu tal-attur, sa mis-sena 1975.

“Kwistjoni.

“Il-vertenza hi dwar dak li jidher li ghandu forma ta’ ghar li jifforma parti minn remissa li ghandu fil-pussess tieghu l-konvenut u li hu sottostanti l-proprjeta tal-atturi. Il-konvenut isostni li dan l-ghar hu proprjeta tieghu u li l-ambjenti ghadhom kif kienu meta hu akkwista b’kuntratt tal-21 ta’ Mejju 1991.

“Konsiderazzjoni.

1. “Il-qorti tibda biex tikkummenta dwar eccezzjonijiet li jidhru li huma ta’ natura preliminari:

i. “L-ewwel eccezzjoni – mill-okkju tal-kawza hu evidenti li l-atturi huma hamsa b’kollox. Il-kawza saret minnhom ilkoll.

ii. “Tieni eccezzjoni – hu veru li Emanuela Borg ma tatx prova li hi mandatarja ta’ hutha, pero’ din mhi ta’ ebda konsegwenza.

iii. “Tielet u Seba’ eccezzjoni – hu evidenti li l-atturi pproponew kawza petitorja biex jirkupraw il-pussess ta’ ghar li jallegaw li l-konvenut bena illegalment f’art li hi proprjeta taghhom.

iv. “Sitt eccezzjoni – fil-fehma tal-qorti l-konvenut kellu jressaq l-ahjar prova, cjoe’ c-certifikat taz-zwieg. Ghalhekk fin-nuqqas ta’ tali prova, il-konkluzjoni tal-qorti hi li l-gudizzju hu integru.

2. “Fil-kuntratt ta’ akkwist tal-21 ta’ Mejju 1991 pubblikat min-nutar

Dr John Debono, jinghad:

> *"In the second part of this same deed, the vendor hereby sells, transfers and conveys unto the customer/purchaser, who accepts, purchases and acquires the room (remissa) bearing number eighty-nine (89), in Parish Priest Magri Street, Mellieha, having also a cave and another door bearing number eightynine letter A (89A), which door leads from the said street to a passage-way leading to the said cave, together with the airspace of the said passage way; which room (remissa) and cave underly third party property, and the said passage-way has a small window opened in it from the cave of the adjacent property of Carmelo Bartolo, otherwise free and uncencumbered…….".*

3. "Fir-rapport tal-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti, wara l-inkarigu li nghata waqt is-seduta tal-14 ta' Mejju 2012, jinghad li:

i. "It-tqattiegh tal-blat sar bl-idejn u mhux b'ingenji;

ii. "Fl-ebda parti mill-maxtura, garaxx jew ghar ma jidher li sar tqattiegh ta' blat ricentement;

iii. "Il-maxtura tidher li tqattghet fl-istess zmien li tqatta' l-ghar, u dan peress li d-daqqiet tal-baqqun fil-maxtura jsegwu d-daqqiet tal-baqqun fis-saqaf tal-ghar; *"Jidher li l-maxtura ma hi xejn izjed minn bicca mill-ghar li f'xi zmien kienet iddawret b'hajt biex iservi bhala maxtura ghall-ikel taz-ziemel jew xi animal iehor".*

iv. "Mis-survey li sar jirrizulta li l-area ABCD fil-pjanta VG1 (fol. 66) tigi taht il-proprjeta tal-atturi.

"Il-perit tekniku xehed waqt is-seduta tal-14 ta' Marzu 2013, fejn qal:

> *"Ix-xoghol li sar fil-post fil-parti fejn hemm il-blat, jidher li ilhom li saru. Hemm lega skura mal-blat. Ahna nirreferu ghaliha bhala patina. Il-hmieg li jingabar mal-hajr mill-ambjent. M'inhiex f'posizzjoni nghid imma kemm ilu li sar dan ix-xoghol. Fis-sens li naghti numru ta' snin. Fil-garaxx jidhlu l-vetturi"* (fol. 89).

4. "Il-konvenut xehed li "*Jiena r-remissa xtrajtha bl-ghar li baqghet tal-istess daqs"* (fol. 104) u li l-post ghadu kif kien meta xtrah. Verzjoni korraborata minn Carmel Borg, iben l-awtur tal-konvenut. L-istess konvenut kompla jghid: *"L-atturi lili qatt ma kellmuni u qalu illi jien qieghed nokkupa xi parti mill-proprjeta taghhom. Sirt naf b'din il-kwistjoni meta gie marixxall tal-Qorti qlli "ghandek tlett gimghat cans, ser tinfetah kawza l-Qorti". Tony Borg kienet il-persuna li xtrajt minghandha. Dan qatt ma semmieli li kellu xi kwistjoni mal-atturi".* Hu kkonferma wkoll li l-ghar jigi taht il-proprjeta tal-atturi (fol. 103). In kontro-ezami xehed ukoll: "*Qed jigi suggerit lili li jien kabbart l-ghar u latturi kienu anke gew ikellmuni u kien hemm incident dwar dan ghax jien irrifjutajt li ndahhalhom, inwiegeb mhux veru. Hadd mill-atturi ma gie".*

5. “Skond l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, kull min ghandu proprjeta tal-art:-

> *“… ghandu wkoll dik ta’ l-area ta’ fuqha, u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art…..”.*

“Fis-sentenza Supermarkets (1960) Limited vs Le Cram Developments Co Ltd tat-22 ta’ Ottubru 2002, il-Qorti tal-Appell qalet:

> *“Illi f’dan ir-rigward l-artikolu 323 fil-Kodici Civili (Kap. 16) jistabilixxi il-principju legali li kull min ghandu l-proprjeta` 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-socjeta` 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 tentum” u ghalhekk jinkombi fuq is-socjeta` appellanti l-oneru li ggib provi sodisfacenti li jxejnu l-istess presunzjoni stabbilita mil-ligi stess. Il-pretensjoni tas-socjeta` appellanti li l-arja in kwistjoni fuq il-fond tas-socjeta` appellata tappartjeni lissocjeta` appellanti hija kuntrarja ghal-liberta’ tal-fond tas-socjeta` 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-liberta` tal-proprjeta` ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka. (ara kollez. Vol. XXIX – 11 – p. 854 Nicola Borg noe – vs – Carmelo Parnis)”.*

“L-atturi jgawdu minn presunzjoni li l-ghar hu proprjeta taghhom gialadarba mill-perizja rrizulta li jinsab sottostanti l-proprjeta taghhom. Pero’ din hi biss presunzjoni iuris tantum u ghalhekk tista’ tingieb prova kontriha.

6. “F’azzjoni rivendikatorja, “*Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu invokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa’ sokkombenti f’dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess*.” (Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino, moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fid-9 ta’ Frar 2001).

7. “Mill-provi rrizulta li:-

i. “Il-konvenut xtara r-remissa fil-21 ta’ Mejju 1991 u l-kuntratt gie nsinwat (ara nota ta’ insinwa a fol. 46). Fil-kuntratt u nota ta’ insiwna jinghad espressament li:

(a) “Il-proprjeta tinkludi ghar u bieb iehor bin-numru 89A li jaghti ghall-passagg;

(b) “Il-proprjeta, inkluz l-ghar, hi sottostanti proprjeta ta’ terzi;

“(c) Hemm tieqa li tinsab fil-proprjeta ta’ terzi li taghti ghal fuq il-passagg;

ii. “Mid-data tal-akkwist, il-konvenut kellu l-pussess kontinwu u interrott tar-remissa u l-ghar. M’hemm l-ebda prova li tista’ tindika li l-konvenut kellu mala fede.

iii. “Anthony Borg hu l-awtur tal-attur li akkwista sehem indiviz b’kuntratt tat-28 ta’ Ottubru 1975 pubblikat min-nutar Dr Anthony Gatt (fol. 17). L-oggett tal-kuntratt gie deskritt: “*t-tlett kwarti indiviz (3/4) indivizi tar-remissa li ggib in-numru disgha u tmenin (89) Parish Priest Magri 5 Street, Mellieha fiha ghar u fiha bieb numru disgha u tmenin ittra A (89A) liema bieb huwa passagg li mit-triq jaghti dritt ghal gol-ghar blarja tal-passagg liema remissa u l-ghar huma sottoposti ghall-beni ta’ haddiehor ……”.*

iv. “M’hemmx prova li minn meta l-konvenut xtara l-fond, qatta’ xi blat;

v. “Jidher li tant il-konvenut ma kellux x’jahbi mill-atturi, li meta Victor David Galea, mizzewweg lit-tifla tal-attrici Emanuela Borg, talab lill-konvenut biex jidhol fir-remissa biex ikejjel, il-konvenut ma sab l-ebda oggezzjoni. Ghalkemm waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-attur attakka l-kredibilita’ tal-konvenut, il-qorti kellha l-opportunita’ tisimghu jixhed viva voce. Ghal din il-qorti x-xhud kien konsistenti u kredibbli.

vi. “M’hemmx prova li minn meta xtara r-remissa, l-attur gie ostakolat fit-tgawdija tal-proprjeta li akkwista bl-imsemmi kuntratt. L-uniku prova li hemm hi li ftit gimghat qabel giet prezentata l-kawza, l-atturi ghamlu l-pretensjoni taghhom li l-konvenut qieghed jokkupa ambjent li hu proprjeta taghhom.

8. “L-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili jipprovdi:

> *“Kull min b’bona fidi u b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta’, jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta taghha”.*

“M’hemmx dubju li l-kuntratt tal-21 ta’ Mejju 1991 hu titolu tajjeb. Inoltre, l-pussess tal-konvenut kien *animo domini u* in *bona fidi*, u ilu fil-pussess ghal hafna iktar mill-ghaxar snin li tikkontempla l-ligi. Pussess li kellu l-kwalitajiet kontemplati fl-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Mehud in konsiderazzjoni ‘l fatti li jissemmew f’paragrafu 6, il-konkluzjoni tal-qorti hi li l-konvenut ta prova li hu sid tar-remissa u l-ghar bil-preskrizzjoni akkwizittiva decennali.

“Ghal dawn il-motivi:-

1. “B’riferenza ghall-ewwel eccezzjoni tiddikjara li mir-rikors guramentat jirrizulta min huma l-atturi.

2. “B’riferenza ghat-tieni eccezzjoni tiddikjara li l-konvenut ma nsistiex fuq il-prova u d-dikjarazzjoni tal-atturi hi bizzejjed.

3. “B’riferenza ghat-tielet u seba’ eccezzjoni tiddikjara li hu car li l-azzjoni li pproponew l-atturi hi ta’ proprjeta u mhux azzjoni possessorja.

4. “Tichad is-sitt eccezzjoni in vista li l-konvenut naqas milli jipprezenta l-ahjar prova, cjoe’ c-certifikat taz-zwieg.

5. “Tilqa’ l-eccezzjoni numru tmienja (8) fis-sens li l-konvenut hu proprjetarju tal-ambjent oggett ta’ din il-kawza (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili).

6. “Tilqa’ l-eccezzjoni numru disgha (9) u tiddikjara li l-ghar oggett tal-kawza hu proprjeta tal-konvenut.

7. “Tichad it-talbiet tal-atturi.

“Spejjez a karigu tal-atturi b’dan li l-konvenut ghandu jaghmel tajjeb ghal 5% tal-ispejjez tieghu minhabba dak li qalet il-qorti fir-rigward ta’ whud mill-eccezzjonijiet tal-konvenut.”

Rikors tal-Appell tal-atturi (05.04.2016):

3. L-atturi ħassewhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravji tagħhom huma s-segwenti:

(i) Fl-ewwel lok isostnu li l-ewwel Qorti għamlet skorretezza akkademika meta laqgħet it-tmin (8) u d-disa’ (9) eċċezzjonijiet u dan għaliex il-liġi tippreżumi li meta persuna hija sid ta’ proprjeta` immobbli tkun ukoll sid l-arja u s-sottoswol. Ifakkru li l-għar fil-parti posterjuri tal-fond tal-konvenut jiġi taħt il-proprjeta` tagħhom u jargumentaw illi l-att tal-akkwist tal-konvenut ma jsemmix il-fond (estenzjoni) tal-għar li akkwista l-konvenut. Jargumentaw illi fin-nuqqas ta’ prova speċifika li

tindika x'akkwista u x'ma akkwistax il-konvenut, huwa immaterjali jekk kienx il-konvenut jew le li għamel it-tħaffir għaliex ma ġab l-ebda prova li tegħleb il-preżunzjoni li dik l-art hija tagħhom.

(ii) Fit-tieni lok, u b'referenza għall-Artikolu 2140 u 2141 tal-Kap 16 jagħmlu s-segwenti mistoqsijiet:

(a) Kif wieħed jista' jitkellem fuq bona fidi meta s-sit ġie skavat ad insaputa tal-atturi?

(b) Kif jista' jitwemmen li l-konvenut kien in bona fidi meta huma għamlu kontinwament il-pretenzjoni tagħhom altru milli a konjizzjoni tiegħu?

Risposta tal-Appell tal-konvenut (13.05.2016):

4. Il-konvenut wieġeb biex jgħid għaliex l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrihom.

Fatti fil-qosor:

5. Permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Ottubru 1975 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, Antonio Borg (l-awtur tal-konvenut) xtara tliet kwarti (¾)

indiviżi mill-proprjeta` 89 u 89A, Triq il-Kappilan Magri, Mellieħa, deskritta hekk: (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"…remissa li ġġib in-numru disgħa u tmenin (89) Parish Priest Magri Street, Mellieħa, fiha għar u fiha bieb numru disgħa u tmenin ittra A (89A) liema bieb huwa passaġġ li mit-triq jagħti dritt għal gol-għar bl-arja tal-passaġġ liema remissa u l-għar huma sottoposti għall-beni ta' ħaddieħor bid-dritttijiet, ġiustijiet u pertinenzi tagħha."*

6. L-istess Antonio Borg diġa` kellu s-sehem ta' kwart indiviż ($^1/_4$) li huwa wiret mingħand oħtu Victoria Borg[1]; għalhekk meta xtara t-tliet kwarti indiviżi bil-kuntratt ta-1975, ġie li akkwista titolu sħiħ fuq il-proprjeta` kollha fuq imsemmija.

7. Permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Mejju 1991 fl-atti tan-Nutar John Debono, Antonio Borg biegħ il-proprjeta` 89 u 89A fi Triq il-Kappillan Magri, Mellieħa, lill-konvenut Frankie Farrugia. Il-proprjeta` ġiet deskritta hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"…room (remissa) bearing number eighty-nine (89) in Parish Priest Magri Street, Mellieħa, having also a cave and another door bearing number eighty-nine letter A (89A), which door leads from the said street to a passage-way leading to the said cave, together with the airspace of the said passage way; which room (remissa) and cave underly third*

---

[1] Fil-kuntratt tal-21.05.1991, il-provvenjenza ġiet spjegata hekk:

- **As to three fourths (3/4)** undivided share of this property he acquired from his brothes and nephews as per deed of sale in the records of Notary Anthony Gatt of the twenty eight (28th) day of October of the year one thousand nine hundred and seventy-five (1975);

- **As to the remaining one fourth (1/4)** undivided share of this property he inherited by law from his unmarried sister Victoria Borg (together with his brothers Joseph and Francesco and his nephews and nieces abovementioned children of his late sister Paola wife of Joseph Borg who together had inherited the three/fourths he bought from them as above explained)

> *party property and the said passage-way has a small window opened in it from the cave of the adjacent property of Carmelo Bartolo, otherwise free and unencumbered, with all their singular rights and appurtenances".*

8. Fix-xiehda tiegħu l-konvenut Frankie Farrugia ddikjara li jaqbel li l-għar jinsab taħt il-proprjeta` tal-atturi.

9. It-teżi tal-atturi hi li l-konvenut qatta' l-blat b'mod u manjiera li daħal b'xi sitt metri mit-tul taħt il-proprjeta` tagħhom u għalhekk għamlu l-kawża biex jiġi ordnat ireġġa' l-iskavar li huwa għamel għall-istat oriġinali tiegħu, b'mod li ma jibqax juża l-proprjeta` tagħhom.

10. Fir-rikors tal-appell tagħhom jgħidu li "*jikkonċedu*" li taħt il-proprjeta` tagħhom minn dejjem kien hemm għar żgħir, u li dan kien hemm anke qabel ma l-konvenut xtara l-proprjeta` tiegħu fl-1991, biss jikkontendu li l-konvenut "*għamel skavazzjoni* (sic) *u daħal aktar fil-fond*", tul ta' sitt metri, ġol-proprjeta` tagħhom.

Konsiderazzjonijiet:

11. L-ewwel Qorti, wara li qieset:

- li l-kuntratt tal-1991 huwa "*titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`*";

- li l-pussess tal-konvenut kien wieħed *animo domini* u in bona fidi u għal aktar minn għaxar (10) snin;

Ikkonkludiet li l-konvenut irexxielu jipprova li huwa sid tar-remissa u l-għar bil-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Kodiċi Ċivili, prova li fil-fatt tegħleb il-preżunzjoni *iuris tantum* li l-għar huwa tal-atturi minħabba li jinsab taħt il-proprjeta` tagħhom ai termini tal-Artikolu 323 tal-istess Kodiċi Ċivili.

L-ewwel aggravju: - *in-nuqqas ta' deskrizzjoni speċifika tal-għar fil-kuntratt tal-1991.*

12. Fl-ewwel lok l-atturi jilmentaw li kienet skorretta l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li l-konvenut huwa l-proprjetarju abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali, meta l-kuntratt tal-1991 ma jispeċifikax l-estenzjoni tal-għar li akkwista l-konvenut. Jargumentaw illi huwa immaterjali jekk kienx il-konvenut jew le li għamel it-tħaffir, u dan għaliex huwa ma ġab l-ebda prova biex tegħleb il-preżunzjoni li dik l-art hija tagħhom (peress li taħt il-proprjeta` tagħhom).

13. Huwa minnu li l-kuntratt tal-1991 ma jispeċifikax l-estenzjoni tal-għar in kwistjoni, madanakollu din il-Qorti, bħall-ewwel Qorti, m'għandhiex dubju li l-għar li għalih saret riferenza fil-kuntratt tal-1991

huwa l-istess għar li jeżisti llum il-ġurnata, cioe` bl-istess dimenzjonijiet tal-1991. L-ewwel Qorti bbażat il-konklużjoni tagħha fuq ir-riżultanzi tal-perit tekniku li waqt l-aċċess ikkonstata li:

> *"…il-garage, il-maxtura[2] u l-għar proprju għandhom patina uniformi u qadima. Din tikkonferma li l-blat ilu mqatta' ħafna snin ilu. Diffiċli li wieħed jagħti data ta' meta tqatta' l-blat iżda wieħed jista' jgħid "mekkaniċi."*

14. Fix-xiehda tiegħu l-perit tekniku reġa' enfasizza:

> *"Ix-xogħol li sar fil-post fil-parti fejn hemm il-blat jidher li ilhom li saru. Hemm lega skura mal-blat. Aħna nirreferu għaliha bħala patina. Il-ħmieġ li jinġabar mal-ħajt mill-ambjent."*

15. Din il-konklużjoni tal-perit hija ferm kompatibbli mat-teżi tal-konvenut li r-remissa u l-għar in kwistjoni ilhom bl-istess daqs kif inhuma llum għal bosta snin. Huwa xehed li għalkemm xtara l-post fl-1991 huwa jiftakru sa minn meta kien għadu tfal. (Huwa xehed fl-2014 meta kellu 57 sena). Huwa fil-fatt stqarr hekk:

> *"Il-post kont nafu minn meta kont għadni tfal. Il-post li xtrajt jien kien jikkonsisti f' remissa u għar. Dak li xtrajt jien fil-ġurnata li sar il-kuntratt kien l-istess post li jiena kont ili nafu s-snin…..Wara li jiena xtrajt il-post qatt m'għamilt xogħlijiet li bih kabbart ir-remissa jew l-għar…..Niftakar li f' din ir-remissa kien hemm ċertu Luċija u oħra jisimha Lorry li kienet in-neputija ta' Luċija. Jiena dħalt kemm-il darba fir-remissa. Dawn in-nies konna nafuhom bħala familja. Id-daqs dak iż-żmien tar-remissa u l-għar kienu l-istess kif inhuma llum."*

16. Fil-fatt anke Carmelo Borg (bin Antonio Borg, l-awtur tal-konvenut)

---

[2] Fir-rapport ippreċiża li:

> "*Jidher li l-**maxtura** ma hi xejn iżjed minn biċċa mill-għar li f' xi żmien kienet iddawret b'ħajt biex isservi bħala maxtur għall-ikel taż-żiemel jew xi annimal ieħor. Waqt l-aċċess l-attriċi dejjem irreferiet għal din l-area bħala l-maxtura*".

xehed li meta "*dan l-aħħar*" daħal fil-post wara li l-konvenut qallu bil-kawża odjerna li saret kontrih, huwa osserva li l-għar kien eżatt kif jiftakru ħamsa u għoxrin sena qabel:

> *"Jiena nista' ngħid li meta dħalt dan l-aħħar xhur l-għar rajtu sal-istess punt u cioe` sal-istess fond li kien meta kont rajtu ħamsa u għoxrin (25) sena ilu. Għalhekk nista' nikkonferma illi mhux minnu illi l-għar tħaffer 'il ġewwa iktar milli kien minn meta kien għand il-familja tiegħi."*

17. In vista ta' dan kollu din il-Qorti jirriżultalha li l-ewwel aggravju tal-atturi huwa infondat.

It-tieni aggravju: il-bona fidi.

18. Fit-tieni lok, u b'referenza għall-Artikolu 2140[3] u 2141[4] tal-Kodiċi Ċivili, l-atturi appellanti jsostnu li huwa mankanti r-rekwiżit tal-bona fidi da parti tal-konvenut.

19. Qabel xejn huwa utli li ssir riferenza għas-segwenti artikoli tal-Kodiċi Ċivili:

---

[3] ***2140***. *(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jippossjedi 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.

[4] ***2141.*** *Mhux bizżejjed li jkun hemm il-bona fidi fiż-żmien tal-akkwist, iżda jeħtieġ li dina tissokta għaż-żmien kollu meħtieġ*
għall-preskrizzjoni.

- L-Artikolu 531 jiddefinixxi l-bona fidi u l-mala fidi hekk:

> *531. (1) Persuna li, għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa, taħseb li l-ħaġa li tippossjedi hija tagħha, hija pussessur ta' bona fidi.*
>
> *(2) Min jaf, jew minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor, huwa pussessur ta' mala fidi.*

- L-Artikolu 532 imbagħad jistipula li hemm preżunzjoni favur il-bona fidi:

> *"Għandu dejjem jingħadd li wieħed huwa bona fidi, u min jeċċepixxi l-mala fidi għandu jippruvaha."*

20. L-atturi appellanti jargumentaw li ma setax kien hemm il-bona fidi da parti tal-konvenut meta s-sit ġie skavat ad insaputa tagħhom. Kif ingħad fil-paragrafi preċedenti pero`, jirriżulta kemm mill-provi (xiehda tal-konvenut u ta' Carmelo Borg) u kif ukoll mir-rapport tal-perit tekniku li l-għar kif jeżisti llum ġie imbaqqan bl-idejn żmien qabel ma l-konvenut akkwista l-proprjeta` fl-1991, u għalhekk ma jirriżultax li l-konvenut skava iktar fil-fond minn dak li akkwista fl-1991. Lanqas ma jirriżulta li kellu xi raġuni biex jaħseb li l-awtur tiegħu kien skava taħt il-fond tal-atturi ad insaputa tagħhom, ġialadarba l-konvenut stess jgħid li minn mindu kien tifel jiftakar l-għar kif inhu llum.

21. L-atturi appellanti jargumentaw ukoll li ma setax kien hemm il-bona fidi da parti tal-konvenut meta huma kontinwament għamlu l-pretenzjoni tagħhom a konjizzjoni tiegħu. Dan ma jirriżultax mill-provi. Li jirriżulta hu

li darba minnhom, Victor David Galea, ħaten l-attriċi Emanuela Borg, kien tħajjar jixtri l-post tal-atturi u kien talab lill-konvenut biex iħallih jidħol għandu flimkien mad-draftsman Alfred Darmenia sabiex ikejjel. Skont l-istess Victor David Galea kien proprju waqt dan l-inkontru li indunaw li hemm imħaffer iktar 'il ġewwa minn dak li ħasbu l-atturi:

> *"Fil-post tal-konvenut dħalt darba flimkien mad-draftsman Alfred Darmenia. Jien xtaqt li inkejjel biex jekk jiġi biex niżviluppa l-proprjeta` inkun naf x'jista' bejn wieħed u ieħor isir. Il-proprjeta` tas-sur Farrugia tiġi taħt il-proprjeta` li konna interessati biex nixtru u għalhekk kien hemm il-bżonn li nidħlu biex inkejlu. Kif tidħol 'il ġewwa hemm il-blat imħaffer. Dakinhar ittieħed il-kejl. jien imbagħad tkellimt ma' tal-familja. Jien kont għidtilhom li mhux kif kienu jgħidulna li hemmhekk kien hemm garaxx biss, imma imħaffer iktar 'il ġewwa mill-garaxx."*

22. Għalhekk skont din ix-xiehda ta' Galea, kwalsiasi pretenzjoni li l-atturi vvantaw mal-konvenut ma setax saret qabel tali inkontru. Din il-Qorti tosserva li mid-Dok VG1, li hija pjanta redatta mid-draftsman, tidher id-data "*june.10.08*" u għalhekk jidher li l-inkontru seħħ fl-2008 (ftit taż-żmien biss qabel ma ġiet istitwita l-kawża odjerna) u allura wara li kienu diġa` għaddew għaxar snin mit-28 ta' Mejju 1991, meta l-kuntratt li bih il-konvenut akkwista l-proprjeta` tiegħu, ġie insinwat.[5]

23. Għaldaqstant dan l-aggravju huwa wkoll infondat.

Decide

24. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-atturi u

[5] Nota tal-insinwa a fol 46

tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kif ordnat l-ewwel Qorti (cioe` a karigu tal-atturi b'dan li l-konvenut għandu jagħmel tajjeb għal 5% tal-ispejjeż tiegħu minħabba dak li qalet l-ewwel Qorti fir-rigward ta' wħud mill-eċċezzjonijiet tal-konvenut).

25. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm