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, 1 ta' Diċembru, 2021.

Numru 26

Rikors numru 84/15/1 LM

Mark Napier

v.

Andre´ Bianchi

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-attur Mark Napier fid-29 ta' Jannar, 2015, li permezz tiegħu ngħad hekk:

> "1. Illi l-esponenti huwa s-sid tal-fond numerat uffiċjalment 41, 43 u 45, gia' numerat uffiċjalment 57, 58, 58a, u 59, qabel imsemmi "Gasmar", fi Triq Annibale Preca Lija, filwaqt li l-intimat huwa l-proprjetarju tal-fond kontigwu numerat uffiċjalment 47, imsemmi "Villa Lcilio", fi Triq Annibale Preca, Lija.

2. Illi l-intimat qiegħed jivvanta dritt ta' proprjeta` fuq il-bejt u l-arja li tissovrasta parti mill-fond proprjeta` tal-esponenti, senjatament il-bejt u l-arja li jissovrasta l-kamra delinejata bil-lewn aħdar fuq il-pjanta hawn annessa bħala Dokument A.

3. Illi l-esponenti għandu interess li jiġi dikjarat u konfermat illi l-esponenti huwa s-sid tal-bejt u l-arja fuq deskritti.

4. Illi l-esponenti għandu wkoll interess li jiġi dikjarat u konfermat li l-intimat ma għandu ebda dritt ossija jedd ta' kwalunkwe natura fuq l-istess bejt u arja.

5. Illi huwa wkoll meħtieġ li l-intimat ineħħi l-opri kollha minnu installati fuq l-imsemmi bejt, kif ukoll li jneħħi jew jimbarra f'mod permanenti kull tip ta' aċċess li għandu għall-istess bejt mill-fond 47, "Villa Icilio", Triq Annibale Preca, Lija.

JGĦID GĦALHEKK l-intimat għaliex ma għandhiex dina l-Onorabbli Qorti in vista tal-premess:

1. tiddeċiedi u tiddikjara li l-esponenti huwa s-sid uniku u esklussiv tal-bejt u l-arja li jissovrasta parti mill-fond numerat uffiċjalment 41, 43 u 45, Annibale Preca, Lija, senjatament il-bejt u l-arja li jissovrasta l-kamra delinejata bil-lewn aħdar fuq il-pjanta hawn anness bħala Dokument A;

2. tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimat ma għandu ebda jedd ossija dritt ta' kwalunkwe natura fuq l-istess bejt;

3. tordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi stability minn dina l-Onorabbli Qorti ineħħi a spejjes tiegħu l-opri kollha eretti minnu fuq l-imsemmi bejt kif ukoll li jimbarra a spejjes tiegħu f'mod permanenti l-aċċess li mill-fond proprjeta` tiegħu numerat 47, "Villa Icilio", Triq Annibale Preca, Lija, jagħti għall-istess bejt, u, fin-nuqqas li jwettaq l-imsemmija xogħolijiet fit-terminu li jiġi hekk prefiss, tawtorizza lill-esponenti iwettaqhom huwa stess a spejjes tal-istess intimat, jekk meħtieġ bl-assistenza ta' periti nominandi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni".

2. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Andre´ Bianchi tat-18 ta' Frar, 2015, li permezz tagħha ġie eċċepit is-segwenti:

"(1) Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-proprjeta` in kwistjoni ġiet assenjata lil mejjet missieru Antoine Bianchi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 28 ta' Lulju 1969 fl-atti tan-Nutar

Dottor Frank Xavier Dingli li kopja tiegħu hija annessa mar-rikors ġurament dokument E fil-proċess.

(2) Illi l-intimat Andre´ Bianchi b'kuntratt tal-11 ta' Jannar 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut akkwista l-proprjeta` 47 ġja 59A Villa Icilio, Triq Annibale Preca, Ħal Lija bl-ambjenti tagħha kollha inkluż il-bejt u l-arja li tissovvrasta parti mill-fond tal-atturi mingħand missieru Antoine Bianchi skond **dokument AB1**.

(3) Illi l-bejt in kwistjoni qatt ma kien proprjeta` ta' l-attur u/jew tal-ante kawża minnu ossija Loris Bianchi, l-mejjet Dottor Marcel Bianchi u/jew Suor Veronica fis-Seklu Carmen Bianchi u/jew Charles Zachary Macauly Booth u dan stante illi dejjem dan il-bejt kien proprjeta` tal-intimat u dejjem fil-pussess esklussiv tiegħu u/jew tal-ante kawża tiegħu, segregat b'ħajt ossija opra morta ta' ħames filati li dejjem ġiet użata mill-proprjetarji u utenti ta' Villa Icilio fi Triq Annibale Preca, Ħal Lija anke meta din l-istess Villa kienet mikrija lil ċertu Maġġur Raphael Camilleri u lil ċertu Sophia Buckland.

(4) Illi l-uniku aċċess għal dan il-bejt u l-arja in kwistjoni huwa tramite l-kamra tal-bejt proprjeta` ta' l-intimat li dejjem kien unikament użat minnu u mill-inkwilini tal-mejjet missieru l-Maġġur Raphael Camilleri u Sophia Buckland tant li huma kienu jitilgħu fuq l-istess bejt għal użu tagħhom kif ukoll biex jonxru l-ħwejjeġ kif tista' tikkonferma Katerina Scicluna u Mario Zarb.

(5) Illi dan il-ħajt tal-opra morta li jissegrega l-binja tal-attur minn dik tal-intimat ilha mibnija għal aktar minn ħamsa u sittin sena u l-fond in kwistjoni ilu segregat miż-żewġ partijiet adjaċenti u ċioe` l-parti posseduta mill-attur u l-oħra pposseduta mill-istess Perit Nicholas Bianchi għal aktar minn ħamsa u sittin sena.

(6) Illi l-attur ġie mwaqqaf mill-intimat milli jipprova jibni fuq ħwejjeġ tal-istess intimat meta pprova jagħmel strutturi tal-ġebel u dan fl-1995 oltre li ġie mwaqqaf milli jitla' fuq l-istess bejt tal-intimat mingħajr il-permess tiegħu diversi drabi. Kull darba li ttenta jitla' fuq bejt tal-intimat, dan għamlu b'mod abbusiv u llegali u għalhekk l-intimat għamel *wire fencing* biex iwaqqaf kull abbuż.

(7) Illi l-attur b'kawża ta' spoll numru 692/99 (RCP) li ppreżenta fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet "***Mark Napier vs Andre´ Bianchi***" li ġiet deċiża favur l-istess intimat fl-24 ta' Settembru 2004 li kopja tagħha qed tiġi hawn esebita u mmarkata bħala **dokument AB2** fejn irriżulta lill-istess Qorti li l-attur ma setgħax jaċċedi għal dan l-istess bejt proprjeta` tal-intimat billi rrimarkat is-segwenti – "***huwa** (l-attur) **ħtieġlu jagħmel użu minn sellum u jgħaddi minn gallarija. Access dirett ma kellux għalih u lanqas karma tal-bejt tagħti għalih ma kienet teżisti***".

(8) Illi inoltre għalhekk il-bejt in kwistjoni u l-arja tiegħu mhux biss m'humiex aċċessibbli għall-attur imma l-anqas m'huma proprjeta` tal-attur stante illi kif sostniet l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha tas-26 ta' April 2001 fil-kawża fl-ismijiet "***Mark Napier vs Andre´ Bianchi***" hawn annessa u mmarkata bħala **dokument AB3** illi "***meta wieħed jaċċedi fuq l-istess bejt, ma hemm l-ebda dubbju fl-opinjoni ta' din il-Qorti li l-impressjoni li titieħed hija dik li l-istess bejt jifforma parti mill-fond okkupat mill-istess konvenut, u dan peress illi l-uniku aċċess għall-istess bejt huwa proprju mill-bieb fuq il-kamra tal-bejt tal-istess konvenut u wkoll għaliex l-istess bejt f'livell ogħla minn dak tal-attur, xi erbgħa jew ħames filati, huwa ċirkondat kompletament b'ċint ta' tlieta jew erbgħa filati imkejla minn naħa ta' Villa Icilio b'dan għalhekk li l-attur m'għandu ebda aċċess kwalunkwe għall-istess bejt ħlief jekk jaqbeż iċ-ċint li jissepara l-istess bjut jew inkellha jaqbeż iċ-ċint imtarraġ fuq il-faċċata minn naħa ta' barra, b'riskju fl-opinjoni tal-Qorti konsiderevoli li l-attur jista' faċilment iweġġa'.***

Illi fid-dawl tal-premess u bil-mod kif il-bejt jinsab hekk elevat mill-bqija tal-bjut l-oħra u kif hekk ċirkondat huwa diffiċli ħafna biex wieħed jifhem kif l-istess attur qed isostni li kellu jew għandu pussess għall-istess bejt stante li nonostante li ilu joqgħod fil-fond tiegħu issa għal diversi snin, ma jidhirx li hemm aċċess kwalunkwe minn naħa tal-fond minnu okkupat għall-istess bejt, anzi jirriżulta illi l-bejt huwa kompletament segregat, separat u diviż mill-bqija tal-bjut l-oħra, kemm permezz taċ-ċint imsemmi u kemm peress li l-bejt jinsab f'livell ogħla.

Imma mhux hekk biss, iżda jirriżulta wkoll illi fuq l-istess bejt hemm serratizzi antiki ta' l-injam imwaħħlin fuq l-istess bejt li fuqhom ċertament kien u għadu jsir inxir mill-okkupanti kollha ta' l-istess fond, illum okkupat mill-istess konvenut."

(9) Illi minn dan jirriżulta illi l-propjetarju huwa l-intimat kif jirriżulta mill-kuntratt fuq imsemmi **dokument AB1** u fi kwalunkwe każ akkwista kull dritt fuq l-istess bejt bil-preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena stante illi hu u l-mejjet missieru Antoine Bianchi ilu fil-pussess ta' l-istess bejt għal dawn l-aħħar ħamsa u sittin sena u dan ai termini ta' l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta (***vide "Paul Agius et vs Michael Scicluna" deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru 2001; "Copperstone vs Grech et" deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru 1951).***

(10) Illi kif ġie diversi drabi stabbilit mill-ġurisprudenza tagħna fil-kawża rikors ġuramentat numru 1509/00 (CD) fl-ismijiet "***JEM Investments Limited vs Av Dottor Kevin Dingli et"*** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Diċembru 2003 u ċeduta fil-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Ġunju 2006 fejn ġie deċiż illi "***la darba s-soċjeta` attriċi kellha jedd għal dak il-bieb, għandha wkoll il-jedd li tinqeda bih appuntu biex ikollha aċċess għal verandah***" multo magis meta l-proprjeta` hija tal-intimat u

mhux tal-attur fejn l-istess intimat għandu l-uniku aċċess għal bieb in kwistjoni mill-kamra tal-bejt apposta u dan kif del resto ġie wkoll deċiż mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Novembru 1997 fil-kawża "***Rita Hicklin vs Loreto Agius***".

(11) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju, 2016, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut:

"1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddeċiedi u tiddikjara li l-attur Mark Napier huwa s-sid uniku u esklussiv tal-bejt u l-arja sovrastanti parti mil-fond enumerat uffiċjalment 41, 43 u 45, Triq Annibale Preca, Lija, senjatament il-bejt u l-arja ta' fuq il-kamra delineata bil-lewn aħdar fuq il-pjanta annessa mar-Rikors Maħluf u mmarkata Dokument A;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-konvenut André Bianchi m'għandu l-ebda jedd ta' kwalunkwe natura fuq l-istess bejt;

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-konvenut biex fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza jneħħi a spejjeż tiegħu l-opri kollha eretti minnu fuq l-imsemmi bejt kif ukoll li jimbarra a spejjeż tiegħu b'mod permanenti l-aċċess li mill-fond proprjetà tiegħu numerat 47, Villa Icilio, Triq Annibale Preca, Lija, jagħti għall-istess bejt, u, fin-nuqqas li jwettaq l-imsemmija xogħlijiet fit-terminu imsemmi, tawtorizza lill-attur iwettaqhom huwa stess a spejjeż tal-istess konvenut. Ix-xogħlijiet, kemm jekk jagħmilhom il-konvenut, kif ukoll jekk jagħmilhom l-attur, għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit Ġorġ Cilia.

Spejjeż a kariku tal-konvenut"

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-attur u l-konvenut huma sidien rispettivi ta' żewġ fondi ma' ġenb xulxin fi Triq Annibale Preca, Lija li oriġinarjament kienu ta' sid uniku u nqasmu permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Lulju, 1969[1]. Porzjoni minnhom li messet lil Antoine Bianchi u oħrajn eventwalment ġiet akkwistata mill-

[1] Esibit a fol. 7 tal-proċess.

attur. Il-porzjoni l-oħra li messet lil Antoine Bianchi b'kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1991 ittrasferieha lill-konvenut li jiġi ibnu.[2]

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Illi l-konvenut jippretendi li l-arja inkluż il-bejt li jiġi fuq kamra tas-sodda fil-fond tal-attur hija tiegħu, kemm billi hija parti integrali mill-fond tiegħu għaliex aċċessibbli minnu biss, kif ukoll bl-użukapjoni.

Provi

L-attur Mark Napier xehed illi l-bejt okkupat mill-konvenut André Bianchi li dwaru saret din il-kawża, jissovrasta proprjetà tiegħu. Il-fond proprjetà tiegħu 41, 43 u 45, fi Triq Annibale Preca, Lija l-attur kien akkwistah mingħand Charles Zachary Macauly Booth bis-saħħa ta' testament datat 20 ta' Ottubru, 1981 ippubblikat min-Nutar Anthony Gatt, u dan wara li Charles Zachary Macauly Booth miet fid-29 ta' Marzu, 1983. Charles Zachary Macauly Booth kien xtara din il-proprjetà permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Paul Pullicino fit-3 ta' Frar, 1981 mingħand Loris Bianchi, Suor Veronica Bianchi, Dr Louis Bianchi, Maude Bianchi, Madeleine Aquilina u Veronica Rossignaud. Dan il-kuntratt jgħid illi Charles Zachary Macauly Booth kien qiegħed jixtri l-imsemmija proprjetà "with all its' rights and appurtenances" u ma jgħidx illi xi parti mill-arja jew il-bejt li jissovrasta l-fond mixtri minn Charles Zachary Macauly Booth ġew esklużi mill-bejgħ.

Fix-xhieda tiegħu l-attur Mark Napier jgħid ukoll illi l-fond proprjetà tiegħu u dak kontingwu proprjetà tal-konvenut kienu oriġinarjament it-tnejn li huma jiffurmaw parti minn korp ta' bini uniku u indiviż, liema proprjetà kienet ġiet maqsuma bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni pubblikat min-Nutar FX Dingli fit-28 ta' Lulju, 1969.

L-attur Mark Napier isostni fix-xhieda tiegħu illi fuq il-pjanta annessa ma' dan il-kuntratt ta' diviżjoni[3] kif ukoll fil-kuntratt ta' diviżjoni nnifsu ma hemm l-ebda esklużjoni ta' xi parti mill-arja jew xi parti mill-bejt tal-istess fond li llum huwa proprjetà tiegħu. Lanqas ma jingħad li l-fond tiegħu huwa soġġett għal servitujiet favur terzi. Mark Napier xehed ukoll li fit-30 ta' Marzu, 1995 huwa kien bagħat ittra uffiċjali lil André Bianchi fejn għarrfu li l-bejt mertu ta' din il-kawża kien proprjetà tiegħu u kien wissieh sabiex bl-ebda mod ma jimmolestah fil-pussess tiegħu. Din l-ittra kienet ġiet debitament notifikata lill-konvenut, tant hu hekk dan kien wieġeb b'ittra uffiċjali ppreżentata fid-19 ta' Mejju, 1995 fejn insista li huwa s-sid tal-bejt u l-arja mertu ta' din il-kawża. Fix-xhieda tiegħu l-attur qal ukoll illi huwa minnu li ma hemmx aċċess dirett mill-bqija tal-proprjetà tiegħu għall-bejt inkwistjoni, imma dan bl-ebda mod m'għandu jfisser li l-bejt mhuwiex proprjetà tiegħu. L-attur spjega li l-ebda wieħed mill-bjut li jinsabu fuq il-proprjetà tiegħu ma huma aċċessibbli direttament u kollha jaċċedi għalihom b'sellum. Huwa jitla' fuq dawn il-bjut biss sabiex

[2] Fol. 46.
[3] A fol. 4 u 96 tal-proċess.

jagħmel il-manutenzjoni tagħhom għax m'għandux għalfejn jitla' fuqhom biex jonxor peress li għandu postijiet oħrajn fid-dar tiegħu fejn jonxor.

Il-pożizzjoni legali

Illi skont Artiklu 323 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 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 1 tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonjiet jew opri oħra ta' difiża.*"[4]

Dan l-artikolu hu bażat fuq prinċipju derivat mid-dritt Ruman fejn kien jingħad: "*solum cujus est eius usque ad caelum ed usque ad infernum*".[5]

Illi dina d-dispożizzjoni kienet immudellata fuq il-Kodiċi Ċivili Taljan Artikoli 440 u 447 u l-Kodiċi 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 c "usque ad sidera" "ad usque ad infera" 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*".

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.[6] B'danakollu, tali presunzjoni hija juris tantum u mhux juris et de jure u għandha ċċedi quddiem prova kuntrarja[7].

---

[4]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.

[5] 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)

[6] Michael Vella Haber vs. Hector Borg, Qorti tal-Appell 23.11.1962.

[7] 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

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 inkwistjoni 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)."[8]

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".[9]

Mhux biżżejjed il-fatt li bejt fuq proprjetà ta' ħaddieħor ikun aċċessibbli biss minn bieb fi proprjetà tal-ġar biex dan il-ġar jista' jitqies bħala proprjetarju tal-bejt:

> *"Illi l-konvenut b'din l-eċċezzjoni sar attur, u obbligat jagħti prova pjena u rigoruża 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, iżda bil-fatt pożittiv illi l-bjut huma aċċessibbli biss mill-fond tiegħu; iżda, għar-raġunijiet miġjuba mill-perit legali, dan biss ma jwassalx neċessarjament għall-konklużjoni illi l-arja tal-bjut fuq il-fond tal-attur tappartjeni lilu in proprjetà. Taħt dawn iċ-ċirkustanzi, it-titlu akkampat mill-konvenut ma jinsabx pruvat sodisfaċentement, u għalhekk il-konvenut għandu jbati l-konsegwenzi tal-aforiżma melius non avere titulum quam habere vitiosum, kostantement applikat mill-qrati tagħna*"[10].

Kemm l-attur, kif ukoll il-konvenut, iċċitaw għadd ta' sentenzi favur it-teżi rispettiva tagħhom.

<u>Sentenzi ċċitati mill-attur</u>

---

hemm provduta riserva ta' 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 ċċitata b'approvazzjoni fis-sentenza Philip Gauci et vs. Alan Xuereb et QA 27.05.16.

[8] Nikola Micallef vs. Lawrence Grima, Prim'Awla, 08.10.2004; Paul Mizzi vs. Mario Sciriha, Qorti tal-Appell 28.11.2008.

[9] Ara sentenza ta' din l-Qorti Galea vs. Delicata deciza 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.

[10] Giuseppe Ellul vs. Raimondo Ellul 17.03.1961, Prim'Awla, per Imħallef Alberto Magri, XLV.ii.586.

i) il-kawża Victor Agius vs. Kevin Falzon[11] il-kwistjoni kienet jekk l-arja ta' bitħa retrostanti korp ta' bini maqsum orizzontalment bejn sidien differenti hix ukoll hekk maqsuma inkella tappartjenix lil sid tat-terran. F'din il-kawża sid tat-terran bena kamra fil-bitħa u s-sid tat-tieni sular uża l-bejt. Il-fattispeċje u l-kwistjonijiet legali f'dik il-kawża huma differenti ħafna minn dawk mertu ta' din il-kawża.

ii) fil-kawża Paul Mizzi vs. Mario Sciriha[12] msemmija mill-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, għalkemm il-fatti jixbħu ħafna lil dawk tal-każ preżenti billi f'dak il-każ, bħall-każ preżenti, il-proprjetajiet tal-attur u l-konvenut kienu oriġinarjament fond wieħed li nqasam u bejt tal-proprjetà tal-attur kien aċċessibbli biss minn bieb tal-fond tal-konvenut, l-eċċezzjoni li ngħatat mill-konvenut kienet differenti, billi ma eċċepewx li għandhom jedd ta' proprjetà fuq dan il-bejt imma biss jedd għall-użu esklussiv tiegħu. B'danakollu, il-Qorti sostniet prinċipju li japplika ukoll għall-każ preżenti, ċjoè illi "ma jirriżultax li meta saret il-qasma dak il-bejt ġie assenjat lill-fond 1, 2 u 3; kif ingħad, il-bejt ma jissemmiex, u allura, għandu jitqies li baqa' marbut mal-fond numru 4".[13] Il-Qorti semmiet b'approvazzjoni wkoll il-prinċipju, imsemmi f'kawża oħra li "mhux verosimili li b'vendita ta' fond tiġi inkluża l-arja ta' fond ieħor, ammenochè l-kuntratt ma jsemmiehx espressament"[14] u evidentement applikatu għall-każ ta' quddiemha għalkemm il-proprjetà pperveniet għand il-partijiet kontendenti permezz ta' att ta' qasma, u mhux permezz ta' bejgħ. Il-Qorti kompliet tirraġuna li, skont il-prinċipju li kwalunkwe prova kuntrarja għal-libertà tal-proprjetà trid tkun konkludenti, u mhux konġetturali u ekwivoka, dan l-istat ta' fatt ma kienx biżżejjed u "l-konvenuti, għalhekk, iridu jressqu provi ulterjuri biex jiġġustifikaw l-allegazzjoni tagħhom". Il-Qorti żiedet tgħid li l-użu ta' bejt huwa servitù li mhix kontinwa u li tidher[15] u li allura ma tistax tiġi akkwistata bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Il-Qorti tal-Appell żiedet tgħid li użu ta' bejt jinħtieġ att pubbliku u ma setax jeżisti fl-assenża ta' tismija espressa fil-kuntratt tal-qasma.

<u>Sentenzi ċċitati mill-konvenut</u>

Il-fattispeċje taż-żewġ kawżi ċċitati mill-konvenut kemm fir-risposta maħlufa kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu huma, bħal dawk iċċitati mill-attur, differenti minn dawk tal-kawża preżenti u għalhekk ma jissufragawx il-pożizzjoni tagħhom:

i) J.E.M. Investments Ltd vs. Avukat Dr Kevin Dingli[16]: f'din il-kawża, imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut, iż-żewġ partijiet xtraw il-proprjetajiet tagħhom mingħand l-istess sid; l-ewwel li xtrat is-

[11] Victor Agius vs. Kevin Falzon 10.01.2008, Prim'Awla per Imħallef J.R. Micallef.
[12] Paul Mizzi vs. Mario Sciriha 28.11.2008 Qorti tal-Appell (Sede Superjuri).
[13] Paul Mizzi vs. Mario Sciriha, Prim'Awla, 25.05.2006, per Imħallef Tonio Mallia.
[14] Attard Montalto vs. Magri 17.01.1985, Prim'Awla.
[15] Artikoli 455 u 457 tal-Kodiċi Ċivili.
[16] Prim'Awla, 04.12.2003 per Imħallef Giannino Caruana Demajo.

soċjetà attriċi. Fil-kuntratt tal-akkwist tagħha kien hemm inkluż bieb li mill-garigor jagħti għall-arja tal-verandah; arja aċċessibbli biss minn dan il-bieb. Fil-kuntratt tal-akkwist jissemmew bibien oħrajn li kellhom jingħalqu, iżda mhux ukoll dan il-bieb. Il-Qorti sabet li s-soċjetà attriċi kellha d-dritt ta' aċċess għall-verandah. Il-konvenut, li xtraw il-parti tagħhom wara, kellhom, skont il-kuntratt tal-akkwist, 'rights of prospect, light and air as well as of access' għall-verandah. Ma setgħux ikunu sidien tal-verandah għax ħadd ma jista' jkollu servitù fuq ħwejjġu stess.

ii) Rita Hicklin vs. Loreto Agius ukoll imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut hija kawża ta' ritrattazzjoni fejn it-talba għas-smigħ mill-ġdid fil-kawża ġiet miċħuda. Fis-sentenza attakkata[17], il-Qorti tal-Appell sabet li fejn il-kuntratt ta' bejgħ ta' garaxx dan ġie deskritt bħala li għandu żewġ bibien, kien impliċitu li l-akkwirent kellu d-dritt juża l-bieb li jagħti għal fuq il-parapett proprjetà tal-atturi, ċjoè kien hemm dritt ta' aċċess għal fuq il-parapett proprjetà tal-atturi u għal fuq it-triq pubblika oltre minn kull faċilità oħra li l-bieb kien intenzjonat jagħti lill-fond dominanti tal-konvenut.

Illi din il-Qorti ttraċċjat sentenza waħda li fiha l-kwistjoni kienet dwar il-proprjetà ta' bejt li ppervena lill-akkwirent u li kien sovrastanti bini ta' akkwirent ieħor li akkwista mill-istess sid: Buttigieg vs. Galea[18]: F'din il-kawża, omm qasmet id-dar tagħha fi tnejn u biegħet parti diviża lil kull wieħed minn żewġt uliedha. Wieħed minnhom kien ilu għoxrin sena jokkupa l-parti li xtara li kienet tinkludi bitħa sovrastanti l-parti l-oħra tal-fond u aċċessibbli biss mill-parti tiegħu, u fil-kuntratt ma ssemma xejn dwar dan il-bejt. Il-Qorti tal-Appell f'Mizzi vs. Sciriha[19] iddistingwiet din il-kawża u iġġustifikat din id-deċiżjoni billi:

> "Jiġi rilevat li din il-Qorti eżaminat l-imsemmija sentenza u rriskontrat differenzi ta' riljev minn dik il-kawża għal din indiżamina. Ibda biex fil-kawża Buttigieg vs. Galea et., il-konvenuti kienu addirittura eċċepew illi t-titlu ta' proprjetà jappartjeni lilhom u li l-kontroparti kellha biss servitù ta' rewwieħa. Imma, apparti dan, il-fatti tal-każ f'dik il-kawża kienu markatament differenti. F'dik il-kawża wkoll jirriżulta li l-konvenuti kienu ilhom jippossjedu l-bejt tal-fond adjaċenti sa minn għoxrin sena qabel ma saret id-diviżjoni fiżika taż-żewġ fondi adjaċenti mertu tal-kawża. Fil-fatt, il-konvenuti f'dik il-kawża, kien ilhom jippossjedu l-bejt sa mill-1954. Meta saret id-diviżjoni jew aħjar l-akkwist, min-naħa taż-żewġt aħwa mingħand ommhom, ta' dawn iż-żewġ fondi fl-1974, il-konvenuti baqgħu jippossjedu dana l-bejt u jagħmlu użu esklussiv u ininterrot minnu sal-1994 meta imbagħad l-atturi f'dak il-każ ikkommettew spoll u fetħu bieb għal fuq dan il-bejt. Ċertament illi dawn il-fattispecje tal-każ ma għandhom xejn x'jaqsmu mal-każ indiżamina. Il-Qorti f'dan il-każ għalhekk ħasset illi l-kuntratt tal-1974 ikkristallizza s-sitwazzjoni li kienet teżisti u baqgħet teżisti u ċioè billi għalkemm ma jissemma xejn fl-istess kuntratt, jidher illi impliċitament il-bejt kien qed jiġi trasferit lill-konvenuti

[17] Qorti tal-Appell, 13.06.1995.
[18] Catherine Buttigieg vs. Joseph Galea 28.01.2004, Prim'Awla, per Imħallef Geoffrey Valenzia.
[19] Iċċitata mill-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fol. 124.

> peress illi mill-użu tal-istess kien jidher b'mod ċar illi fiżikament kien jagħmel mal-fond akkwistat mill-konvenuti f'dak il-każ."

Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu, u l-pronunzjament tal-Qorti f'kull każ għandu jittieħed fil-kuntest tal-fatti riżultanti u mhux fl-astratt jew meħudin barra mill-kuntest tagħhom.

Tixbaħ iktar lill-kawża preżenti l-kawża Debattista vs. Mizzi, iċċitata mill-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. F'dak il-każ, kien hemm bejt f'livell wieħed fuq żewġt ikmamar kontigwi, waħda tal-atturi u l-oħra tal-konvenuti, aċċessibbli biss mill-fond tal-atturi, bl-aċċess tagħhom ikun l-ewwel fuq il-bejt tal-kamra tagħhom stess imbagħad fuq il-kamra tal-konvenuti. Il-Qorti qalet li "Il-fatt li l-atturi kellhom aċċess għal tali saqaf u ħolqu aċċess iktar komdu għalihom ma jfissirx li huma akkwistaw b'daqshekk proprjetà li kienet ta' ħaddieħor, u dan għaliex dan l-aċċess serva biex jaċċedu għal fuq dik il-parti tas-saqaf proprjetà tagħhom … ma jidhirx li b'xi mod dawn akkwistaw xi dritt jew xi servitù fuq l-arja tal-fond kontigwu, inkluż is-saqaf fuq il-kamra tal-intimati."[20]

Fil-każ preżenti, m'hemm l-ebda dubju li l-arja tal-bejt inkwistjoni tappartjeni lill-attur billi:

i) il-bieb fil-proprjetà tal-konvenut jagħti għal fuq il-bejt ta' kamra tas-sodda formanti parti mill-proprjetà tal-istess konvenut. Ħdejn din il-kamra tas-sodda hemm kamra tas-sodda oħra li hija tal-attur, u l-bejt tagħha huwa l-istess livell mal-imsemmija kamra tas-sodda tal-konvenut. Għalhekk fiżikament hemm bejt wieħed. B'daqshekk ma jistax jingħad li l-parti tal-bejt fuq il-kamra tas-sodda tal-attur ġiet tifforma parti integrali mill-fond tal-konvenut. Xejn ma hemm li jnaqqas jew iġib fix-xejn il-preżunzjoni li l-attur, bħala sid tal-kamra tas-sodda, huwa wkoll is-sid tal-arja ta' fuqha. Possibbilment, fl-ipotesi li l-bieb fil-proprjetà tal-konvenut kien, fil-mument tad-diviżjoni, tħalla hemm u kien jagħti aċċess biss u esklussivament għal fuq l-arja tal-istess karma tas-sodda tal-attur, kien ikun hemm argument favur li l-bejt jitqies aċċessorju għall-proprjetà tal-konvenut. Imma dan mhuwiex il-każ. Il-bieb qiegħed hemm biex il-konvenut jaċċedi għal fuq bejt sovrastanti proprjetà li hi tiegħu stess. Lanqas mhu konvinċenti l-argument imressaq mill-konvenut li l-attur m'għandu ebda aċċess fiżiku għall-bejt inkwistjoni ħlief permezz ta' sellum minn gallarija ta' kamra tas-sodda fuq in-naħa ta' wara tad-dar tal-attur, il-għaliex fil-fatt dan hu l-uniku aċċess jekk jista' jissejjaħ aċċess li għandu l-attur għall-bejt kollu proprjetà tiegħu.

ii) il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-qasma turi, fis-second floor plan tagħha, il-bieb li jagħti għal fuq is-saqaf tal-kamra tas-sodda tal-konvenut, u parti żgħira minn dan is-saqaf. Ma tinkludix is-saqaf tal-kamra tas-sodda tal-attur. Wieħed jistenna li kieku kien hemm xi intenzjoni bejn il-partijiet li l-bejt ta' fuq il-kamra tal-attur jiġi inkluż mal-

[20] Ludgarda Debattista vs. Noel Magri 25.11.2010, Prim'Awla, per Imħallef Raymond C. Pace.

proprjetà tal-konvenut, dan kien jissemma kemm fil-kuntratt kif ukoll fuq il-pjanta, li hija waħda ddettaljata.

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti tqis li min-naħa tal-konvenut ma nġibet ebda prova konklussiva, inekwivoka u mhux konġetturali in kuntrarju għall-imsemmija preżunzjoni iuris tantum, u għalhekk f'dan il-każ din għandha tibqa' tgħodd.

L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali

Illi l-konvenut jeċepixxi wkoll il-preskrizzjoni trentennali.

Din l-eċċezzjoni mhix kompatibbli mal-eċċezzjoni l-oħra tat-titlu. "Din l-eċċezzjoni ssir inkompatibbli mal-eċċezzjoni, sia pure subordinata, tal-proprjetà tal-bejt. Difatti, huwa ormai assodat fil-ġurisprudenza tagħna illi:

> "la regola che a chi allega la prescrizione trigenaria non si può opporre defetto di titolo o di buona fede non ha luogo quando l'allegante non si contenta di difendersi col solo possesso, ma indica un titolo, se questo è vizioso' (Kollez. VIII.267; XXXII.i.735)."

Issa huwa magħruf li hemm titolu skont il-liġi, meta l-pussess ikun ġie akkwistat permezz ta' waħda mill-kawżi kapaċi li jittrasferixxu l-proprjetà, bħalma hija l-preskrizzjoni (Art. 597(1) Kod Ċiv.); konsegwentement il-konvenut Raimondo Ellul, ladarba oppona li huwa proprjetarju tal-bjut, ma jistax jiddefendi ruħu bil-pussess tal-istess bjut, li fuqu biss tinsab bażata l-preskrizzjoni, u għalhekk ma jistax jinvoka favur tiegħu l-prinċipju *possideo quia possideo*."[21]

Anke jekk ex hypothesi l-preskrizzjoni hija eċċepibbli f'dan il-każ, xorta waħda ma tistax tirnexxi. 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 għall-preskrizzjoni li tiġi opposta mill-okkupant.[22]

Il-kuntratt tal-qasma ġie ppubblikat fit-28 ta' Lulju, 1969. Saret ittra uffiċjali fit-30 ta' Marzu, 1995. Għalhekk huwa ċar li jekk kienet qed tiddekorri l-preskrizzjoni, din ġiet interrotta. Kwalunkwe użu li seta' sar mill-bejt qabel il-kuntratt ta' separazzjoni minn okkupanti tal-parti tal-proprjetà li ġiet assenjata lill-konvenut jew il-predeċessuri tagħhom fit-titlu ma setgħet qatt tagħti lok għall-preskrizzjoni akkwiżittiva għas-sempliċi raġuni li "ġaladarba ż-żewġ fondi kienu tal-istess sidien, ma setgħu joħolqu l-ebda jeddijiet bil-pussess"[23]."

---

[21] Giuseppe Ellul vs. Raimondo Ellul 17.03.1961 XLV.ii.586, Prim'Awla per Imħallef Alberto Magri. Ara wkoll Nicola Micallef vs. Lawrence Grima, Prim'Awla 08.10.2014 per Imħallef Geoffry Valenzia.

[22] Giuseppe Ellul vs. Raimondo Ellul ċitata aktar 'il fuq.

[23] J.E.M. Investments Ltd vs. Avukat Dr Kevin Dingli – 04.12.2003 Prim'Awla, per Imħallef Giannino Caruana Demajo.

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Andre´ Bianchi li permezz tiegħu talab lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet premessi u minflok taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellant. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-attur Mark Napier, li permezz tagħha wieġeb li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata fl-interita` tagħha.

7. Rat il-verbal tal-aċċess li l-Qorti għamlet fuq il-post fil-21 ta' Lulju, 2021.

8. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in eżami;

9. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

10. F'din il-kawża l-partijiet qegħdin jikkontendu t-titolu ta' proprjeta` tal-arja in parti sovrastanti l-fond numerat uffiċjalment 41, 43 u 45, qabel enumerati 57, 58, 58 A u 59, li kellu l-isem ta' "Gasmar", fi Triq Annibale

Preca, Lija. Il-konvenut appellant jikkontendi li l-korp ta' bini jiġifieri l-fond "Gasmar", proprjeta` tal-appellat, il-fond Villa Icilio, proprjeta` tal-appellant u Villa Fort, proprjeta` ta' terzi kien korp ta' bini wieħed li kien jappartjeni lil sid wieħed, ċioe` l-bużnannu tal-appellant, li sussegwentement ġie diviż f'numru ta' fondi distinti u separati. B'dan illi l-appellant jikkontendi li l-qasma saret b'tali mod li l-bejt in kwistjoni ġie jifforma parti minn Villa Icilio, proprjeta` tal-appellant, tant li l-proprjeta` tiegħu hija l-unika waħda li minnha wieħed jista' jaċċedi għal fuq il-bejt in kwistjoni, minkejja li nofs il-bejt in kwistjoni jinsab sovrapost għall-proprjeta` tal-appellat, li m'għandux aċċess faċli għal fuq l-imsemmi bejt jekk mhux b'sellum. L-appellant isostni wkoll li dan il-bejt kollu huwa ħaġa waħda u tant huwa formanti parti minn Villa Icilio, li mill-provi jirriżulta li l-okkupanti ta' Villa Icilio dejjem għamlu użu minn dan il-bejt, kif jixhdu s-serratizzi u l-ħbula tal-inxir, kif ikkonfermat fil-kawża ta' spoll, permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Settembru, 2004.

11. L-attur appellat da parti tiegħu jikkontendi li huwa s-sid uniku u esklussiv tal-bejt u l-arja sovrastanti l-kamra tas-sodda delinejata bl-aħdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur. Kwindi l-appellat jikkontendi li l-appellant m'għandu l-ebda dritt fuq l-istess bejt u għalhekk talab li l-Qorti tordna lill-konvenut ineħħi l-opri kollha fuq l-imsemmi bejt, kif ukoll jimbarra a spejjeż tiegħu b'mod permanenti l-aċċess li mill-fond Villa Icilio jagħti għall-istess bejt.

12. L-ewwel Qorti, permezz tas-sentenza tagħha tal-15 ta' Lulju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet premessi, ċaħdet l-eċċezzjonijiet mogħtija mill-appellant u laqgħet it-talbiet attriċi billi ddikjarat li l-arja sovrastanti l-proprjeta` tal-appellat hija proprjeta` tiegħu u li l-konvenut mhuwiex is-sid u għalhekk iffissat terminu ta' tliet xhur sabiex ireġġa' l-opri kollha eretti minnu fuq l-istess bejt u jimbarra l-bejt a spejjeż tiegħu, u fin-nuqqas awtorizzat lill-appellat jagħmel dawk ix-xogħlijiet ordnati taħt id-direzzjoni ta' perit.

13. Il-konvenut ħassu aggravat bl-imsemmija sentenza u għalhekk interpona appell minnha. L-aggravju tiegħu jikkonsisti fil-fatt li ġialadarba l-parti tal-bejt in kwistjoni hija parti integrali mill-fond tiegħu, li hija segregata u distinta mill-fond tal-appellat, u dan sa minn meta l-korp tal-bini oriġinali nqasam fi tliet fondi distinti, għexieren ta' snin ilu, *ergo* tali parti tal-bejt għandha titqies parti mill-bqija tal-bejt proprjeta` tiegħu. L-appell tal-konvenut jissejjes fuq l-aggravju prinċipali li l-ewwel Qorti applikat il-preżunzjoni tal-liġi kif riżultanti mill-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, meta huwa rnexxielu jipprova li l-parti tal-bejt in kontestazzjoni hija tiegħu. Jingħad mill-appellant li l-ewwel Qorti ma tatx konsiderazzjoni xierqa tal-fatt li l-bejt huwa wieħed, imdawwar b'opramorta waħda u aċċessibbli biss mill-proprjeta` tiegħu, kif jirriżulta mis-sentenza ta' spoll ta' din il-Qorti bejn l-istess partijiet. Il-bejt in kontestazzjoni tant jifforma parti integrali mill-

proprjeta` tiegħu li hija diviża kompletament mill-proprjeta` tal-attur, mhux biss peress li l-bejt jinsab f'sular ogħla mill-bqija tal-bjut tal-fond "Gasmar" (proprjeta` tal-appellat), iżda hija diviża mill-istess proprjeta` bl-opramorta li ilha mibnija sa minn meta nbena l-korp tal-bini in kwistjoni, b'tali mod li l-bejt in kwistjoni huwa kompletament issegregat mill-proprjeta` tal-appellat. Huwa jagħmel referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Jannar, 2004, fil-kawża fl-ismijiet **Catherine Buttigieg et v. Joseph Galea et,** b'referenza għall-Artikolu 323 tal-Kap. 16 li jipprovdi li min għandu proprjeta` tal-art għandu wkoll l-arja ta' fuqha, jgħodd sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju. L-appellant jikkontendi li f'dan il-każ ġie ppruvat li l-attur qatt ma kellu pussess ta' dan il-bejt, tant li dan il-bejt kien jintuża esklussivament mid-diversi okkupanti li tul is-snin kien hemm f'Villa Icilio u li l-attur u/jew l-ante-kawża tiegħu qatt ma kellu aċċess jew pussess tal-istess bejt li dejjem tqies parti integrali tal-fond proprjeta` tal-appellant. Issir referenza għax-xhieda ta' diversi nies, inkluż dawk fil-kawża ta' spoll li l-appellat tilef kontra l-appellant.

14. Inoltre, l-appellant jikkontendi li jħossu wkoll aggravat bil-fatt li ġaladarba l-kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Awwissu, 1969, fl-atti tan-Nutar Francis Xavier Dingli, inkluż il-pjanta annessa mal-istess kuntratt ma jagħmlu l-ebda referenza għall-arja u għall-bjut tal-proprjeta` li kienu jiffurmaw parti minn korp wieħed tal-bini, ma jfissrix li kellha tiġi applikata l-preżunzjoni maħsuba fl-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Wara kollox l-

appellant jisħaq li waqt l-aċċess li żammet l-ewwel Qorti (liema enfasi saret ukoll waqt l-aċċess miżmum minn din il-Qorti), dawk preżenti aċċedew fuq il-bejt in kwistjoni minn Villa Icilio u li l-aċċess mill-fond tal-appellat jista' jsir biss permezz ta' sellum. Jinsisti li meta saret id-diviżjoni bejn l-aħwa Bianchi, dan il-bejt kien jifforma parti integrali minn Villa Icilio u għalhekk ma kienx meħtieġ li fil-kuntratt tal-1969 issir referenza għall-bejt in kwistjoni. Li kieku l-partijiet riedu li dan il-bejt in kontestazzjoni jifforma parti mill-fond magħruf bħala "Gasmar", dan kien mhux biss jiġi speċifikat fil-kuntratt ta' diviżjoni, iżda kienet tinbena opramorta li taqsam il-bejt fi tnejn u mhux il-bejt jitħalla bħala parti minn Villa Icilio, kif ilu hekk għal għexieren ta' snin. L-appellant jikkontendi li dan il-bejt ma ssemmiex fil-kuntratt ta' diviżjoni bħala parti mill-fond Villa Icilio, peress li kien diġa` parti integrali mill-imsemmi fond, kif riżultanti mid-diviżjoni fiżika u *de facto* tal-proprjetajiet u għalhekk permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-1969, il-partijiet kienu effettivament ikkanoniżżaw il-qasma tal-palazz kollu kif kien ilu fiżikament maqsum għal għexieren ta' snin, inkluż il-bejt in kwistjoni bħala formanti parti minn Villa Icilio.

15. L-appellant jisħaq ukoll li l-ante-kawża tal-attur, Charles Zachary Macaulay Booth qatt ma ppretenda xi drittijiet fuq il-bejt in kwistjoni, peress li l-bejt kollu kif inhu, imdawwar bl-opramorta u aċċessibbli biss minn Villa Icilio, huwa parti integrali mill-istess Villa Icilio. Dan apparti li l-appellant jikkontendi li mill-provi jirriżulta b'mod ċar illi x-xogħlijiet ta'

manutenzjoni bħat-tqegħid tal-*membrane* u xogħlijiet oħra fuq l-opramorta dejjem saru mill-appellanti. L-appellant ħassu wkoll aggravat li bl-interpretazzjoni mogħtija mill-ewwel Qorti, bil-fatt li l-bieb ma jagħtix aċċess dirett għall-parti in kontestazzjoni, iżda jagħti aċċess għall-parti sovraposta għall-proprjeta` tal-appellant, iżda jibqa' l-fatt li dan il-bieb huwa l-uniku aċċess għall-bejt kollu, inkluż dik il-parti in kontestazzjoni, il-bejt jibqa' wieħed u saħansitra l-opramorta tiċċirkonda l-bejt kollu, b'tali mod li tissegregah kompletament mill-bjut sovraposti għall-fond "Gasmar". Hekk ukoll, l-appellant ħassu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti straħet fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni meta qalet li kieku l-intenzjoni kienet li l-parti tal-bejt in kwistjoni tkun parti minn Villa Icilio, mela dan kien ikun indikat fl-istess pjanta, dan meta l-parti tal-bejt li mhux in kontestazzjoni wkoll lanqas tirriżulta mill-istess pjanta. Kwindi hekk kif il-partijiet ma ħassewx il-ħtieġa li jsemmu l-bjut fil-kuntratt ta' diviżjoni, lanqas ħassew il-ħtieġa li jimmarkaw il-bjut fuq l-istess pjanta, peress li jikkontendi li l-bejt in kwistjoni kien ilu parti integrali minn Villa Icilio u aċċessibbli biss minn Villa Icilio, u separat u segregat mill-fond "Gasmar" għal għexieren ta' snin.

16. L-attur appellat permezz tar-risposta tiegħu jwieġeb li l-kuntratti kollha jagħtu raġun lilu, senjatament il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni pubblikat min-Nutar F.X. Dingli datat 28 ta' Lulju, 1969, minn fejn jirriżulta li hemm murija l-fondi mertu ta' din il-kawża. Minn imkien ma

jirriżulta mill-imsemmija pjanta li l-bejt mertu ta' din il-kawża ġie eskluż mill-fond assenjat lill-ante-kawża fit-titolu tiegħu. Hekk ukoll, l-att innifsu ma jeskludix il-bejt la b'mod espress jew impliċitu. Inoltre d-difiża mressqa mill-konvenut appellant aġevolat il-pożizzjoni tal-appellat, hekk kif huwa ressaq eċċezzjonijiet legalment u proċeduralment inkompatibbli, meta l-appellant min-naħa jinsisti li għandu dritt għall-użu tal-bejt u min-naħa l-oħra li huwa għandu titolu ta' proprjeta` fuq il-bejt u l-arja mertu tal-vertenza. Il-fatt li l-appellant juża l-bejt ma jaġevolahx f'din it-tip ta' azzjoni għajr potenzjalment bħala prova għall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali, eċċezzjoni li ġiet ukoll miċħuda mill-ewwel Qorti. Iżda anke l-fatt li l-appellant avvanza d-difiża tal-preskrizzjoni akkwiżittiva timmilita kontra d-difiża tal-appellant li l-bejt kien trasferit flimkien mal-fond illum proprjeta` tiegħu.

17. Trattati l-argumenti tal-kontendenti fil-kawża, jitqies xieraq li l-ewwel din il-Qorti tislet xi prinċipji li jirregolaw l-azzjoni attriċi u d-difiża mressqa mill-konvenut appellant. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Jannar, 2015, fil-kawża fl-ismijiet **Arthur Kiomall et v. Francis Borg et:**

> *"14. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni li teżisti taħt il-liġi Maltija li permezz tagħha l-attur jipprova jirrivendika minn għand il-konvenut proprjeta` li hu jemmen li għandu titolu validu fuqha u dan permezz ta' provi li juru b'mod pożittiv li l-proprjeta` in kwistjoni hija tiegħu.*
>
> *15. F'kawża rivendikatorja, l-konvenut prinċipalment jista' jressaq żewġ difiżi: jsostni u jġib provi fis-sens illi hu għandu l-pussess tal-proprjeta`*

in kwistjoni jew inkella illi għandu titolu validu skont il-liġi fuq din il-proprjeta`.

16. Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika u ma hux biżżejjed li jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu. Il-prova ġiet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluživa, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubju[24].

17. Madankollu, fis-snin riċenti, ġie aċċettat mill-Qrati tagħna illi meta l-konvenut jeċċepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduċi provi f'dan is-sens huwa biżżejjed li r-rivendikant jipprova li għandu titolu aħjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbaħ il-kawża. Fi kliem ieħor, f'każijiet bħal dawn m'hemmx għalfejn l-attur jipprova titolu oriġinali imma huwa biżżejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali każ isir eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu fuq il-ħaġa in disputa. Il-prinċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza tagħna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria ġiet inferita mill-Qrati tagħna, tajjeb jew ħażin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman[25]."

18. Hekk ukoll, f'sentenza aktar reċenti ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Richard England et v. Joseph Muscat,** hemm ingħad li fl-azzjoni rivendikatorja l-attur għandu juri titolu oriġinali u mhux biżżejjed li l-attur juri titolu derivattiv, anke meta l-konvenut jivvanta titolu fuq l-istess proprjeta`. Huwa fil-każ fejn iż-żewġ kontendenti fil-kawża jippretendu li t-titolu fuq il-ħaġa tkun ġejja mill-istess

[24] Ara App. Civ. Giuseppe Buhagiar v Guzeppi Borg et., 17/11/1958, Vol. XLII.i p. 569 u s-sentenzi hemm citati; Ara wkoll App. Civ. Clive Simpson noe. Dr. Gaudenz Borg, 6/7/1993; App. Civ. Grazio Vella v John Buhagiar, 26/5/1998.

[25] Ara inter alia App. Civ. Sebastian sive Bastjan Vella et v Charles Curmi, 28/2/2014; App. Civ. John Vella et v Sherlock Camilleri, 12/12/2002 u s-sentenzi hemm citati; App. Civ. Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino, 9/2/2001; ara wkoll P.A. Mary Rose Aquilina et v Antonio Piscopa,24/20/2003; Kummissarju tal-Artijiet v Frans Mallia, 20/1/2005; Onor. Perit Carmelo Vella et v Anthony Cassar pro et noe, 17/3/2005.

awtur, huwa biżżejjed għall-attur li jipprova titolu derivattiv u mbagħad isir eżami komparattiv biex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu:

> *"…**strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta' prijorità**. F'ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri "pussess anterjuri" jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijiex rei vindicatoria "lite".* (enfasi ta' din il-qorti)

19. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, konsidrat li l-attur appellat f'din il-kawża ressaq l-azzjoni rivendikatorja u l-konvenut appellant iressaq bħala l-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-fatt li l-proprjeta` in kwistjoni ġiet assenjata lill-mejjet missieru permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Lulju, 1969, fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli u sussegwentement favur tiegħu permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1991 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, jeħtieġ li l-ewwel issir rassenja tal-kuntratti esebiti in atti sabiex wieħed jixtarr aħjar il-pożizzjoni legali:

(i) permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Lulju, 1969, fl-atti tan-nutar Dottor Frank Xavier Dingli, (Dok. E a fol. 15 tal-proċess) Antoine Bianchi ġie assenjat il-beni kollha provenjenti lill-komparenti mill-att ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-nutar Dottor Giorgio Borg Olivier tad-9 ta' Frar, 1946, kif korrett b'att ieħor tal-istess nutar tad-29 ta' Lulju, 1948 *"l-utile dominju perpetwu tal-korp bini format minn "Villa Fort", "Villa*

Icilio", żewġ garages u d-dar "Gasmar" f'Annibale Preca Street, Lija, li jġibu rispettivament in-numri sittin (60), già erbgħin (40), disgħa u ħamsin A (59A), disgħa u ħamsin (59), tmienja u ħamsin (58) u tmienja u ħamsin A (58A), bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħhom suġġett l-intier korp għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' ħames liri u tlettax -il xelin u erbgħa soldi (£5.13.4)..."

(ii) permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Lulju, 1969, fl-atti tan-nutar Dottor Frank Xavier Dingli, (Dok. D a fol. 7 tal-proċess) ġew assenjati lil Antoine Bianchi: *"Is-sub-dirett dominju temporanea u l-utili dominju perpetwa in proprjeta` għall-wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-beni segwenti: (a) Il-Villa Fort, numru sittin (60), Annibale Preca Street, Lija, bil-ġnien retropost; (b) Il-Villa Icilio, numru disgħa u ħamsin A (59A) Annibale Preca Street, Lija, bil-ġnien tagħha retropost...Dik il-porzjoni hija dik markata bl-ittra A fil-pjanta hawn annessa"*

Filwaqt li Dottor Marcel Icilio Bianchi, f'ismu proprju u f'isem oħtu Suor Veronica, fis-seklu Carmen Bianchi, xebba u Loris Bianchi ġew assenjati:

“a) Id-dar “Gasmar” numru tmienja u ħamsin A (58A), Annibale Preca Street, Lija, bil-ġnien tagħha retropost u adjaċenti għall-istess dar, b’bieb ieħor numru sebgħa u ħamsin (57) fl-istess triq.

b) l-utili dominju perpetwu taż-żewġ garages numru tmienja u ħamsin (58) u disgħa u ħamsin (59) Annibale Preca Street, Lija, għal wara l-iskadenza tas-subenfitewsi ta’ sbatax-il sena fuq imsemmija. ... Din il-porzjon hija mmarkata B fil-pjanta hawn annessa.” Jiġi nnutat li ma hemm l-ebda esklużjoni ta’ xi parti mill-arja jew xi parti mill-bejt tal-fond assenjat permezz tal-imsemmi kuntratt ta’ diviżjoni, kif lanqas m’hemm referenza għal xi dritt ta’ użu tal-bejt jew ħolqien ta’ servitu`. Relevanti wkoll hija l-pjanta annessa ma’ dan il-kuntratt ta’ diviżjoni esebita` in atti bħala Dok. MN2 (a fol. 96 tal-proċess). In kwantu għall-provenjenza, jingħad li l-kwota ta’ Antoine Bianchi pperveniet lilu b’titolu ta’ diviżjoni fl-atti tal-istess nutar tal-21 ta’ Lulju, 1969, mentri l-kwota ta’ Dottor Bianchi u ħutu pperveniet lilhom b’titolu ta’ diviżjoni skont kuntratt pubblikat min-nutar Dottor Giorgio Borg Olivier tad-9 ta’ Frar, 1946. (Iżda dan l-aħħar imsemmi kuntratt mhux esebit in atti).

(iii) permezz tal-kuntratt ta’ bejgħ tat-3 ta’ Frar, 1981, fl-atti tan-nutar Paul Pullicino, il-vendituri Loris Bianchi, l-avukat Dottor Giuseppe Mifsud Bonnici għan-nom ta’ Suor Veronica (fis-seklu Carmen Bianchi)

u Dottor Louis Bianchi, f'ismu personali u f'isem ommu Maude, armla ta' Marcel Bianchi u ta' ħutu Madeleine Aquilina u Veronica Rossignaud, biegħu lil Charles Zachary Macaulay Booth: *" the semi-detached property with its annexed garden containing a tower and two underlying garages situated at numbers fifty seven, fifty eight, fifty eight letter "A" and fifty nine (57, 58, 58A, ,59) in Annibale Preca Street, Casal Lija, as subject to an annual and perpetual ground rent ...otherwise free and unencumbered and with all its rights and appurtenances."* Permezz tat-testment tal-20 ta' Ottubru, 1981, Charles Zachary Macaulay Booth innomina bħala eredi universali u assolut tiegħu lill-attur Mark Benjamin Napier (Dok MN 1 a fol. 93 tal-proċess).

(iv) permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1991, fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut (Dok. AB 1 a fol. 46 tal-proċess) Antoine Bianchi, ittrasferixxa b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil ibnu Andre´ Bianchi, " *d-dar li ġġib in-numru disgħa u ħamsin ittra "A" (59 "A") Annibale Preca Street, Ħal Lija, b'ġnien anness magħha, bid-drittijiet u l-giustijiet kollha tagħha."*

20. Assodat li minn eżami tal-kuntratti kollha esebiti in atti ma jirriżultax li l-bejt in kontestazzjoni jissemma espressament b'xi kuntratt, il-ġudikant huwa mgħobbi bid-deċiżjoni dwar it-titolu għall-imsemmi bejt, liema

deċiżjoni bilfors tiddependi minn interpretazzjoni tal-kuntratti (inkluż pjanti riżultanti annessi mal-istess kuntratti) marbuta ma' konsiderazzjonijiet oħra legali li jistgħu jiddeterminaw il-kontestazzjoni bejn il-kontendenti fil-kawża. F'dan il-każ, l-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti applikat il-preżunzjoni riżultanti mill-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili meta huwa rnexxielu jressaq prova kuntrarja. Jibda billi jiġi osservat li ġaladarba l-kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Lulju, 1969 ma semma xejn dwar l-arja, il-preżunzjoni tabilħaqq hija dik applikata mill-ewwel Qorti fis-sens li min akkwista l-fond li kien iġib l-isem "Gasmar", jiġifieri l-predeċessur fit-titolu tal-attur, skont l-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, akkwista wkoll l-arja ta' fuq l-imsemmi fond. Ma jirriżultax li meta saret il-qasma, dak il-bejt ġie assenjat lil Antoine Bianchi, predeċessur fit-titolu tal-konvenut appellant jew li l-istess Antoine Bianchi żamm għalih xi dritt ta' proprjeta` fuq il-bejt tal-fond li kien iġib l-isem "Gasmar". Li kieku l-bejt in kwistjoni kien daqstant parti integrali mill-fond Villa Icilio kif jingħad mill-appellant, kien jispetta lill-predeċessur fit-titolu tal-konvenut li jinsisti li jitniżżel dan il-bejt bħala parti mill-fond assenjat lilu permezz tal-att ta' diviżjoni u/jew li jiġi ndikat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni, sabiex tingħeleb kif imiss il-preżunzjoni tal-liġi. Fin-nuqqas, huwa ritenut li l-appellant ma jistax jibqa' jargumenta li l-partijiet dak iż-żmien ma ħassewx il-ħtieġa li jagħmlu dan peress li dejjem tqies bħala parti minn Villa Icilio.

21. Minn qari tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, il-preżunzjoni hija li kull min għandu proprjeta`, għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taħt wiċċ l-art. Din id-dispożizzjoni tal-liġi tistabilixxi preżunzjoni legali favur l-awtur tal-attur appellat, li l-arja sovrastanti l-proprjeta` tiegħu kienet tappartjeni lilu. Din il-preżunzjoni hija waħda *iuris tantum* li allura kienet tinkombi fuq il-konvenut appellant, l-oneru li jġib prova li xxejjen l-istess preżunzjoni stabbilita mil-liġi stess, ġaladarba huwa permezz tad-difiża tiegħu ma ressaqx sempliċement dritt ta' pussess, iżda jikkontendi wkoll titolu (ara f'dan is-sens ukoll l-Artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili). Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Ottubru, 2002, fl-ismijiet: **Supermarkets (1960) Limited v. Le Cram Developments Co. Ltd.,** hekk kif ikkonfermata minn din il-Qorti fis-7 ta' Ottubru, 2005, fir-ritrattazzjoni tagħha**:**

> *"Illi f'dan ir-rigward l-artikolu 323 fil-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) jistabilixxi il-prinċipju legali li kull min għandu l-proprjeta` ta' l-art, għandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taħt wiċċ l-art. Din id-dispożizzjoni tal-liġi tistabilixxi preżunzjoni legali favur is-soċjeta` appellata li l-arja in kwestjoni li tinsab fuq il-fond tagħha, tappartjeni lilha. Din il-presunzjoni mhijiex waħda "juris et de jure" iżda waħda "juris tantum" u għalhekk jinkombi fuq is-soċjeta` appellanti l-oneru li ġġib provi sodisfaċenti li jxejnu l-istess presunzjoni stabbilita mil-liġi stess. Il-pretensjoni tas-soċjeta` appellanti li l-arja in kwistjoni fuq il-fond tas-soċjeta` appellata tappartjeni lis-soċjeta` appellanti hija kuntrarja għal-liberta' tal-fond tas-soċjeta` appellata billi din, skond il-liġi, hija preżunta li hija l-proprjetarja tal-arja sovrastanti l-fond tagħha. Ġie ritenut li kwalunkwe prova kuntrarja għal-liberta` tal-proprjeta` għandha tkun konkludenti u mhux konġetturali u ekwivoka. (ara kolleż. Vol. XXIX – 11 – p. 854 Nicola Borg noe – vs – Carmelo Parnis).*
>
> *…*
>
> *F'każ simili għall-preżenti, fejn il-proprjeta` ta' l-arja ta' beni ta' l-attur ma kienetx tirriżulta espressament akkwistata mill-konvenut, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili assennatament irriteniet li d-"dritt tal-proprjeta`,*

> *speċjalment meta huwa kuntrarju għall-presunzjoni legali, ma jistax jiġi stabilit b'induzzjoni konġetturali, imma bi provi konkludenti."-*

22. Hekk ukoll fil-kawża fl-ismijiet **Francis Portelli et v. Stanislaw Pisani et** deċiża minn din il-Qorti fl-24 ta' Settembru 2004, ingħad:

> "*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). Jsegwi li meta persuna tittrasferixxi proprjeta` immobbiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfiċi ta' dik l-art jew il-benefikati li jinsabu fuqha iżda ukoll kull ħaġa li tinsab taħt dik l-art jew kull benefikat eżistenti fuqha sakemm fil-kuntratt ta' kompra-vendita ma tiġix indikata l-estensjoni tal-proprjeta` li qed tiġi trasferita. Dan jiġri, per eżempju, fil-każ ta' trasferimenti 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 esklużа mill-istess trasferiment, dan għandu jiġi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent tal-aħħar appartament jkun qed akkwista ukoll l-arja eżistenti fuq dak il-blokk…"*** (enfasi miżjud minn din il-Qorti).

Din il-Qorti filwaqt li tħaddan dan l-insenjament, tirritjeni li japplika perfettament għall-każ in eżami u tqis li ġaladarba l-arja tal-fond "Gasmar" ma kinitx esklużа meta l-istess fond ġie assenjat lill-predeċessuri fit-titolu tal-attur, allura l-preżunzjoni hija favur l-attur appellat li huwa għandu titolu validu għall-arja sovrastanti l-fond tiegħu. Kif ingħad qabel, peress li l-konvenut appellant permezz tad-difiża tiegħu ma ressaqx sempliċement pretensjoni ta' dritt ta' pussess iżda jikkontendi titolu, jispetta lilu li jressaq prova konkludenti u inekwivoka ta' titolu u mhux waħda konġetturali, iżda l-konvenut appellant dan m'għamlux.

23. L-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu jagħmel referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Buttigieg et v. Galea et.** imsemmija qabel, in sostenn tal-prinċipju li l-preżunzjoni riżultanti mill-Artikolu 323 tibqa' fis-seħħ sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju. Iżda kif osservat mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Novembru, 2008, fil-kawża fl-ismijiet **Paul Mizzi v. Mario Sciriha et,** b'referenza għall-każ **Buttigieg et v. Galea et.,** ingħad li apparti li fl-imsemmija kawża l-konvenuti kienu saħansitra nvokaw favur tagħhom it-titolu tal-proprjeta` (kif ġara fil-każ in eżami), jingħad li rriżulta li l-konvenuti kienu ilhom fil-pussess tal-bejt sa minn għoxrin sena qabel id-diviżjoni fiżika taż-żewġ fondi u wara li saret id-diviżjoni taż-żewġ fondi, il-konvenuti baqgħu jippossjedu u jagħmlu użu esklussiv u ininterrott minnu għal madwar għoxrin sena oħra, meta mbagħad l-atturi kkommettew spoll u fetħu bieb fuq il-bejt. Kwindi l-kuntratt tal-konvenuti f'dak il-każ tqies li kkristallizza s-sitwazzjoni li kienet teżisti qabel. L-appellant jittanta jargumenta li f'dan il-każ ukoll, il-kuntratt ta' diviżjoni kkanonizza l-qasma tal-palazz kif kien ilu fiżikament maqsum għal għexieren ta' snin, iżda kif ingħad mill-ewwel Qorti, wieħed irid jara ċ-ċirkostanzi ta' kull każ b'mod individwali, u ma jistax jingħad b'mod ġeneriku li dak il-każ fejn twarrbet il-preżunzjoni magħmula bl-Artikolu 323 għandu jiġi applikat ukoll għall-każ in eżami.

24. Relevanti f'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Frar, 2001, fil-kawża fl-ismijiet **Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino,** li

wkoll kienet titratta *actio rei vendicatoria* fejn il-kwistjoni bejn il-kontendenti f'dik il-kawża kienet titratta wkoll bejt, fejn ingħad:

> *"Hija ġjurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruħu sempliċiment bil-pussess, u jinvoka favur tiegħu t-titolu tal-proprjeta', l-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu. Jekk il-konvenut imbagħad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tiegħu l-pussess. (Ara Volum VII.267, Volum XXXII.1.735, Volum XXXLVI.ii.630, Volum XLVI.i.619).*
>
> *...*
>
> *Huwa prinċipju fondamentali fid-Dritt Ġudizzjarju illi meta l-konvenut ma jirrespenġiex il-pretensjoni ta' l-attur, sempliċiment permezz tal-pussess li huwa għandu animo dominii, imma jġib 'il quddiem titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tiegħu għall-ħaġa li għandu f'idejh, huwa meħtieġ li jiġi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu taqa' fuq il-konvenut li jallegah".(Volume XXXII.ii.765). Prova din li l-konvenuta appellanti ma rnexxielhiex tagħmel. Din l-istess sentenza tkompli telabora hekk : "(Jekk il-konvenut) ma jasalx biex jipprova dak it-titolu tiegħu, allura ma jistax iżjed jinħeba wara l-pussess u jgħid "possideo quia possideo" għaliex huwa niżel fil-kamp u fil-lotta ġjudizzjarja taħt titolu ta' proprjeta' li jippretendi u jekk dak it-titolu jaqa', huwa ma jibqagħlu xejn preċiżament għaliex dak il-pussess li huwa qed jippretendi li għandu huwa kollu bażat fuq dak it-titolu tal-proprjeta' li huwa akkampa. Hu għalhekk f'dan il-każ kif tajjeb issottometta l-appellant " melius est non App. Ċiv. 568/93 17 habere titolum quam habere vitiosum" (Ara fl-istess sens id-Digesto Italiano "Rivendicazione (Azione di)" numru 65 u s-sentenza ta' din Il-Qorti in re Grech Delicata utrinque Volume VIII.292)"*

Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, apparti li fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-appellant jikkontendi li meta huwa akkwista Villa Icilio, dan l-akkwist kien jinkludi l-bejt u l-arja li tissovvrasta parti mill-fond tal-atturi mingħand missieru Antoine Bianchi, liema pretensjoni mhix sorretta mill-kuntratt ta' akkwist tiegħu, il-kuntratt ta' diviżjoni lanqas ma joffri suffraġju għat-teżi tal-appellant, in kwantu ma jirriżultax li meta saret il-qasma, dak il-bejt ġie assenjat lill-Antoine Bianchi, predeċessur fit-titolu tal-konvenut

appellant jew li l-istess Antoine Bianchi żamm għalih xi dritt ta' proprjeta` fuq il-bejt tal-fond li kien iġib l-isem "Gasmar". Kwindi f'dan il-każ, l-appellant ma ressaq l-ebda prova ta' titolu fuq il-bejt in kontestazzjoni, li jista' jingħad li hija konklussiva u inekwivoka li tegħleb il-preżunzjoni favur l-attur.

25. L-appellant jisħaq li l-ewwel Qorti ma tatx konsiderazzjoni li l-bejt in kwistjoni huwa wieħed, imdawwar b'opramorta waħda, aċċessibbli biss mill-proprjeta` tiegħu u segregat mill-proprjeta` tal-attur. Kif seta' jiġi kostatat waqt l-aċċess miżmum minn din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li l-konvenut appellant ressaq prova li hemm bieb mill-fond tiegħu li jagħti aċċess faċli għal fuq il-bejt in kontestazzjoni, huwa minnu wkoll li dan l-istess bieb jagħti wkoll aċċess għal parti oħra tal-bejt li huwa proprjeta` tal-konvenut. Issa minkejja li l-konvenut appellant jisħaq li dan huwa bejt wieħed imdawwar b'opramorta waħda, in kwantu jsostni li jifforma parti integrali mill-proprjeta` tiegħu, ta' min ifakkar li fil-passat, dawn il-fondi taż-żewġ kontendenti kienu fond wieħed u li sussegwentement ġew diviżi fi tliet fondi separati. Isegwi li din il-Qorti ma tara xejn anomalu li l-bejt jinsab imdawwar b'opramorta waħda, fil-fatt jiġi osservat ukoll li wieħed xorta jista' jiddistingwi parti tal-bejt minn oħra hekk kif evidenzjat permezz ta' ċint baxx.

26. Hekk ukoll, mill-provi rriżulta li għalkemm l-aċċess da parti tal-konvenut appellant huwa faċli filwaqt li dak min-naħa tal-attur appellat

huwa pjuttost diffiċli, tant li dan jista' jaċċedi għall-bejt biss permezz ta' sellum, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Spiteri v. Baldacchino,** ċitata qabel, ġie osservat li konvenut ma jistax jippretendi li għaliex kellu l-aċċess dirett mill-fond tiegħu għal fuq il-bejt tal-fond ta' terzi, allura seta' jippretendi li jestendi l-aċċess u użu għal fuq diversi fondi oħra fl-istess livell, proprjeta` ta' persuni oħra, jew li dan kien b'xi mod jimplika xi titolu fuq is-soqfa tal-fondi ta' ħaddieħor li jmissu ma' tiegħu, jew li kienu jagħmlu mal-fond tal-konvenut għaliex kienu aċċedew għal miegħu u li allura l-konvenut kien awtomatikament is-sid ta' dawn is-soqfa kollha. L-istess prinċipju japplika għall-każ odjern, peress li kif osservat mill-ewwel Qorti, il-fatt li bejt fuq proprjeta` ta' ħaddieħor ikun aċċessibbli biss minn bieb fi proprjeta` tal-ġar, mhux biżżejjed sabiex il-ġar jitqies bħala proprjetarju tal-bejt. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' Novembru, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **Ludgarda Debattista v. Noel Magri.**)

27. Għalkemm tali prova ta' aċċess da parti tal-appellant ingħatat prominenza fil-kawża ta' spoll bejn l-istess kontendenti fil-kawża (Ċitazzjoni Numru 692/1999) ċitata estensivament mill-konvenut appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, dik il-kawża kienet waħda ta' natura possessorja, fejn ċirkostanzi ta' aċċess, użu u pussess huma ferm relevanti fil-kuntest ta' azzjoni possessorja bħalma hija dik ta' spoll. Iżda l-kawża odjerna hija waħda ta' natura petitorja fejn l-attur li jipproponi l-kawża jeħtieġ li jipprova li huwa s-sid tal-proprjeta` in kontestazzjoni

permezz ta' titolu. F'kawża petitorja, kuntrarjament għal dak illi ġara fil-kawża possessorja, bħalma kienet dik ta' spoll intavolata mill-attur fil-passat, irid jiġi analizzat u stabbilit mhux il-pussess tal-bejt in kwistjoni, imma min għandu titolu ġust ta' proprjeta` fuq il-bejt, sabiex jiġi determinat jekk is-sid għandux jedd jitlobha lura mingħand il-pussessur, hekk kif jipprovdi l-Artikolu 322 tal-Kodiċi Ċivili. Il-pussess materjali f'kawża ta' spoll, illi hija kawża possessorja, irid jiġi analizzat għall-fini ta' preservazzjoni ta' stat, filwaqt li dak f'kawża petitorja bħal dik odjerna, għandu l-għan li jistabilixxi titolu definit.

28. Minkejja li jirriżulta wkoll li fil-kawża ta' spoll, il-konvenut appellant ressaq numru ta' xhieda sabiex isostnu l-użu u l-pussess tal-imsemmi bejt da parti tal-utenti ta' Villa Icilio għal numru ta' snin, lanqas jista' jingħad li l-użu da parti tal-konvenut appellant, tal-predeċessuri fit-titolu tiegħu jew tal-utenti ta' Villa Icilio kien dejjem esklussiv, kif jivvanta l-istess appellant, tant li l-attur appellat ressaq provi li huwa kien jaċċedi għal fuq il-bejt għal skopijiet ta' manutenzjoni (ara xhieda tal-attur kif ukoll ta' John Abela) u dan bejn is-sena 1981, ftit wara li akkwista l-fond Charles Zachary Macaulay Booth, il-predeċessur fit-titolu tiegħu sas-sena 1991/2 (li tikkumbaċja maż-żmien li l-konvenut akkwista l-fond tiegħu) u minn hemm bdew il-problemi bejn il-kontendenti fil-kawża dwar it-titolu għall-imsemmi bejt. F'kull każ, kif osservat mill-ewwel Qorti, il-pussess eżerċitat mill-appellant, flimkien ma' dak eżerċitat mill-predeċessuri fit-titolu tiegħu ma jistax jingħad li jsejjes il-preskrizzjoni akkwiżittiva vantata

mill-appellant, mhux biss peress li kif osservat qabel, din l-eċċezzjoni ma tistax tirnexxi ġialadarba l-konvenut appellant ivvanta wkoll titolu bħala eċċezzjoni għall-pretensjonijiet attriċi, iżda wkoll peress li l-pussess vantat ma pperdurax għaż-żmien meħtieġ bil-liġi sabiex tirnexxi tali eċċezzjoni, ġialadarba kien hemm l-interruzzjoni tal-perjodu preskrittiv. Isegwi li l-appell imressaq mill-konvenut appellant ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jiġi miċħud.

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell imressaq mill-konvenut appellant u tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet premessi, fl-intier tagħha, b'dan illi t-terminu ta' tliet xhur jibda jiddekorri mid-data tal-lum.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jkunu a karigu tal-konvenut appellant.

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

Deputat Reġistratur
rm