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, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 13

Rikors numru 148/15/1 LM

Philip u Maria konjuġi Borg

v.

Antoine Agius

PRELIMINARI:

1. Il-kontendenti huma ġirien u għandhom il-fondi tagħhom adjaċenti għal xulxin. L-atturi jallegaw li meta l-konvenut kien qed jibni fis-*second floor level* tal-fond tiegħu huwa "*qabbad il-faċċata tiegħu mal-opramorta eżistenti tal-fond tal-esponenti, bl-intendiment ċar illi jinvadi parti mill-arja tal-bejt tal-fond tal-esponenti, kif ukoll l-arja ta' parti mill-ħajt diviżorju, 'l ġewwa, fuq l-arja tal-esponenti, billi f'parti minnu, il-ħajt inbena iktar 'il*

ġewwa mil-linja diviżorja fuq l-arja tal-fond tal-esponenti." Għalhekk permezz ta' din il-kawża li huma ppreżentaw fis-17 ta' Frar 2015 huma talbu lill-Qorti:

> *"1. Tiddikjara lill-atturi, proprjetarji tal-arja tal-fond ossia dar 'Kathy', bin-numru disgħa (9), ġewwa Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun, u dan fil-konfini tal-bini li jinsab fl-ewwel u fit-tieni livell ta' bini tal-istess fond, fl-ishma ta' Philip Borg, kwart (1/4) indiviż, u Maria Borg tliet kwarti (3/4) indiviżi.*
>
> 2. *Tiddikjara, illi konsegwentement l-istrutturi illi eriġa il-konvenut, f'partijiet mill-fond adjaċenti 'St Joseph' Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun, qegħdin jinvadu l-arja tal-fond ossia dar 'Kathy', bin-numru disgħa (9) ġewwa Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun.*
>
> 3. *Tikkundanna lill-konvenut, sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, ineħħi kwalunkwe strutturi eretti minnu, fuq l-arja tal-fond ossia dar 'Kathy', bin-numru disgħa (9) ġewwa Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun, u dan taħt is-superviżjoni, u struzzjonijiet ta' Perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti.*
>
> 4. *Tordna, illi fin-nuqqas li dawn ix-xogħlijiet isiru mill-konvenut, dawn ix-xogħlijiet isiru mill-esponenti, taħt is-superviżjoni u struzzjonijiet ta' Perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti, a spejjeż tal-konvenut.*
>
> *Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' Inibizzjoni ppreżentat nhar it-23 ta' Jannar 2015, kontra l-konvenut li minn issa huwa inġunt għas-subizzjoni."*

2. Fir-risposta ġuramentata tiegħu li huwa ppreżenta fl-10 ta' Marzu 2015, il-konvenut eċċepixxa:

> "*Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma bla bażi fil-liġi u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;*
>
> *Illi fil-fatt mhux minnu li l-intimat qiegħed b'xi mod jinvadi l-arja tar-rikorrenti. L-intimat qiegħed biss jibni fl-arja minnu posseduta u li hija proprjetà tiegħu. Illi fil-fatt din il-proprjetà ilha hekk imfassla u posseduta għal diversi snin u l-intimat għandu titolu tajjeb għall-proprjetà kollha li huwa qiegħed jiżviluppa. Infatti l-istess proprjetà kienet mibnija preċedentement qabel ma beda l-iżvilupp u għalhekk il-linja diviżorja tal-istess proprjetà hija ben delineata bl-eżistenza ta' ħitan diviżorji li kienu jimmarkaw il-limitu ta' dina l-proprjetà. Jekk dik il-proprjetà f'xi livelli kienet tifrex għal fuq proprjetà oħra dan kien biss*

jindika kif kienet il-proprjetà u sakemm l-intimat jirrispetta dak il-limitu bl-ebda mod ma jkun qiegħed jinvadi l-proprjetà tal-ġarr. Infatti l-ħitan diviżorji tiegħu qegħdin jinbnew preċiżament fejn kienu l-ħitan diviżorji preċedenti u għalhekk ma hemm ċertament l-ebda invażjoni kif allegat mir-rikorrent. Illi l-bini tal-intimat ma huwa ser jarreka l-ebda preġudizzju lir-rikorrent wisq inqas preġudizzju irrimedjabbili. Illi r-rikorrent qiegħed jippretendi titolu għall-arja li ma tappartjenix lilu imma tappartjeni lill-intimat u ilha fil-pussess tal-intimat u tal-avanti kawża tiegħu għal ċertament 'il fuq minn tletin (30) sena. Illi l-esponent qiegħed jehmeż ma' din ir-risposta ritratti hawn esebiti u mmarkati Dok A li juru il-ħitan qabel ma nħattew;

Illi għallhekk jeċċepixxi wkoll il-preskrizzjoni trentennali u deċennali a tenur tal-artikoli tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-eċċipjent għandu titolu tajjeb waqt li r-rikorrenti ma għandhomx it-titolu minnhom reklamat u sta għalihom li jipprovaw dak it-titolu.

Illi fi kwalsiasi każ it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan dejjem salvi eċċezzjonijiet oħra;"

3. L-ewwel Qorti permezz tas-sentenza tat-22 ta' Marzu 2017 laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u ċaħdet it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

4. L-atturi ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fl-10 ta' April 2017 interponew l-appell odjern, fejn talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza tat-22 ta' Marzu 2017 u minflok tilqa' t-talbiet tagħhom u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrih.

<u>Rikors tal-appell tal-atturi (10.04.2017):</u>

5. L-aggravji tal-atturi huma, in suċċint, is-segwenti:

(i) Fl-ewwel lok jilmentaw li l-ewwel Qorti għamlet **evalwazzjoni skorretta tal-provi** vis-à-vis il-prinċipji legali applikabbli f'kawżi simili dwar arja u invażjoni ta' proprjeta`.

Isostnu li l-pussess tal-konvenut beda fl-1992 u għalhekk ma għaddewx 30 sena għall-finijiet tal-preskrizzjoni trentennali. Jargumentaw li l-opramorta qatt ma kienet intiża biex iċċaħħad il-pussess tal-arja, u jenfasizzaw li kienet baxxa, kienet fuq l-arja tagħhom, u ma kellhiex travu taħtha, fattur li jindika li ma kinitx intiża biex tiflaħ piż fuqha.

Jaċċennaw għall-fatt li l-pjanta li l-konvenut issottometta mal-Awtorita` tal-Ippjanar fl-1992 ma tindika l-ebda struttura fuq il-livell tal-bejt li tidher mill-faċċata.

Jgħidu wkoll li meta l-konvenut bena fuq l-opramorta wara li akkwista l-fond fl-1992 mhux biss kien qed jinvadi l-arja tagħhom iżda kien qed jibni kontra kull regola tal-bini.

Jaċċennaw għax-xhieda tal-perit tagħhom Daniel Micallef fis-sens li l-istrutturi li saru fuq dak il-livell saru bla permess għaliex il-pjanti sottomessi għall-applikazzjoni tal-1992 ma kienu jipproponu xejn fuq dak il-livell.

Jenfasizzaw li l-konvenut dejjem indika l-faċċata bħala linja dritta u li kien meta nqalgħet il-kwistjoni dwar il-bini tal-arja in kwistjoni li l-konvenut issottometta pjanti ġodda (fl-2015) li juru li qed jivvanta titolu fuq l-arja.

Jilmentaw li l-ewwel Qorti ttrattat l-eżistenza tal-ventilatur bi dritt l-opramorta b'wisq leġġerezza.

Jenfasizzaw li l-opramorta kienet irtirata mil-linja diviżorja u ma kinitx tiddelinea l-linja diviżorja.

(ii) Fit-tieni lok jilmentaw li l-ewwel Qorti **qalbet l-oneru tal-prova** minn fuq il-konvenut għal fuqhom u dan kontra l-Art. 1234. Jgħidu li mill-provenjenza tat-titolu tal-proprjeta` tagħhom ma hemm xejn fl-atti li jindika li l-arja in kwistjoni hija eskluża. Jargumentaw li l-fatt li l-opramorta ma tqegħditx fuq il-linja diviżorja ma jnaqqasx mill-preżunzjoni li l-arja sovrastanti l-bini tagħhom hija parti mill-bini. Jenfasizzaw li mill-1992 sal-2015 il-konvenut dejjem eskluda l-arja mill-fond tiegħu fuq il-pjanti.

Isostnu wkoll li hemm **dubji dwar il-*mala fede* tal-konvenut**

(dan b'referenza għall-kunsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni deċennali) u jfakkru li huwa dejjem indika l-faċċata b'linja dritta mal-Awtorita` tal-Ippjanar.

(iii) Fit-tielet lok jilmentaw li l-ewwel Qorti njorat il-fatt li l-ilment tagħhom ma kienx biss fir-rigward tal-invażjoni tal-arja fuq in-naħa ta' quddiem iżda wkoll **fir-rigward ta' invażjoni ta' parti żgħira iktar 'il ġewwa**. Jgħidu li dwar din il-biċċa l-ewwel Qorti ma kellhiex ikollha dubju stante li kien jirriżulta biċ-ċar li l-konvenut qabeż il-linja diviżorja.

<u>Risposta tal-konvenut appellat (17.05.2017):</u>

6. Il-konvenut appellat isostni li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma. Huwa ta r-raġunijiet tiegħu għaliex l-appell tal-atturi huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti.

<u>Kronoloġija tal-fatti:</u>

7. Qabel ma tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji tal-atturi din il-Qorti jidhrilha li jkun utli li tirreferi għas-segwenti kronoloġija tal-fatti:

05.11.1973 Iz-zijiet tal-attriċi Josephine Spiteri u Francis Spiteri

(u martu Ines) akkwistaw il-fond ***Katie*, Parish Priest Valletta Street, Ħamrun** (kuntratt a fol 69 et seq) :

> *"konfinanti minn nofsinhar mat-triq, mil-lvant ma' beni ta' Joseph Agius u mill-punent ma' beni tal-eredi ta' Giuseppe Borg, soġġetta għas-subċens perpetwu ta' sitt liri maltija fis-sena, minn ħaġ' oħra libera u franka bid-drittijiet u l-giustijiet kollha tagħha kompriża l-arja libera tagħha."*

05.09.1992 Il-konvenut Antoine Agius xtara mingħand Mario Gusman il-fond ***St Joseph*, Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun**. (kuntratt a fol 178 et seq):

> *"bordered said house on the East by said street, on the South by property of the heirs of Francis Spiteri and on the North by property of the Cilia Family, subject said property to the annual groundrent of five Maltese liri (Lm5) payable to a certain Francis Cilia, otherwise free and unencumbered with all tis rights and appurtences".*

1992/1993 Il-konvenut ressaq talba għal żvilupp mal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex "*ground floor – convert door and window opening to garage door opening and remove internal walls; first floor – removal of internal walls*." (PA/3143/93; PA/2889/92).

Fuq il-pjanta relattiva fejn hija ndikata l-*proposed elevation* (faċċata) il-linja bejn il-

proprjeta` tiegħu u dik illum tal-atturi tidher bħala waħda dritta. (fol 163)

1995 Il-konvenut applika mal-Awtorita` tal-Ippjanar "*to install cold rooms*" (PA/6313/95)

2000 Il-konvenut applika mal-Awtorita` tal-Ippjanar għal "*demolition of building over existing garage and erection of two flats"* (PA/4312/00).

Fuq il-pjanta relattiva fejn hija ndikata l-*proposed elevation* (faċċata) il-linja bejn il-proprjeta` tiegħu u dik illum tal-atturi tidher bħala waħda dritta. (fol 170)

2008 Il-konvenut applika mal-Awtorita` tal-Ippjanar għal *"demolition of building over existing garage and construction of two flats and washrooms" (PA/317/08)*

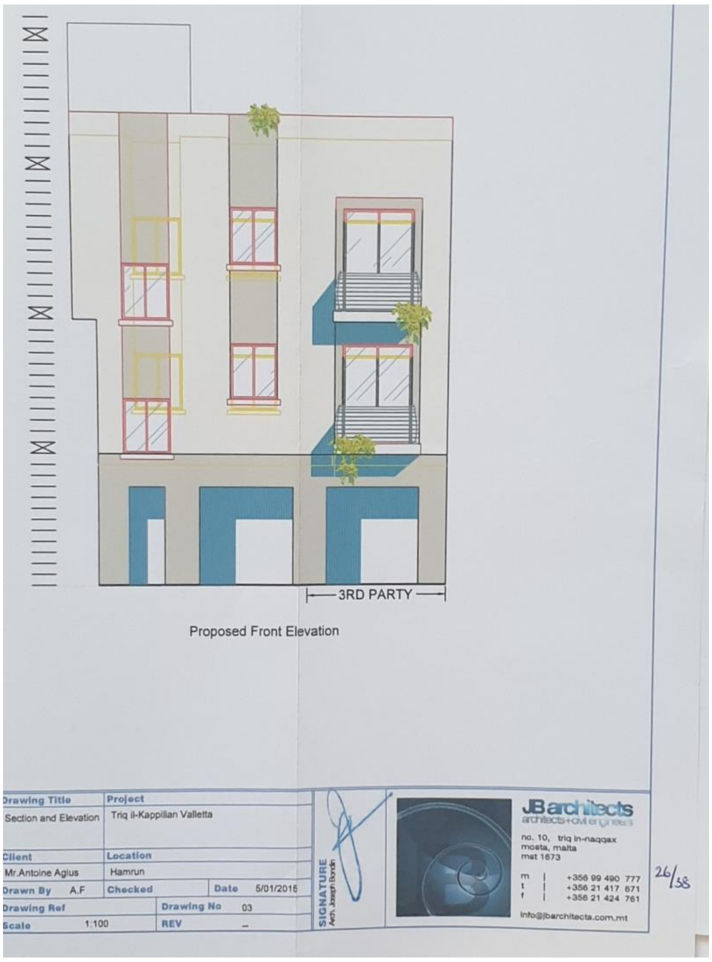
Fuq il-pjanta relattiva fejn hija ndikata l-*proposed elevation* (faċċata) il-linja bejn il-proprjeta` tiegħu u dik illum tal-atturi tidher

bħala waħda dritta (fol 221)

2013 Il-konvenut applika mal-Awtorita` tal-Ippjanar għal "*renewal to PA/317/08 (demolition of building over existing garage and construction of two flats and washrooms).*" (PA/1710/13)

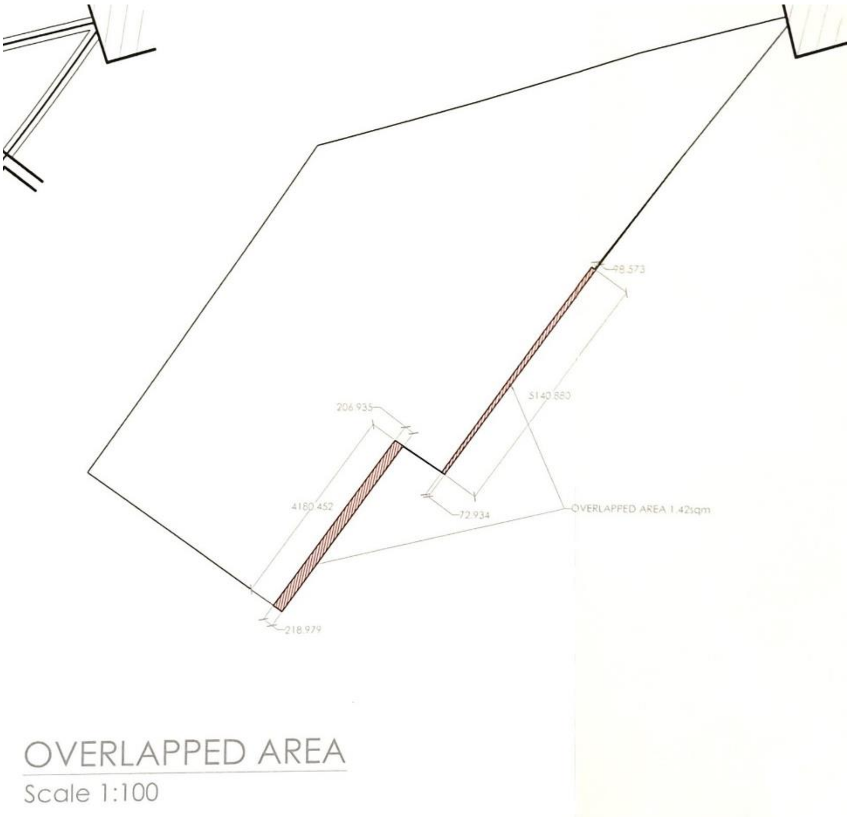
2013 L-attriċi wirtet nofs indiviż mill-fond **9, Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun,** mingħand zijitha Josephine Spiteri, li mietet fil-25.01.2013. B'kuntratt tal-21.11.2013 l-atturi flimkien xtraw in-nofs indiviż l-ieħor mingħand l-eredi l-ieħor, Paul Schembri (fol 87 et seq). B'hekk il-fond ġie kollu kemm hu proprjeta` tal-atturi.

2015 **Il-konvenut ippreżenta pjanti ġodda fejn il-*proposed elevation* (faċċata) fuq in-naħa tal-proprjeta` tal-atturi tibda bħala linja dritta, iżda mbagħad fil-livell tas-*second floor* tidher tisporġi fuq il-binja tal-atturi (fol 232)**

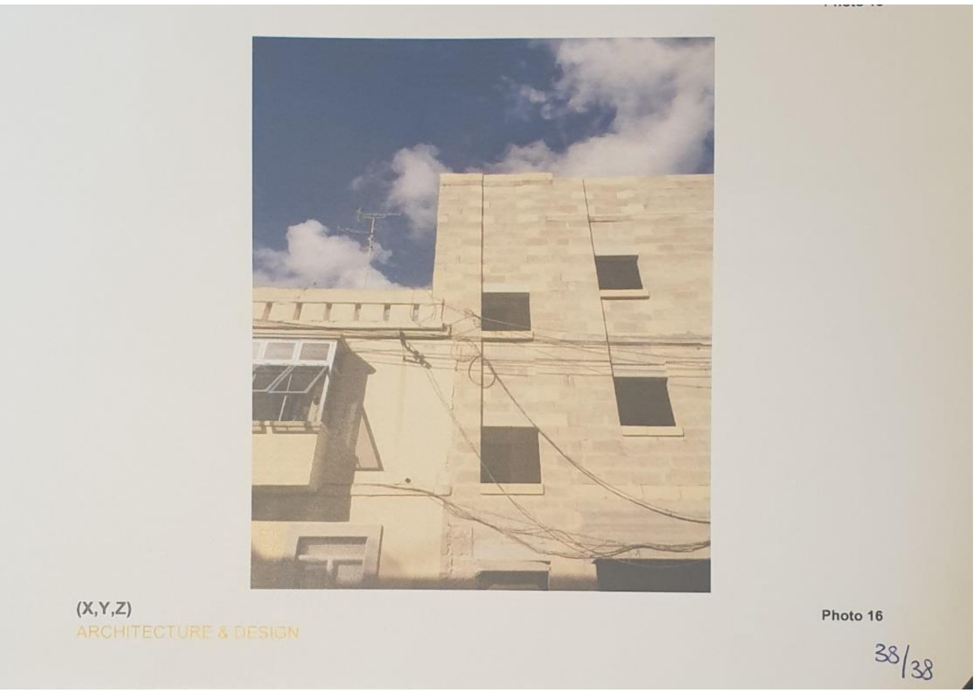


L-allegata invażjoni tal-arja tal-bejt tal-atturi:

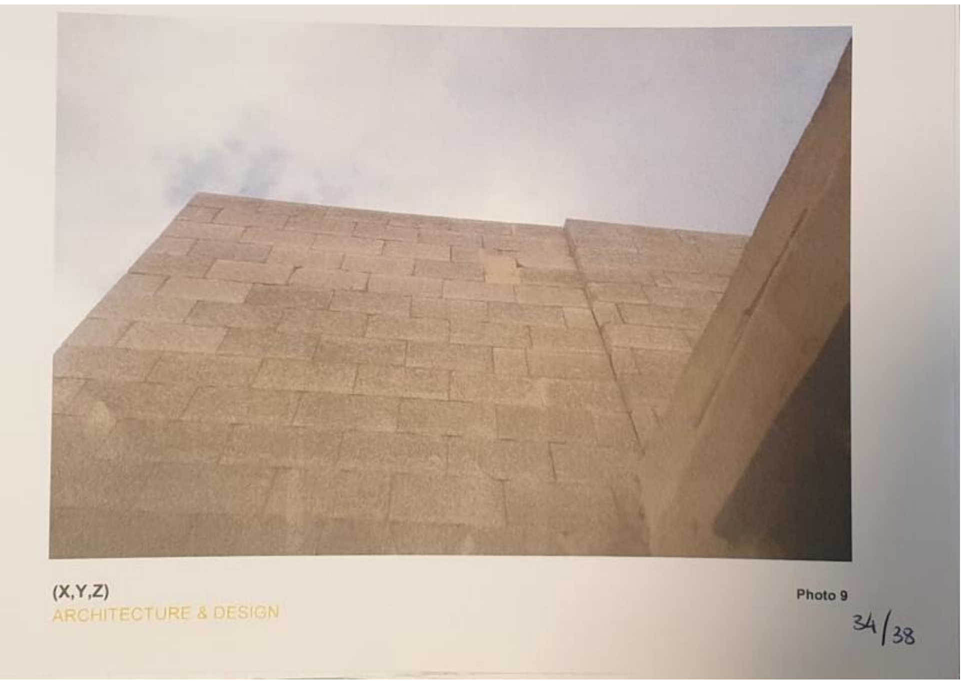
8. Skont il-pjanta tal-Perit Daniel Micallef (fol 28/38 tar-rapport tiegħu; fol 234 tal-atti) l-"*overlapping*" fuq l-arja tal-atturi huwa ndikat bl-aħmar: waħda tidher quddiem fuq in-naħa tal-faċċata, u l-oħra hija iktar fuq in-naħa ta' wara. Din il-Qorti qed tinkludi estratt mill-pjanta:



9. Ir-ritratt numru 16 fir-rapport tal-istess perit (fol 38/38; fol 244 tal-atti) juri tajjeb kif il-faċċata tal-konvenut fil-livell tas-*second floor* qegħda mrikkba fuq il-binja tal-atturi.



10. Ir-ritratt numru 9 fir-rapport tal-istess perit (fol 34.38; a fol 240 tal-atti) juri kif imbagħad iktar fuq in-naħa ta' ġewwa l-ħajt diviżorju jidher spustjat kemmxejn fuq in-naħa tal-bini tal-atturi.



KUNSIDERAZZJONIJIET:

11. Mhux ikkontestat li l-fond *Kathy*, nru 9, Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun huwa proprjeta` tal-atturi, u li l-fond ta' maġenbu bl-isem ta' *St Joseph* huwa proprjeta` tal-konvenut.

12. Il-kwistjoni prinċipali bejn il-kontendenti tirrigwarda feles art (bl-arja ta' fuqu) fil-livell tas-*second floor*, fejn l-atturi għandhom il-bejt. Dan il-feles art li jiġi fuq il-binja tal-fond tal-atturi, jinsab bejn l-opramorta (li f'dik il-parti hija rtirata 'l ġewwa fuq il-proprjeta` tal-atturi) u l-ħajt diviżorju tal-

ground floor u tal-*first floor* ta' bejn iż-żewġ fondi. L-atturi jippretendu li dan il-feles huwa tagħhom u jilmentaw li ġie nvaż mill-konvenut madwar erba' xhur qabel l-intavolar tal-kawża meta kien qed jibni in segwitu għal permess maħruġ mill-Awtorita` tal-Ippjanar (nru PA/1710/13). Il-konvenut da parti tiegħu jsostni li għandu titolu ta' proprjeta` fuqu abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

13. Mill-provi jirriżulta li tal-inqas sa mill-1967 l-opramorta in kwistjoni kienet fil-pożizzjoni li tinsab illum, ċioe` b'parti minnha fuq in-naħa ta' quddiem irtirata 'l ġewwa mill-ħajt diviżorju lejn in-naħa tal-atturi, kif ikkonferma l-perit tal-atturi stess (Daniel Micallef) abbażi tal-*aerial photos*. L-atturi stess xehdu li jiftakruha hekk anke qabel ma xtraw il-fond tagħhom stante li qabel ma akkwistawh fl-2013 (in parti b'wirt u in parti b'xiri) kien jappartjeni liz-zijiet tal-attriċi. Fil-fatt l-attriċi tiftakarha hekk minn meta kien inxtara miz-zijiet tagħha fl-1972[1]. Jirriżulta wkoll li ż-żewġ fondi kienu t-tnejn li huma jikkonsistu f'dar b'żewġ sulari (*ground floor* u *first floor*) u li fl-1992 meta l-konvenut kien żied sular ieħor (*second floor*) kien tella' fuq l-opramorta eżistenti. Il-perit tal-atturi stess ikkonferma li mill-*aerial photos* jirriżulta li seħħ żvilupp bejn l-1988 u l-1994. L-atturi xehdu li in segwitu għall-permess ottenut mill-konvenut relattiv għall-applikazzjoni nru PA/1710/13, huwa waqqa' kull struttura li kien bena fl-1992 ħlief għall-ħajt li kien tella' fuq l-opramorta. Skont ma komplew

[1] Għall-preċiżjoni jingħad li għalkemm fix-xhieda tagħhom l-atturi xehdu li l-attriċi tiftakarha hekk mill-1972, iz-zijiet tagħhom fil-fatt il-fond fl-1973.

jgħidu l-atturi, f'Jannar 2015 l-attur ħatt sitt filati minn dan il-ħajt biex reġa' ġabu kif kien oriġinarjament qabel l-1992, (meta kien hemm biss opramorta ta' erba' filati), u l-konvenut imbagħad bena disa' filati fuqhom biex b'hekk is-saqaf tal-post tagħhom ġie mgħobbi (mingħajr travu) bi tlettax-il filata ta' bini.

14. L-ewwel Qorti qieset l-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li "*kull min għandu l-proprjeta` tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art*". Qieset ukoll l-Artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li "*dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt*." Ikkunsidrat li għalkemm l-atturi għandhom din il-preżunzjoni favur tagħhom, tali preżunzjoni hija waħda *iuris tantum* u mhux *iuris et de jure,* u għalhekk iċċedi quddiem prova kuntrarja. Qieset li fil-fatt kienu l-atturi stess li ressqu prova li l-opramorta ilha rtirata 'l ġewwa fuq l-arja tagħhom sa mill-1967 b'mod li ma kellhomx il-pussess effettiv tal-feles in kwistjoni; mill-provi prodotti rriżultalha li l-konvenut effettivament kellu l-proprjeta` ta' tali feles bil-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali u trentennali u kkonkludiet li l-preżunzjoni favur l-atturi kienet ingħelbet.

15. L-atturi appellanti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti. Mhux biss isostnu li l-ewwel Qorti qalbet l-oneru tal-prova, iżda jilmentaw li għamlet evalwazzjoni skorretta tal-provi mal-prinċipji legali

applikabbli f'kawża bħal din u jsostnu li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva (kemm deċennali u trentennali) kienet infondata u ma kellhiex tintlaqa'.

16. Din il-Qorti ma jirriżultalhiex li l-ewwel Qorti qalbet l-oneru tal-prova. Hija korrettement qieset li l-atturi kellhom il-preżunzjoni *iuris tantum* tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili favur tagħhom u li skont l-Artikolu 1234 kienu meħlusa milli jippruvaw il-fatt preżunt. Qieset ukoll li t-titolu tagħhom ma kienx konsolidat bil-pussess, liema pussess jinsab f'idejn il-konvenut u għaddiet biex teżamina t-titolu vantat mill-konvenut abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva sabiex tara jekk dan jegħlibx il-preżunzjoni favur l-atturi, kif irriżultalha li kien il-każ.

17. Fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali[2] l-ewwel Qorti qieset li kienu għaddew l-għaxar snin minn meta l-konvenut akkwista l-fond tiegħu fl-1992, u qalet li ma tistax tiġi attribwita lilu xi *mala fede* għaliex meta xtara l-fond l-opramorta kienet diġa` rtirata fuq l-arja tal-fond tal-atturi. Enfasizzat li l-atturi jew il-predeċessuri fit-titolu tagħhom ma kkontestawx ġudizzjarjament l-eżerċizzju tad-drittijiet ta' proprjeta` fuq l-arja in kwistjoni da parti tal-konvenut tul dan iż-żmien.

---

[2] **Art: 2140(1)** "*Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jippossjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjeta` tagħha.*"

18. L-atturi appellanti jargumentaw li l-*mala fede* tal-konvenut tirriżulta mill-fatt li fuq il-pjanti li l-konvenut ippreżenta mal-Awtorita` tal-Ippjanar indika l-faċċata bħala linja dritta.

19. Huwa risaput li l-bona fidi hija preżunta sakemm ma jintweriex mod ieħor minn min jallega l-mala fidi. Il-konvenut xehed li *"…lejn dan il-post jiena ma kontx immur, hemmhekk rari mort, jiġifieri lanqas biss naf eżatt x'kien hemm"* u mistoqsi dwar l-applikazzjoni tal-2008, kif imġedda fl-2013, u senjatament dwar il-pjanti l-ġodda li ppreżenta fl-2015 fejn il-*proposed elevation* tidher differenti, qal li kellhom isiru l-pjanti "*kif fil-fatt instabet jew instabu l-affarijiet."* Mistoqsi jekk din kinitx l-ewwel darba li ppreżenta pjanti fejn il-faċċata tidher b'dan il-mod, qal *"illum rajtha l-ewwel darba fuq il-pjanta*." Il-konvenut għalhekk x'aktarx li kien ħalla f'idejn il-perit tiegħu u lanqas kien jaf x'fihom il-pjanti li ġew ippreżentati mal-Awtorita` tal-Ippjanar. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx li l-fatt li l-faċċata ġiet indikata fuq il-pjanti bħala linja dritta jwaqqa' l-preżunzjoni tal-bona fidi tal-konvenut.

20. <u>Fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali</u> l-ewwel Qorti qieset li l-pussess da parti tal-konvenut u tal-awturi fit-titolu tiegħu beda minn meta l-opramorta ġiet irtirata 'l ġewwa mil-linja diviżorja ta' bejn il-fondi. Qieset li kemm jekk wieħed jgħodd mis-sena <u>1967</u> (fejn fl-*aerial photo* relattiva diġa` tidher l-

opramorta) u kemm jekk wieħed jgħodd mis-sena 1972 (peress li l-attriċi tiftakakar l-opramorta minn żmien iz-zijiet tagħha) jiġi li għaddew tletin sena. Fakkret li l-konvenut jista' jgħaqqad il-pussess tiegħu ma' dak tal-predeċessuri tiegħu għall-finijiet tal-Artikolu 530(2) tal-Kodiċi Ċivili[3], u qieset li tul tali snin li l-feles art in kwistjoni kien fil-pussess tal-konvenut u tal-awturi fit-titolu tiegħu ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni ġudizzjarja da parti tal-atturi jew il-predeċessuri fit-titolu tagħhom.

21. L-atturi appellanti invece jargumentaw li l-pussess għall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva kellu jitqies li beda jgħodd mill-1992, ċioe` meta l-konvenut tella' ħajt fuq l-opramorta eżistenti waqt li kien qed jibni s-*second floor* tiegħu.

22. Din il-Qorti ma tarax li għandhom raġun. Il-pussess beda minn meta l-opramorta nbniet irtirata 'l ġewwa. Dan qed jingħad għaliex il-bjut taż-żewġ fondi kienu dejjem livell wieħed, fatt li jirriżulta mhux biss mix-xhieda tal-atturi iżda wkoll mix-xhieda tal-ġar tagħhom Ray Azzopardi li qal li l-bjut tal-fond tiegħu u tal-kontendenti jiftakarhom imissu ma' xulxin; għalhekk bil-mod kif inbniet l-opramorta il-feles in kwistjoni ngħaqad mal-bqija tal-bejt tal-fond tal-awturi fit-titolu tal-konvenut. Jirriżulta għalhekk il-feles art in kwistjoni ilu fil-pussess effettiv tal-konvenut u tal-awturi fit-titolu tiegħu għal tletin sena.

[3] **Artikolu 530(2):** Is-suċċessur b'titolu partikolari, gratuwitu jew oneruż, jista' jgħaqqad mal-pussess tiegħu l-pussess tal-predeċessur tiegħu sabiex jitlob u jgawdi l-effetti ta' dak il-pussess.

23. Kuntrarjament għal dak li jsostnu l-atturi appellanti, il-fatt li fil-pjanti li l-konvenut ippreżenta mal-Awtorita` tal-Ippjanar fl-applikazzjonijiet tiegħu tul is-snin mill-1992 sal-2015 huwa ndika l-linja tal-faċċata ta' bejn il-fondi bħala waħda dritta u mhux kif fil-fatt kienet, ma hu tal-ebda rilevanza għaliex bl-ebda mod ma jnaqqas mill-pussess li mill-1992 huwa baqa' jagħmel fuq l-arja tal-feles in kwistjoni.

24. L-atturi appellanti jargumentaw ukoll li l-fatt li ma kien hemm l-ebda travu taħt l-opramorta, jindika biċ-ċar li l-opramorta ma kinitx intiża biex fuqha jinbnew strutturi oħra u dan biex ma jkunx hemm iktar piż fuq is-saqaf tagħhom. Fil-fatt il-perit tagħhom xehed li "*it's a sort of malpractice li l-appoġġ ma baqax tiela' dritt.*" Kif wieġeb il-konvenut appellat pero` tistax opramorta tiġi żviluppata jew le huwa argument tekniku li huwa rrilevanti f'kunsiderazzjonijiet dwar drittijiet ta' proprjeta`. Dan l-argument xejn ma jnaqqas mill-pussess li kienu għamlu l-awturi fit-titolu tal-konvenut fuq il-feles in kwistjoni u fuq il-pussess li kompla jagħmel il-konvenut meta fl-1992 tella' iktar filati fuq l-opramorta. L-awturi fit-titolu tal-atturi mhux biss ma oġġezzjonawx sal-1992, minkejja li l-feles art kien ikompli ħaġa waħda mal-bejt tal-awturi fit-titolu tal-konvenut, iżda lanqas ma oġġezzjonaw fl-1992 meta l-konvenut għabba l-opramorta bil-piż li issa jilmentaw dwaru l-atturi.

25. Lanqas ma huwa ta' rilevanza l-argument tal-atturi appellanti li l-eżistenza tal-ventilatur fil-proprjeta` tagħhom bi dritt l-opramorta jindika li jgawdu minn drittijiet ta' proprjeta` fuq il-feles in kwistjoni. Kif tajjeb irriteniet l-ewwel Qorti rewwieħat ma jikkostitwux servitu` u jistgħu jinżammu miftuħa sakemm il-ġar ma jkunx irid jappoġġja mal-ħajt fejn ikunu miftuħa biex jgħolli l-fond tiegħu.

26. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet suesposti din il-Qorti ssib li kienet korretta l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li l-proprjeta` tal-feles art in kwistjoni (bl-arja ta' fuqu) hija tal-konvenut abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Dan iwaqqa' l-preżunzjoni *iuris tantum* li għandhom favurihom l-atturi.

27. Finalment jonqos li jiġi kkunsidrat l-ilment finali tal-atturi appellanti, fir-rigward tal-fatt li l-ewwel Qorti ma qisitx il-lanzjanza l-oħra tagħhom dwar il-mod kif il-ħajt diviżorju nbena f'parti minnu iktar 'il ġewwa mil-linja diviżorja fuq l-arja tal-fond tagħhom. Jidher li l-ewwel Qorti ma kkunsidratx tali lanjanza.

28. Skont ma kkonstata l-perit tal-atturi Daniel Micallef, apparti l-kwistjoni tal-bini fuq il-ħajt tal-opramorta, hemm kwistjoni oħra rigwardanti "*overlap…along the whole division wall*". Kif spjega fix-xhieda tiegħu dan huwa *overlap* żgħir lejn il-parti ta' wara. Skont ma jidher mill-pjanta a fol

244 u mir-ritratt a fol 240 il-konvenut hemm parti mill-ħajt diviżorju li jidher ftit spustjat għal fuq l-arja tal-atturi.

29. Il-konvenut appellat fir-rigward ta' dan l-aggravju wieġeb li t-trikkib fuq l-opramorta sar fl-1992 u li għalhekk akkwista d-drittijiet ta' proprjeta` tramite l-preskrizzjoni deċennali u trentennali; jenfasizza li sal-2002 l-aventi fit-titolu tal-atturi ma ressqu l-ebda att ġudizzjarju fil-konfront tiegħu u għalhekk it-talba hija preskritta.

30. Din il-Qorti tqis li għalkemm, kif fuq spjegat, jirriżulta li l-parti ta' quddiem tal-opramorta kienet irtirata 'l ġewwa fuq l-arja tal-fond tal-atturi, ma ġiex ukoll ippruvat jekk fuq in-naħa ta' wara tagħha (fejn tiġi bi dritt il-ħajt diviżorju tas-sulari ta' taħt) kienx hemm parti li kienet spjustjata xi ftit lejn in-naħa tal-atturi. Għalhekk il-kunsiderazzjonijiet dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva li saru fir-rigward tal-feles art fuq in-naħa ta' quddiem, ma jistax jitqies li jgħoddu wkoll għal din il-parti lejn in-naħa ta' wara. La jista' jingħad li hemm il-preskrizzjoni ta' tletin sena billi mill-binja fl-1992 sal-kawza fl-2015 ma għaddewx tletin sena u wisq anqas li hemm preskrizzjoni ta' għaxar snin bil-bona fidi billi jidher car mill-istess ritratt li l-konvenut invada arja tal-atturi. Isegwi allura li fejn il-ħajt li tella' l-konvenut huwa ftit spustjat lejn in-naħa tal-atturi dan għandu jitqies bħala invażjoni tal-arja tal-atturi u għaldaqstant għandu jiġi rettifikat.

DECIDE:

31. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qegħda taqta' tiddeċiedi billi tilqa' f'parti l-appell imressaq mill-atturi billi tvarja s-sentenza appellata kif ġej:

(i) **Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut,** tikkonferma s-sentenza in kwantu l-ewwel Qorti laqgħethom fir-rigward tal-arja tal-feles fuq in-naħa ta' quddiem, iżda din il-Qorti qegħda tiċħadhom fir-rigward tal-arja nvaża b'dik il-parti tal-ħajt diviżorju fuq in-naħa ta' wara li hija spustjata lejn in-naħa tal-fond tal-atturi.

(ii) **Fir-rigward tat-talbiet tal-atturi** qegħda tħassar is-sentenza in kwantu l-ewwel Qorti ċaħdithom u minflok qegħda:

- <u>Tilqa' l-ewwel talba limitatament</u> u tiddikjara li l-atturi huma l-proprjetarji tal-arja sovrastanti l-fond tagħhom bin-numru 9, Kathy, Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun, ħlief għal dik il-parti li tiġi fuq il-feles li jinsab bejn il-parti ta' quddiem tal-opramorta (minn fejn tibda l-faċċata) u l-ħajt diviżorju taż-żewġ fondi fis-sulari sottostanti;

- <u>Tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet limitatament</u> fir-

rigward tal-ħajt diviżorju fuq in-naħa ta' wara, kif indikat fuq il-pjanta tal-Perit Daniel Micallef a fol 234, u konsegwentement tikkundanna lill-konvenut biex fi żmien tlitt (3) xhur mil-lum jagħmel bi spejjeż għalih ix-xogħlijiet meħtieġa biex iġib fix-xejn l-irkib indikat fuq l-imsemmija pjanta taħt is-superviżjoni tal-Perit Michael Lanfranco b'dan li fin-nuqqas l-atturi jkunu awtorizzati jagħmlu tali xogħlijiet huma taħt is-superviżjoni tal-istess perit u bi spejjeż għall-konvenut;

32. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet b'dan li l-ispejjeż u d-drittijiet tal-perit maħtur biex jissorvelja x-xogħlijiet meħtieġa skont din is-sentenza għandu jbatihom l-intimat appellat.

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

Deputat Reġistratur
gr