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, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 18

Rikors numru 1060/14/1 LM

Anthony Grech

v.

Alex Micallef, Rosette *sive* Rose Micallef u Concetta Spiteri

<u>Preliminari:</u>

1. L-attur Anthony Grech huwa sid tal-fond bin-numru 15, Vjal De La Salle, Gżira, u oħtu l-konvenuta Concetta Spiteri hija sid taż-żewġ appartamenti internament immarkati (2) u (4) li flimkien jiffurmaw il-binja adjaċenti bin-numru 13 (fil-flat numru 2 toqgħod Concetta Spiteri u fil-flat 4 toqgħod bintha l-konvenuta l-oħra Rosette Micallef, flimkien ma' żewġha l-konvenut Alex Micallef). L-attur jippretendi li huwa għandu

mhux biss il-bejt sovrastanti l-fond tiegħu, iżda wkoll il-bejt sovrastanti l-appartamenti ta' oħtu. Jenfasizza li l-uniku aċċess għall-bejt sovrastanti l-appartamenti fil-fatt kien mill-fond tiegħu bin-numru 15. Huwa jilmenta li "*xi żmien ilu*" l-konvenuti jew min minnhom neħħew biċċa *asbestos sheeting* li kienet issaqqaf parti mill-bitħa interna tal-appartament fil-livell tal-bejt, neħħew diversi filati tal-opramorta tal-bitħa, bnew struttura tal-ħġieġ u aluminju madwar il-bokka tal-bitħa mal-livell tal-bejt, u għamlu taraġ u bieb għal fuq il-bejt sovrastanti l-appartamenti, kif ukoll poġġew kumpressuri tal-*airconditioners* fuq l-istess bejt. Għalhekk fl-24 ta' Novembru 2014 intavola din il-kawża quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex fl-ewwel lok (i) jiġi dikjarat li l-arja sovrastanti l-appartamenti ta' oħtu Concetta Spiteri hija proprjetà tiegħu u biex fit-tieni lok (ii) il-konvenuti jew min minnhom jiġu kkundannati jippristinaw kollox għall-istat li kien.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fid-19 ta' Ottubru 2017 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-konvenuti *in solidum.*

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni u għalhekk fis-7 ta' Novembru 2017 interponew appell quddiem din il-Qorti tal-Appell fejn talbuha tħassar tali deċiżjoni u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet attriċi.

4. Għall-intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi partijiet mis-sentenza appellata.

"Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fl-24 ta' Novembru, 2014 mill-attur **Anthony Grech** (minn issa 'l quddiem "l-attur"), li jgħid kif ġej:

1. Illi l-esponenti huwa l-propjetarju tal-fond numru ħmistax (15) bl-isem Cettina, Triq De La Salle, Gżira lilu mħolli mill-ġenituri tiegħu Salvatore u Rosina Grech b'titolu ta' legat skont it-testment tagħhom tal-4 ta' Marzu, 1968, kopja Dok A, fejn jinsab deskritt bħala "l-fond fejn attwalment qegħdin jabitaw it-testaturi".

2. Illi l-intimata Concetta Spiteri hija l-propjetarja taż-żewġ appartamenti bin-numri tnejn (2) u erba' (4), fil-korp ta' appartament bl-isem Rose Flats, numru tlettax (13) Triq De La Salle, Gżira, lilha mħolli mill-ġenituri tagħha, l-istess Salvatore u Rosina Grech, fl-istess testment Dok A fejn ġew deskritti bħala wieħed sovrapost għall-ieħor.

3. Illi l-esponenti Anthony Grech u l-intimata Concetta Spiteri kienu flimkien wara l-mewt ta' missierhom Salvatore Grech fil-10 ta' Jannar, 2000 resqu għal pubblikazzjoni ta' dikjarazzjoni ta' transmissjoni causa mortis kif jidher mill-kuntratt ippubblikat minn Nutar Joseph R Darmanin fis-6 ta' Ġunju, 2000 fejn il-proprjetà fil-legati rispettivi tagħhom ġiet deskritta kif kienet fit-testment. Kopja hija eżebita bħala Dok B.

4. Illi fl-appartamenti numru tnejn (2) tirrisjedi l-intimata Concetta Spiteri waqt li fl-appartament numbru erba' (4) li jinkludi dak li kien appartament numru tlieta (3) jirrisjedu l-intimati Alex Micallef u Rose Micallef, li hija t-tifla tal-intimata Concetta Spiteri.

5. Illi dawn iż-żewġ appartamenti mħollija lil Concetta Spiteri qatt ma kellhom aċċess għal bejt sovrastanti l-appartament numru erba (4) u tlieta (3), - illum appartament wieħed, u l-uniku aċċess għall-bejt kien u huwa mid-dar Cettina numru 15 Triq De La Salle Gżira proprjetà tal-esponenti Anthony Grech u dana permezz ta' taraġ kif jidher fir-ritratt Dok C.

6. Illi xi żmien ilu l-esponenti induna li l-intimati jew minn minnhom:

(a) neħħew biċċa asbestos sheeting li kienet issaqqaf parti mill-bitħa interna tal-appartamenti mal-livell tal-bejt;

(b) neħħew diversi filati ta' kantun fl-opramorta tal-bitħa,

(c) ereġew struttura tal-ħġieġ u l-aluminium madwar il-bokka tal-bitħa mal-livell tal-bejt inkluż bieb li jinfetaħ fuq l-istess bejt;

(d) installaw taraġ tal-ħadid li jagħti għal post fejn tneħħew il-filati tal-kantun fl-opramorta madwar il-bokka tal-bitħa interna u għall-bieb imsemmi fuq;

u dana kollu mingħajr il-kunsens tal-esponenti. Qed jiġu eżebiti żewġ ritratti ta' dawna x-xogħlijiet bħala Dok D u Dok E.

7. Illi l-intimati jew minn minnhom poġġew ukoll kompressuri tal-airconditioning units fuq l-istess bejt u dana mingħajr il-kunsens tal-esponenti.

8. Illi l-esponenti jsostni li l-arja tal-bejt sovrastanti l-appartamenti hija proprjetà tiegħu inkluża fil-legat lilu mħolli mill-ġenituri tiegħu in kwantu tifforma parti mid-dar Cettina u aċċessibli minnha biss u kien jintuża minn missieru u ommu biss waqt ħajjithom bħala parti integrali mid-dar ta' residenza tagħhom.

9. Illi għalhekk permezz ta' ittra kopja Dok F7 l-esponenti talab lill-intimati jerġgħu jpoġġu kollox kif kien iżda l-intimati (recte) qegħdin jirrifjutaw u qegħdin jallegaw illi l-arja tal-bejt sovrastanti l-appartamenti hija proprjetà tal-intimata Concetta Spiteri kif jidher mill-ittra kopja Dok G.

10. Illi għalhekk kella issir dina l-kawża.

Għaldaqstant u prevja kull dikjarazzjoni opportuna, l-esponenti jitlob bir-rispett kollu li dina l-Qorti għar-raġunijiet fuq imsemmija:

(a) Tiddikjara, tikkonferma u tiddeċiedi li l-arja sovrastanti l-appartamenti tal-intimata Concetta Spiteri hija proprjetà esklussiva tal-esponenti Anthony Grech inkluża fil-legat tad-dar Ċettina numru 15 Vjal De La Salle, Gżira lilu mħollija taħt it-testment imsemmi (Dok A) tal-ġenituri tiegħu.

(b) Tikkundanna lill intimati jew min minnhom biex fi żmien qasir u perentorju jirripristanaw kollox u jneħħu l-istruttura tal-ħġieġ u aluminium, it-taraġ tal-ħadid u l-kompressuri tal-arja kondizzjonata, u jerġgħu jibnu l-opramorta madwar il-bitħa u fin-nuqqas tawtorizza lil-esponenti jagħmel ix-xogħol kollu hu a spejjeż tal-intimati jew min minnhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati solidalment bejnithom inġunti minn issa in subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Alex Micallef, Rosette *sive* Rose Micallef u Concetta Spiteri** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), ippreżentata fil-11 ta' Diċembru, 2014, u maħlufa minn Alex Micallef, li biha eċċepixxa:

(1) Illi preliminarjament id-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi John Grech, eredi ta' Salvatore u Rosina Grech għadu ma ġiex immess fil-pussess tal-prelegat mħolli lill-attur tal-fond "Cettina" 15 Triq De La Salle, il-Gżira mill-mejta ġenituri tagħhom u dan kif jirriżulta mit-testment tal-4 ta' Marzu, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, anness dokument A fil-proċess u għalhekk din il-kawża ma tistax titmexxa u l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

(2) Illi bla preġudizzju għal premess, preliminarjament ukoll l-azzjoni odjerna ma tistax tissussisti in konfront ta' ambi due l-intimati stante illi l-azzjoni kontra Cettina Spiteri hija azzjoni reali waqt li l-azzjoni kontra l-konjuġi Micallef hija azzjoni personali peress li huma inkwilini tal-fond in kwistjoni u għalhekk għal din ir-raġuni wkoll l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

(3) Illi bla preġudizzju għal premess, id-domandi attriċi fil-mertu huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-arja tal-appartamenti 2 u 3/4 Rose Flats, 13, Triq De La Salle, l-Gżira hija proprjetà tal-konvenuta Cettina Spiteri stante li l-imsemmija blokka ta' appartamenti u arja ġew lilha mħollija mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħha liema arja tifforma parti mill-istess appartamenti b'aċċess mill-appartamenti 3/4 liema aċċess ġie kostruwit mill-istess Salvatore u Rosina Grech u konsegwentement per destinazzjoni tas-sidien .

(4) Illi l-aċċess għall-bejt bil-bini tal-iskylight u l-bieb li jagħti għall-istess bejt sar mill-mejta ġenituri tal-attur u ta' Cettina Spiteri u ilu mibni minnhom għal aktar minn 28 sena. Għandu jiġi rilevat illi l-iskylight qabel ma ġie mibni kif inhu, kien magħmul bl-asbestos.

(5) Illi l-appartamenti 3 u 4 kienu ġew konċessi b'titolu ta' enfitewsi temporanju mill-mejjet Salvatore u Rosina Grech lil Walter Borg sussegwentement ċedut lil Pauline Mizzi u sussegwentement lil Rita Camilleri li mbagħad b'kuntratt tat-18 ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa din tal-aħħar ċediet l-istess appartamenti lill-konvenut Alexander Micallef u li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala dokument AM1.

(6) Illi l-ġenituri tal-attur u Cettina Spiteri u ċjoè Salvatore u Rosina Grech mietu rispettivament fl-10 ta' Jannar, 2000 u fit-13 ta' Mejju, 1989, dokumenti AM3 u AM4 kienu rrikonoxxew l-istess Alexander Micallef bħala l-utilista tagħhom li kien ser jiżżewweġ lin-neputija tagħhom Rosette Micallef née Spiteri u meta akkwista l-fond Alexander Micallef għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni

emfitewtika temporanja l-konjuġi Grech bnew l-iskylight u l-aċċess għall-bejt in kwistjoni li kien jifforma parti integrali mill-appartamenti imsemmija stante li dan il-bejt huwa s-saqaf tal-appartamenti in kwistjoni.

(7) Illi fuq l-istess bejt twaħħlu airconditioners, kompressuri, tankijiet tal-ilma, aerials tat-TV, pompa tal-ilma kif ukoll kienu jeżistu ventilaturi alzati għal fuq l-istess bejt oltre li sar il-membrane għall-istess bejt.

(8) Illi l-istess ġenituri Salvatore u Rosina Grech għamlu l-aċċess għal bejt sovvrastanti l-appartament numru 4 u 3 bl-attrezzaturi fuq imsemmija u dan aktar minn 28 sena ilu ossija qabel ma' bint Ċettina Spiteri, Rosette Micallef iżżewwġet lil Alex Micallef fit-8 ta' Ottubru, 1988 u l-intimati konjuġi Micallef baqgħu jħallsu ċ-ċens dovut lil Salvatore u Rosina Grech sat-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja ossija sat-30 ta' Ġunju, 1998 u sussegwentement ġew rikonoxxuti bħala inkwilini tagħhom stante li huma bdew iħallsu l-kera tal-appartament lilhom mikri wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja kif għadhom jagħmlu sal-lum ossija lil-legatarja tagħhom Cettina Spiteri.

(9) Illi dawn ix-xogħlijiet ta' aċċess għall-bejt saru mis-sidien per via tad-destinazzjoni tal-istess sidien Salvatore u Rosina Grech u huma parti integrali mill-appartamenti 2, 3/4 Rose Flats, Triq De La Salle, il-Gżira.

(10) Illi l-kera tal-appartamenti 3 u 4 Rose Flats, Triq De La Salle, il-Gżira baqgħet titħallas mill-konjuġi Micallef sal-mewt ta' Salvatore Grech li miet fl-10 ta' Jannar, 2000 u sussegwentement lill-konvenuta Ċettina Spiteri.

(11) Illi huma dejjem ħallsu l-kera tal-appartamenti bl-ambjenti tal-arja tal-bejt lilhom mikrija minn Salvatore u Rosina Grech u dan skont riċevuta (recte) lilhom maħruġa u li kopja tagħha qed tiġi esebita u hawn annessa u mmarkata bħala dokument AM2.

(12) Illi wara l-mewt tal-mejjet missierhom Salvatore Grech b'kuntratt tas-6 ta' Ġunju, 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin Ċettina Spiteri ġiet imessa fil-pussess tal-legat lilha imħolli lilha mill-mejta ġenituri tagħha mill-attur Anthony Grech waqt li l-imsemmi Anthony Grech kif diġà imsemmi ma ġiex immess minn ħuh fil-prelegat lilu mħolli.

(13) Illi in kwantu għal dak li jirrigwarda Alex u Rosette Micallef għandu jingħad illi ġaladarba l-ambjenti ġew lilhom mikrija minn Salvatore u Rosina Grech indipendentement minn min għandu l-proprjetà tal-appartamenti 3 u 4 Rose Flats, Triq De La Salle, il-Gżira bl-arja tal-bejt in kwistjoni huma dejjem għandhom jibqgħu possessuri tal-istess arja stante li kienu u għadhom qed iħallsu l-kera

ta' dawn l-appartamenti u l-ambjenti tal-bejt fejn dejjem kellhom u għad għandhom airconditioners, kompressuri, tankijiet tal-ilma, aerials tat-TV, pompa tal-ilma u oġġetti oħra u dan l-ewwel lil Salvatore Grech u sussegwentement lil Ċettina Spiteri kif għadhom jagħmlu sallum.

(14) Illi għandu jingħad illi fuq il-bejt in kwistjoni hemm bieb li jagħti għal fuq il-bejt mill-fond tal-intimati Micallef, żewġ skylights, erba' kompressuri, żewġ tankijiet tal-ilma, pompa tal-ilma u għaxar ventilaturi mgħollija mill-art u għal ebda raġuni l-intimati Micallef m'għandhom jiġu spossessati mit-tgawdija tal-proprjetà lilhom lokata bħala residenza ordinarja tagħhom minn Salvatore u Rosina Grech.

(15) Illi kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tagħna, b'sentenza tal-14 ta' Novembru, 1997 fil-kawża "Rita Hicklin vs. Loreto Agius" ġie deċiż mill-Qorti tal-Appell illi ġaladarba jeżisti bieb għall-parapett jew verandah, dan kellu jingħata l-effett legali tiegħu u ċjoè d-dritt li huwa juża l-bieb in kwistjoni skont id-destinazzjoni li għalih ġie kostruwit kif ukoll l-istess ingħad b'sentenza tal-4 ta' Diċembru, 2003 fil-kawża fl-ismijiet "JEM Investments Limited vs Avukat Kevin Dingli noe" ġie deċiż illi "la darba s-soċjetà attriċi għandha jedd għal dak il-bieb, għandha wkoll il-jedd li tinqeda bih appuntu biex ikollha aċċess għall-verandah". Għalhekk fil-każ in eżami ġaladarba dan il-bieb li jagħti għal bejt in kwistjoni kien fil-pussess ta' Alex u Rosette Micallef u li tiegħu qed iħallsu l-kera, huma għandhom dritt sabiex jibqgħu jitilgħu fuq l-istess bejt ad esklussjoni sia ta' Ċettina Spiteri kif ukoll tal-attur Anthony Grech.

(16) Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Jannar, 2015, fejn fuq talba tal-partijiet ħatret lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Alan Saliba bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata u jisma' l-provi dwar l-aspetti tekniċi involuti f'din il-kawża.

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' April, 2016 fejn irrevokat il-ħatra tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Alan Saliba bħala Perit Tekniku fuq talba tiegħu stess, wara li induna li waħda mill-konvenuti kienet klijenta tiegħu proprju fuq l-istess mertu, u fejn ġie maħtur minflok bħala Perit Tekniku l-Arkitett u Inġinier Ċivili Ġorġ Cilia biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attriċi wara li jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat it-traskrizzjoni tas-seduti miżmuma mill-perit Alan Saliba u d-dokumenti ppreżentati u x-xhieda mismugħa minnu qabel ir-revoka tal-ħatra tiegħu.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku l-arkitett Ġorġ Cilia.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Ġunju, 2017, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet u l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

L-attur jikkontendi illi l-arja sovrastanti l-appartamenti tal-konvenuta Conċetta Spiteri, ċjoè l-appartamenti 2 u 3/4 Rose Flats, Triq De La Salle, il-Gżira hija proprjetà esklussiva tiegħu li kienet inkluża fil-legat tad-dar Ċettina numru 15 Vjal De La Salle, Gżira mħolli lilu mill-ġenituri tiegħu. Min-naħa tagħha l-konvenuta Conċetta Spiteri jsostni inter alia li l-arja tal-imsemmija appartamenti hija proprjetà tal-konvenuta stante li l-imsemmija blokka ta' appartamenti u arja ġew imħollija lilha mill-wirt tal-ġenituri tagħha, liema arja tifforma parti mill-istess appartamenti b'aċċess mill-appartamenti 3 u 4, liema aċċess ġie kostruwit 28 sena ilu mill-ġenituri tagħha, il-mejtin Salvatore u Rosina Grech u konsegwentement per destinazzjoni tas-sidien. Min-naħa tagħhom il-konvenuti Alex u Rosette Micallef jikkontendu illi ladarba l-appartamenti 3 u 4 ġew lilhom mikrija minn Salvatore u Rosina Grech bl-arja tal-bejt in kwistjoni, huma dejjem għandhom jibqgħu pussessuri tal-istess arja stante li kienu u għandhom qegħdin iħallsu l-kera tal-imsemmija appartamenti. Tali pussess jikkomprendi ż-żewġ skylights, erba' kumpressuri tal-arja kondizzjonata, żewġ tankijiet tal-ilma, pompa tal-ilma u għaxar ventilaturi mgħollija mill-art tal-bejt inkwistjoni.

L-azzjoni ittentata mill-attur hi l-*actio rei vendicatoria* fejn qabel xejn irid jipprova li l-proprjetà inkwistjoni hija tiegħu. Fil-liġi hemm il-preżunzjoni li kull minn għandu proprjetà għandu l-proprjetà sovrastanti, imma din hi preżunzjoni *juris tantum* li tista' titwaqqa' mill-attur bil-provi li hu obbligat iġib f'din l-azzjoni. L-attur fil-kawża odjerna qiegħed jallega li l-bejt ta' proprjetà attigwa għal tiegħu, konsistenti f'żewġ appartamenti, numri 2 u 3/4, liema bejt kien għal żmien twil aċċessibbli biss mill-proprjetà tiegħu, huwa proprjetà tiegħu, u qiegħed jitlob għalhekk dikjarazzjoni mill-Qorti li l-arja sovrastanti l-appartamenti tal-konvenuta Conċetta Spiteri numri 2 u 3/4, Rose Flats, Triq De La Salle, il-Gżira, hi proprjetà esklussiva tiegħu u għalhekk qed jitlob ukoll illi l-konvenuti jirripristanaw kollox u jneħħu l-istruttura tal-ħġieġ u aluminium, it-taraġ tal-ħadid u l-kompressuri tal-arja kondizzjonata, u jerġgħu jibnu l-opramorta madwar il-bitħa.

Provi u riżultanzi

*…omissis…(*suċċint tax-xiehda*)*

Ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-arkitett Ġorġ Cilia

Mill-osservazzjonijiet li għamel l-Perit Tekniku Ġorġ Cilia jirriżulta b'mod ċar li t-taraġ tal-ġebel fil-proprjetà numru 15 inbena qabel il-bini taż-żewġ appartamenti numru 3 u 4 u li l-arja tagħhom kienet aċċessibbli biss minn din id-dar numru 15, minkejja li dawk l-appartamenti kellhom id-dħul tagħhom minn numru separat, numru 13, Rose Flats, Triq de la Salle, il-Gżira. Il-Perit Tekniku jikkonstata li l-aċċess l-aktar riċenti minn ġol-appartamenti 3 u 4 bil-garigor tal-ħadid u t-tromba tal-aluminju u qtugħ tal-opramorta biex sar l-aċċess, saru ferm wara l-aċċess oriġinali li kien hemm mid-dar numru 15.

Fir-rapport tiegħu l-Perit Tekniku jikkonstata li x-xhieda hi kontrastanti dwar meta saru dawn ix-xogħlijiet u minħabba ż-żebgħa kien impossibbli li jgħid meta dawn saru, iżda l-kulur tal-aluminju tan-naħa t'isfel u tan-naħa ta' fuq tat-tromba jista' jindika li saru fi żminijiet differenti. Ir-rapport tal-perit Cilia jgħid ukoll li minn imkien ma jirriżulta li l-arja tal-bejt kollu tal-appartamenti nqatgħet mill-proprjetà numru 15 u l-aktar li seta' jikkonstata mis-sitwazzjoni fattwali fuq il-post kien biss li seta' ngħata aċċess għall-appartamenti mill-garigor. Anzi jgħid illi li kieku tassew dan il-bejt sar parti mill-proprjetà tal-blokka tal-appartamenti, u dan sar permezz ta' kuntratt li effettivament ma sarx, l-aċċess għall-bejt mit-taraġ tal-ġebel minn ġod-dar numru 15, kien jitneħħa. Il-Perit Tekniku jikkonkludi wkoll li mbilli kienet isir il-manutenzjoni tal-bejt mill-okkupanti tal-appartament sottostanti, dan ma kien jagħtihom l-ebda dritt ta' proprjetà.

Il-Perit Tekniku Ġorġ Cilia jikkonkludi wkoll li hemm dritt ta' servitù favur il-konvenuti konjuġi Micallef fejn hemm is-skylight u l-ventilaturi elevati u hemm ukoll id-dritt ta' manutenzjoni tat-tank tal-ilma u tal-aerial tat-televiżjoni, iżda mhux fil-każ ta' installazzjonijiet oħrajn. Minn dawn il-konstatazzjonijiet il-Perit Tekniku jgħid li ħlief dawk l-affarijiet li ssemmew aktar 'l fuq, kull ħaġa oħra 'l fuq mil-livell tas-saqaf, u mhux biss 'il fuq mil-livell tal-opramorta, għandhom jitneħħew u jgħid li dan jista' jsir fi żmien 4 sa 6 xhur.

Il-konvenuti għażlu li ma jirrikorrux għar-rimedju li jitolbu l-ħatra ta' periti perizjuri u talbu biss li ssir l-eskussjoni tal-Perit Tekniku u ppreżentaw l-mistoqsijiet li huma xtaqu jagħmlulu. Il-perit Cilia wieġeb għal dawn il-mistoqsijiet billi kkonferma li l-appartamenti 3 u 4 nbnew wara li nbena l-fond numru 15, imma kemm inbnew wara ma setax jgħid. Meta ġie ssuġġerit lilu li nbnew 5 snin wara, il-Perit Tekniku jgħid li dan ma jagħmilx differenza għas-sustanza tal-każ. Il-Perit Tekniku jgħid li Salvatore Grech kien sid assolut tal-proprjetajiet 11, 13 u 15, flimkien ma' martu għax bniehom meta kien miżżewweġ u ovvjament baqa' s-sid sa meta miet fis-sena 2000. Il-Perit Tekniku jgħid ukoll li l-maġġor parti tal-bejt inkwistjoni kienet sovvrapposta għall-appartamenti u parti żgħira biss kienet fuq id-dar numru 15 u b'riferiment għall-iskizz li kien għamel il-perit tekniku ta' qablu, il-perit Saliba a fol. 66 u 129, jaqbel li t-taraġ tal-ġebel jasal sal-parti tal-bejt sovvrappost għad-dar numru 15, ċjoè baqa' kif kien inbena oriġinarjament. Il-perit Ġorġ Cilia jgħid ukoll li l-iskylight u l-ventilaturi nbnew mal-bini tal-appartamenti 3 u 4 u

għaldaqstant joħolqu servitù limitatament għad-dawl u arja. Dawn kienu però kollha punti mhux kontestati.

Mistoqsi li fil-fatt jirriżulta li l-garigor inbena meta kien għadu ħaj Salvatore Grech u sar għall-ħabta tal-1987 meta kien kkonċeda l-appartamenti numru 3 u 4 lill-konvenuti Micallef u li għalhekk kien Salvatore Grech li installa l-garigor, il-perit Cilia jwieġeb li minħabba li wħud mill-familjari jgħidu li l-garigor sar fl-1987 u l-attur u l-familjari stretti tiegħu jgħidu li sar fl-2003, għamel tfixxija mill-aerial photography u rriżulta li fir-ritratti tal-1998 dan il-garigor u tromba ma kinux jidhru li kienu jeżistu sa dak iż-żmien. L-aerial photography ta' wara l-1998 kienu dawk tal-2004, fejn hemmhekk il-garigor u t-tromba jidhru li kienu eżistenti. Il-Perit Tekniku jgħid li t-tip ta' aluminju użat kien jintuża fit-tmeninijiet u d-disgħinijiet, iżda għadu jinstab ukoll sal-ġurnata tal-lum. Dwar l-asbestos il-Perit Cilia jgħid li dan kien sar biex tissaqqaf parti biss mill-bitħa u effettivament għadu hemm fil-post u oriġinarjament l-iskop tiegħu kien bħala protezzjoni mix-xita. Il-Perit Tekniku jgħid li ma setax kien kollu msaqqaf bl-asbestos għax jgħatti d-dawl kollu. Il-perit Cilia jikkonkludi li l-bejt tħalla mhux maqsum u kien dejjem bejt wieħed oriġinarjament aċċessibbli u jista' jintuża biss mid-dar numru 15 u għalhekk kien parti mill-istess dar. Il-Perit Tekniku jispjega li wasal għal din il-konklużjoni għax l-aċċess kien dejjem mill-istess numru 15 u żgur li qatt ma kien hemm aċċess mill-bitħa tal-appartamenti qabel l-1998. Anzi jgħid li probabbilment il-bitħa ssaqfet illegalment għax huwa kontra l-liġijiet sanitarji li ssaqqaf bitħa kollha li tagħti l-arja liż-żewġ appartamenti numru 3 u 4.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

Din l-azzjoni ttentata mill-attur hi l-*actio rei vendicatoria*. Il-konvenuti rrinunzjaw għall-ewwel eċċezzjoni tagħhom kif ingħad aktar 'l fuq, iżda fadal eċċezzjoni preliminari oħra x'tiġi trattata u ċjoè li l-azzjoni odjerna ma tistax tissussisti fil-konfront tal-konvenuti kollha stante illi l-azzjoni kontra Ċettina Spiteri hija azzjoni reali filwaqt li l-azzjoni kontra l-konjuġi Micallef hija azzjoni personali peress li huma inkwilini tal-fond in kwistjoni.

Tqis illi din l-eċċezzjoni ma tistax treġi għax dak illi jrid jipprova l-attur hawnhekk mhux li għandu titolu aħjar mill-konvenuta Spiteri u li l-konvenuti l-oħrajn m'għandhomx dritt ta' pussess, iżda li l-bejt inkwistjoni huwa proprjetà assoluta tiegħu.

…omissis…

Illi fil-każ odjern id-dritt tal-proprjetà vantat mill-attur huwa fuq parti sostanzjali tal-bejt li jiġi fuq il-blokka ta' appartamenti tal-konvenuta Ċettina Spiteri. F'dan ir-rigward huwa stabbilit fl-artikolu 323 tal-Kap. 16 illi "*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*." Dan l-artikolu però ma joħloqx preżunzjoni assoluta, jure et de jure imma joħloq

preżunzjoni ribattibbli, juris tantum. Dan l-artikolu hu bbażat fuq principju derivat mid-dritt Ruman fejn kien jingħad: "*solum cujus est eius usque ad caelum ed usque ad infernum.*"

…omissis…

Illi l-liġi toħloq għalhekk preżunzjoni ribattibbli li l-arja ta' fuq il-fond u taħt wiċċ l-art huma ta' min għandu l-proprjetà ta' taħt jew ta' fuq l-art. Hekk ukoll min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa preżunt li akkwista wkoll il-bjut u l-arja ta' dawk il-kmamar. B'danakollu, tali preżunzjoni hija waħda *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u għandha ċċedi quddiem prova kuntrarja, imma t-tneħħija ta' din il-preżunzjoni trid tiġi ppruvata kif imiss.

Illi l-artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili espressament jipprovdi illi "dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt".

…omissis…

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".*

…omissis…

Illi fil-każ odjern din il-preżunzjoni *juris tantum* favur il-konvenuta Ċettina Spiteri s-sid tal-appartamenti sottostanti l-bejt inkwistjoni, ġiet imxejna wara l-eżami akkurat li sar mill-Perit Tekniku Ġorġ Cilia fejn irriżultalu li l-bejt u l-arja inkwistjoni kienu dejjem jagħmlu parti mid-dar numru 15 stante li l-uniku aċċess għalihom kien minn din l-istess dar. Kif intqal aktar 'il fuq, dan ġie kkonfermat ukoll mill-*aerial photography* tal-1998 li hija prova oġġettiva għal kollox indipendenti mill-partijiet. Il-konvenuti u xhieda prodotti minnhom madankollu jgħidu li kien Salvatore Grech, li kien is-sid oriġinali tal-proprjetajiet kollha, li fl-1987 għamel it-tromba u l-garigor u fetaħ l-opramorta b'aċċess għall-arja sovrastanti l-appartamenti u ried li l-bejt isir parti integrali mill-blokk tal-appartamenti. Illi għalhekk f'dan l-istadju l-oneru tal-prova jinkombi fuq l-konvenuti li jippruvaw dak li qegħdin jallegaw. Dak illi qiegħed jiġi allegat mill-konvenuti, li s-sid oriġinali kemm tad-dar u kemm tal-appartamenti, fl-1987 bena aċċess ġdid mill-appartamenti numru 3 u 4 għall-bejt sovrappost, iħoll u jorbot fuq il-kredibilità tax-xhieda prodotti mill-konvenuti li ma kienu xejn konsistenti fil-verżjoni li taw dwar kif u minn min effettivament sar il-garigor tal-ħadid. F'ħin minnhom intqal li l-garigor kien sar min-nannu, Salvatore Grech. Imbagħad intqal illi kienu l-konvenuti konjuġi Micallef li insistew li jidħlu biss fil-post jekk in-nannu jħallihom jagħmlu dan il-garigor. Intqal ukoll minn wieħed mix-xhieda prodotti mill-konvenuti illi l-proposta li jsir il-garigor tal-ħadid, kien għamilha l-imsemmi Salvatore Grech. Filwaqt li John Grech xehed li Salvatore Grech kien qallu li ser iħalli lill-konvenuti Micallef jibnu garigor

li jagħti għall-bejt għax wara kollox l-post kien għalihom, il-konvenut Alex Micallef min-naħa tiegħu jgħid li kien Salvatore Grech li bena it-taraġ u tromba. Filwaqt li wħud mix-xhieda prodotti mill-konvenuti jgħidu li jiftakru li kien John Grech li niffed iż-żewġ appartamenti numru 3 u 4, xhieda oħrajn prodotti mill-konvenuti jgħidu li kien Salvatore Grech li niffidhom. Però x-xhieda prodotti mill-konvenuti kollha jaqblu li t-tromba tal-aluminju saret fl-istess żmien meta kien sar il-garigor tal-ħadid fl-1987. Mill-konstatazzjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, jirriżulta illi l-verżjoni tal-attur hija dik veritjera u fattwalment korretta stante li mill-*aerial photos* tal-1998 jidher ċar illi la t-tromba tal-aluminju u lanqas it-taraġ tal-ħadid ma kienu għadhom ġew mibnija sal-1998. Il-konvenuti ċertament ma jistgħux imeru dokument uffiċjali li jikkonsisti f'ritratt meħud mill-ajru bid-data ta' meta dan ittieħed. Tqis għalhekk li l-konvenuti u x-xhieda prodotti minnhom ma kinux qegħdin jgħidu l-verità meta qalu li l-garigor u t-tromba saru minn Salvatore Grech fl-1987.

Illi l-Qorti tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku stante li ma tarax għaliex għandha tvarja mill-konklużjonijiet peritali fil-kompletezza tagħhom meta jidher li l-evalwazzjoni fattwali li għamel l-istess perit waslitu għal konklużjonijiet korretti, li din il-Qorti taqbel perfettament magħhom.

…omissis…

Tqis il-verżjoni tal-attur bħala dik korretta fis-sens illi t-tromba tal-aluminju u l-garigor tal-ħadid inbnew madwar l-2003 meta Salvatore Grech kien diġà mejjet. Dan ifisser li filwaqt li l-attur irnexxielu jipprova li l-bejt u l-arja sovrastanti l-appartamenti numru 3 u 4 kienu jintużaw biss mill-ġenituri tiegħu waqt ħajjithom bħala parti integrali mid-dar ta' residenza tagħhom numru 15 u aċċessibbli biss minnha, liema proprjetà għaddiet b'titolu ta' prelegat lill-attur bit-testment tal-ġenituri tiegħu wara l-mewt ta' missier l-attur fis-sena 2000, tqis illi l-aċċess mill-appartamenti numru 3 u 4 permezz tal-garigor tal-ħadid, it-tromba tal-aluminju u l-fetħa fl-opramorta saru illegalment u abbużivament mill-konvenuti. Kieku t-testaturi Salvatore u Rosina Grech riedu jinkludu l-arja tal-appartamenti fil-legat imħolli lil Ċettina Spiteri, dawn kienu bla dubju jgħiduh b'mod ċar fit-testment tagħhom. Tenut kont tal-fatt illi l-bejt u l-arja sovrastanti l-appartamenti, sa minn meta kienu nbnew il-ħsieb ta' Salvatore Grech kien li dawn jiffurmaw parti integrali mid-dar numru 15 li kienet ir-residenza tiegħu u b'aċċess minnha biss, l-unika interpretazzjoni li tista' tagħti l-Qorti f'dawn iċ-ċirkostanzi, hija li l-arja sovrastanti l-appartamenti kienet u baqgħet tifforma parti integrali mid-dar numru 15, bl-isem ta' Ċettina, fi Triq de la Salle, il-Gżira.

Tqis finalment illi mill-mod kif kien ġie strutturat il-bini meta inbena oriġinarjament minn Salvatore Grech fis-snin ħamsin, bid-dar numru 15 biex tkun ir-residenza tal-familja tiegħu u bl-appartamenti biex jinkrew lill-membri tas-Servizzi Ingliżi, joħroġ ċar illi Salvatore Grech meta bena ma riedx li l-inkwilini tal-appartamenti jkollhom aċċess għall-bejt

sovrastanti l-appartamenti u ried li dan il-bejt ikun jifforma parti integrali mid-dar numru 15, u aċċessibbli biss minnha. Salv dak li jallegaw l-konvenuti u x-xhieda prodotti minnhom, li t-tromba tal-aluminju u l-garigor tal-ħadid saru fl-1987 minn Salvatore Grech meta dan kien għadu ħaj, liema allegazzjonijiet ġew għal kollox imxejna bil-prova oġġettiva u indipendenti tal-aerial photographs tal-1998, altrimenti m'hemm xejn fl-atti li juri li l-arja tal-bejt sovvrastanti l-appartamenti qatt inqatgħet mid-dar numru 15 u saret parti integrali mill-proprjetà tal-appartamenti numru 3 u 4, kontra l-ħsieb oriġinali ta' Salvatore Grech meta bena d-dar tiegħu, il-maħżen u l-appartamenti adjaċenti għad-dar tiegħu.

Tqis ukoll bħala kunsiderazzjoni pertinenti jekk mhux ukoll kruċjali, il-fatt li Salvatore u Rosina Grech fit-testment tagħhom ma ħallewx lil binthom Ċettina Spiteri legat ta' korp ta' appartamenti bl-arja sovrastanti, iżda appartamenti speċifiċi indikati bin-numru tagħhom u mingħajr ma tissemma l-arja tal-istess appartamenti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. Filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Alex Micallef, Rosette sive Rose Micallef u Conċetta Spiteri;

2. Tilqa' l-ewwel talba tal-attur Anthony Grech u tiddikjara, tikkonferma u tiddeċiedi li l-arja sovrastanti l-appartamenti tal-konvenuta Conċetta Spiteri u ċjoè numru tlieta (3) u numru erba' (4), illum imniffdin f'appartament wieħed, fil-korp ta' appartamenti bl-isem ta' Rose Flats, fi Triq de la Salle, il-Gżira, hija esklussivament proprjetà tal-attur Anthony Grech inkluża fil-prelegat tad-dar numru 15, Ċettina, Triq de la Salle, Gżira;

3. Tikkundanna lill-istess konvenuti biex fi żmien erba' xhur mil-lum ineħħu l-istruttura tat-taraġ tal-ħadid u t-tromba tal-aluminju, kif ukoll l-kompressuri tal-arja kondizjonata u jerġgħu jibnu l-opramorta madwar il-bitħa u dan taħt is-sorveljanza tal-perit Ġorġ Cilia, u dan a spejjeż tal-konvenuti in solidum bejniethom;

4. F'każ li l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dawn ix-xogħlijiet fiż-żmien mogħti lilhom, l-attur hu awtorizzat li jagħmel l-istess xogħlijiet hu stess taħt is-sorveljanza tal-perit Ġorġ Cilia, dan kollu a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra l-konvenuti *in solidum* bejniethom".

Rikors tal-appell tal-konvenuti (07.11.2017):

5. L-aggravji / punti li għamlu l-konvenuti appellanti, *in suċċint*, huma s-segwenti:

- L-Ewwel Qorti skartat il-preżunzjoni legali li s-sid ta' fond hu s-sid tal-arja sovrastanti, mhux għaliex hemm xi dokument pubbliku li jagħti t-titolu fuq l-arja lill-attur, iżda sempliċiment għaliex l-attur kellu aċċess għall-bejt inkwistjoni mill-bejt tiegħu;

- L-Ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra li għandhom fuq il-bejt ventilaturi għall-arja kif ukoll *skylights;*

- L-Ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra li l-istrutturi effettivament saru meta kienu għadhom ħajjin il-ġenituri tal-attur u ta' oħtu, li kien fl-istess żmien li Alex u Rosette Micallef akkwistaw l-utile dominju temporanju fl-1987;

- John Grech (ħu l-attur u l-konvenuta Concetta Spiteri, xhud mingħajr interess fil-kawża) xehed li kien missierhom Salvatore Grech, bħala sid tal-appartamenti u tal-fond 15, li bena l-i*skylight* u garigor tal-ħadid fl-appartamenti, u li ħallihom iwaħħlu *airconditioners*, tankijiet, pompa, u jagħmlu *membrane.*

- Il-fatt li għal xi żmien qasir ma kienx hemm aċċess mill-appartamenti għall-bejt sovrastanti bl-ebda mod ma jfisser li l-arja tagħhom tagħmel parti mill-fond tal-attur.

- Għalkemm il-perit tekniku jgħid li l-istruttura tal-aluminju ma tidhirx fuq ir-ritratti tal-ajru tal-1998, lanqas it-tisqif bl-*asbestos* (ikkonfermat mill-attur stess) ma jidher. Għalhekk ir-ritratti tal-ajru ma jistgħux jiskartaw il-bqija tal-provi li juru li l-garigor u l-istruttura saru fis-sena 1987 / 1988.

- Il-manutenzjoni tal-bejt dejjem għamluh, kif anke kkonfermat mill-attur, għalkemm isostnu li għamluh billi jaċċedu mill-garigor u mhux mis-sellum.

- L-Ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra li ż-żewġ *plots* li fuqhom inbnew id-dar numru 15 u l-blokka ta' appartamenti bin-numru 13 kienu *plots* separati, tant li l-appartamenti nbnew xi 5 snin wara.

<u>Risposta tal-appell tal-attur appellat (26.09.2018):</u>

6. L-attur wieġeb biex jgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

<u>L-ambjenti inkwistjoni</u>

7. Jirriżulta li lura fiż-żmien Salvatore Grech (missier l-attur Anthony

Grech u l-konvenuta Cettina Spiteri) kien bena dar bin-numru 15, blokka ta' erba' appartamenti bil-bieb numru 13, u maħżen in parti taħt l-appartamenti bil-bieb numru 11, kolllha fi Vjal De La Salle, Gżira. Fid-dar numru 15 kienu jgħixu bħala familja, filwaqt li l-appartamenti kienu jinkrew u l-maħżen kien jintuża għan-negozju tal-missier bħala *ironmongery.*

Ir-ritratt nru 15 li jinsab a fol 91 juri l-faċċata tal-fondi

8. Oriġinarjament l-erba' appartamenti kienu:

- <u>flat 1</u> - wara l-maħżen fil-pjan terran,
- <u>flat 2</u> - sular sħiħ fil-*first floor* fuq il-maħżen u fuq il-flat 1,
- <u>flat 3 u flat 4</u> - fis-*second floor*.

Eventwalment il-maħżen ġie estiż billi tniffed ma' flat 1 u għalhekk il-pjan terran sar kollu maħżen, u l-flat 1 ma baqax jeżisti. Il-flat 2 fil-*first floor* baqa' kif kien, u l-flat 3 u l-flat 4 fis-*second floor* tniffdu u saru flat wieħed: il-flat 4. Għalhekk illum il-fond numru 13 jikkonsisti biss f'żewġ appartamenti: il-flat 2 u l-flat 4 li jiġi fuqu.

9. Id-dar bin-numru 15 tikkonsisti f'pjan terran u żewġ sulari, b'dan li l-*first floor* qiegħed fuq il-faċċata iżda s-*second floor* jinsab irtirat 'il ġewwa, b'mod li għandu terazzin quddiemu. Minn dan it-terazzin hemm taraġ li jagħti għall-bejt tas-*second floor*. Din id-dar illum hija proprjetà tal-attur, wara li ġiet imħollija lilu mill-ġenituri tiegħu Salvatore u Rosina Grech bit-testment tagħhom tal-4 ta' Marzu 1968:

> *"Il-ħames artikolu*
>
> *Bl-istess titolu ta' prelegat konseguibbli wara l-mewt tas-superstiti fosthom, it-testaturi jħallu lil binhom Antonio Grech id-dar jisimha "Cettina" fil-Gżira, De La Salle Street, fejn attwalment qegħdin jabitaw it-testaturi…"*

10. Kwantu għaż-żewġ appartamenti tal-blokka numru 13, fil-flat 2 (li jinsab fil-*first floor*) tirrisjedi l-konvenuta Cettina Spiteri, filwaqt li fil-flat 4 (li jinsab fis-*second floor* jirrisjedu l-konvenuti Alex u Rose Micallef. Il-flat 2 qiegħed fuq il-faċċata, iżda l-flat 4 fis-*second floor* huwa rtirat 'il ġewwa (bħal ma huwa rtirat 'il ġewwa *s-second floor* tad-dar tal-attur numru 15.) Dawn iż-żewġ appartamenti llum huma proprjetà tal-konvenuta Cettina Spiteri li ġew għandha b'wirt mill-ġenituri tagħha, ukoll bit-testment tal-

1968:

> <u>*"It-tmien artikolu*</u>
>
> *Għal wara il-mewt tas-superstiti fosthom, it-testaturi jħallu lill-imsemmija binthom Cettina mart Francis Spiteri, per saldu ta' kull dritt li dina binthom għandha fuq l-eredita` tagħhom… iż-żewġ appartamenti numri (2) tnejn u (4) erbgħa, wieħed sovrappost għall-ieħor, fil-Gzira, De La Salle Street, fil-korp ta' appartamenti jismu "Rose" f'dik it-triq…."*

11. Ir-ritratt 8 (fol 89) juri tajjeb kif is-*second floor* tad-dar numru 15, kif ukoll is-*second floor* tal-fond numru 13, (fejn jinsab il-flat 4) huma rtirati 'il ġewwa mill-faċċata, b'mod li f'dak is-sular kull fond għandu terazzin fuq it-triq. <u>Mit-terazzin tal-fond numru 15 jidher taraġ tal-ġebel li jagħti għal fuq il-bejt sovrastanti s-*second floor* tad-dar, liema bejt **ikompli biċċa waħda** mal-bejt sovrastanti l-appartament numru 4.</u>

12. <u>Il-vertenza odjerna fil-fatt tirrigwardja l-bejt tal-flat 4 li jiġi livell mal-</u>

<u>bejt tas-*second floor* tad-dar tal-attur</u>, fejn l-attur jilmenta bl-istruttura tal-ħġieġ u aluminju li saret fil-bitħa interna tal-flat numru 4, b'mod li permezz ta' taraġ (garigor) u bieb fl-istess struttura issa hemm aċċess għal dik il-parti tal-bejt sovrastanti l-flat 4 (*vide* ritratt numru 9, fol 89).

13. L-attur jippretendi li l-bejt ta' fuq il-flat 4 huwa wkoll proprjetà tiegħu, u l-Ewwel Qorti tatu raġun.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

14. L-Ewwel Qorti rriteniet li l-preżunzjoni *juris tantum* favur il-konvenuta Cettina Spiteri (sid taż-żewġ appartamenti) li toħroġ mill-Artikolu 323 tal-Kap 16 (li kull min għandu proprjetà tal-art għandu wkoll

l-*area* ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew wiċċ l-art) ġiet imxejna wara li l-Perit Tekniku Ġorġ Cilia rriżultalu li l-bejt u l-arja inkwistjoni kienu dejjem jagħmlu parti mid-dar numru 15, stante li l-uniku aċċess għalihom kien dejjem mid-dar. Għalkemm il-verżjoni tal-konvenuti hija li t-tromba tal-aluminju u l-garigor tal-ħadid saru fl-1987 aċċennat għall-fatt li l-perit tekniku qal li mill-*aerial photo* tal-1998 la kienet tidher it-tromba tal-aluminju u lanqas it-taraġ tal-ħadid. Qieset li l-konvenuti ma jistgħux imeru dokument uffiċjali u kkonkludiet li l-konvenuti ma kinux qed jgħidu l-verità meta qalu li l-garigor u t-taraġ saru minn Salvatore Grech fl-1987. Għall-kuntrarju, qieset li dawn inbnew madwar l-2003 meta Salvatore Grech kien diġà mejjet. Ikkonkludiet għalhekk li l-attur irnexxielu jipprova li l-bejt u arja inkwistjoni kienu jintużaw biss mill-ġenituri tiegħu bħala parti integrali mid-dar numru 15 u aċċessibbli biss minnha, u li dawn għaddew b'titolu ta' prelegat lill-attur bit-testment tal-ġenituri wara l-mewt tal-missier fl-2000. Irriteniet illi li kieku t-testaturi riedu jinkludu l-arja sovrastanti l-appartamenti lil Cettina Spiteri dan kienu jgħiduh b'mod ċar fit-testment.

(a) <u>Il-provi dwar meta nħoloq l-aċċess għall-bejt sovrastanti l-flat 4:</u>

15. Il-konvenuti appellanti jħossuhom aggravati bil-fatt li l-Ewwel Qorti emmnet il-verżjoni tal-attur, qagħdet fuq il-konklużjoni tal-perit tekniku u qieset li l-garigor u l-istruttura tal-aluminju u ħgieġ bil-bieb jagħti għall-bejt

sovrastanti l-flat 4 (kif jidher fir-ritratt numru 9) saret fl-2003 wara l-mewt ta' Salvatore Grech, u li skartat il-verżjoni tagħhom li tali aċċess mill-bitħa tal-flat 4 sar minflok fl-1987 meta l-imsemmi flat ġie f'idejn il-konjuġi Alex u Rose Micallef u fiż-żmien meta Salvatore Grech (in-nannu ta' Rose Micallef) kien għadu ħaj.

16. Il-provi rigwardanti ż-żmien meta nħoloq l-aċċess għall-bejt inkwistjoni fil-fatt huma kontrastanti sew, u kull parti tiddiskrivi l-verżjoni tagħha b'tant dettall li mhux faċli jiġi determinat min qed jgħid il-verità u min le.

(a) **<u>Il-verżjoni tal-atturi</u>** hija li l-bitħa interna tal-flat 4 kienet oriġinarjament imsaqqfa parzjalment bl-*asbestos*, li mbagħad issaqfet kollha bil-ħġieġ fi *frame* tal-aluminju sal-livell tas-saqaf b'mod li ngħalqet kollha, u li eventwalment fl-2003, ċioè tliet snin wara li miet Salvatore Grech, sar il-garigor u ttellgħet it-tromba tal-aluminju u ħġieġ, inkluż il-bieb li minnu wieħed jista' joħroġ għal fuq il-bejt.

(i) <u>Anthony Grech (attur):</u>

"…fil-bitħa interna kien hemm biss passaġġ bil-ħġieġ ġo frame tal-ħadid u saqaf tal-asbestos. Xi ftit wara indunajt illi Alex u Rosette Micallef kienu neħħew il-frame tal-ħadid bil-ħġieġ u saqqfu l-bitħa kollha bi struttura tal-aluminium u ħġieġ u dan sal-livell tas-saqaf tagħhom. Għalhekk ma kien hemm l-ebda aċċess għall-bejt. Jiena ma kelli l-ebda problema b'din l-istruttura.

Xi tliet snin wara li miet missieri, u għalhekk għall-ħabta tas-sena 2003,

indunajt illi dina l-istruttura tal-ħġieġ u aluminium tbiddlet u tkabbret billi qabżet l-opramorta tal-bitħa interna b'xi żewġ metri u saret fetħa fl-opramorta biex sar bieb li jagħti fuq il-flat 4. Fil-fatt jidher li hemm differenza fil-kulur tal-aluminium bejn l-ewwel struttura u dik li żdiedet wara. Indunajt ukoll illi sar spiral staircase tal-ħadid li jagħti mill-bitħa interna għal dan il-bieb il-ġdid u għalhekk għall-bejt".

Kontroeżaminat u mistoqsi jekk jaqbilx li missieru kien fetaħ il-bieb:

"Ma naqbilx. Da huma għamluh bejn l-2000 u l-2003 meta kienu għamlu extension wara l-mewt tal-papa".

(ii) Maria Grech (mart l-attur):

"…l-appartament numru 4 kellu bitħa interna li kienet tibda' minn dak il-livell stess peress illi fl-appartament 2 fejn tgħix oħt ir-raġel Ċettina ma hemmx bitħa interna. Din il-bitħa kienet in part imsaqqfa b'pjanċa tal-asbestos… Meta mar joqgħod Alex Micallef fl-appartament numru 4…ma kien hemm l-ebda taraġ jew aċċess ieħor għall-bejt li jiġi fuq l-appartament numru 4. Niftakar illi wara ftit snin Alex kien għalaq il-bitħa kollha bil-ħġieġ ġo frame tal-aluminium iżda waqaf mal-livell tas-saqaf tal-appartament numru 4. B'hekk il-bitħa ġiet magħluqa kollha.

Xl tnax-il sena ilu indunajt meta ħarist mill-ġnien tad-dar Ċettina illi kien hemm struttura ġdida qisu torri ħierġa mill-bitħa interna tal-appartament numru 4. ….Dan kien xi tliet snin wara li miet Salvatore Grech li kien miet f'Jannar tas-sens 2000. Jien fhimt li dina l-istruttura saret biex Alex Micallef ikollu aċċess għall-bejt".

Kontroeżaminata:

"L-aluminjum għamluh il-konvenuti ftit wara li żżewġu sal-livell tal-bini u mhux ta' fuq il-bejt. Wara ħafna żmien għamlu l-aluminjunm ta' fuq il-bejt u wara għamlu garigor. L-aluminjum, qabel kien livell mas-saqaf tagħhom u wara mhux qalgħuħ imma żiedu u għamlu l-garigor. L-ewwel aluminjum li għamlu kien minflok l-asbestos u għalqu l-kamra. Dak kien fil-livell tal-kamra tagħhom. Imbagħad neħħew dan is-saqaf u tellgħu garigor. Imbagħad rajt it-tromba li għamlu fuq il-bejt".

(iii) Mark Grech (bin l-attur):

"Wara li mietet in-nanna Rosina u għall-ħabta tas-sena 1995 indunajt li kien hemm struttura tal-aluminium flok dak li kien qabel b'mod li issa l-bitħa ġiet kollha msaqqfa iżda dan sal-livell tas-saqaf tal-flat 4.

Fis-sena 2000 miet in-nannu Salvatore Grech u ftit snin wara indunajt illi l-istruttura tal-aluminium telgħet iżjed 'l fuq biex qabżet l-opramorta tal-bejt u rajt li infetaħ bieb ta' aċċess għall-bejt u li sar spiral staircase tal-ħadid biex jitilgħu għall-istess bejt".

<u>Kontroeżaminat:</u>

"Qatt ma kellhom aċċess għal fuq dan il-bejt u għamlu aċċess xi s-sena 2003, tliet snin wara li miet in-nannu…"

(b) **<u>Il-verżjoni tal-konvenuti</u>** għall-kuntrarju hi li l-aċċess għall-bejt inħoloq fl-1987 u x-xogħol tal-aluminju (inkluż il-bieb u l-garigor) sar kollu f'darba. Mhux talli jsostnu li dan l-aċċess sar meta kien ħaj Salvatore Grech talli saħansitra jgħidu li kien hu stess li ssuġġerixxa li jsir u anke kien hu li ħareġ il-flus għax-xogħlijiet, u qalilhom li 'l quddiem il-bejt għad ikun tagħhom.

(i) <u>Alex Micallef (il-konvenut)[1]:</u>

"Illi meta jiena u l-mara dħalna fil-post, in-nannu tal-mara Salvatore Grech kien wegħdna li huwa kien ser jinstallalna garigor fil-bitħa interna tagħna sabiex inkunu nistgħu naċċedu fuq il-bejt. Huwa kien ukoll wegħdna illi fejn il-bitħa kienet mgħottija bl-asbestos, huwa kien ser jagħmel speċi ta' kamra bl-aluminium, li minnha aħna konna nistgħu naċċedu għal fuq il-bejt tramite l-garigor.

Illi fil-fatt hekk għamel ftit xhur wara li ħadna l-post. Minn dakinhar l-istruttura tal-aluminium fuq il-bejt ma inbidlitx u għadha hekk sa llum, ħlief għal xi manutenzjoni li ovvjament kellna nagħmlu tul is-snin, filwaqt li l-garigor ilu installat sa mis-sena 1987.

…

Illi minn kemm ilu mejjet Salvatore Grech jiena qatt ma biddilt xejn u

[1] Il-konvenuta Rose Micallef ikkonfermat il-kontenut tal-affidavit ta' Alex Micallef.

kollox għadu kif kien. Kull ma għamilt kien maintenance ġenerali, bħal xi tibjida 'l hemm u nirtokka l-membrane bis-silverene".

Kontroeżaminat:

"Meta ħadtu, għamilt il-kuntratt, kellimt lil missier l-attur, Salvatore, u kien qalli, issa agħmel garigor u għalaq il-biċċa ta' fuq bl-aluminjum peress li s-saqaf kien marad. Il-garigor u l-aluminjum ta' fuq kien anke ħallashomli hu. Kieku jiena ma kontx nieħdu l-post.

…

Fil-bidu l-aluminjum kien kemmxejn 'l isfel mill-bejt. Is-sid żidilna biċċa meta għamilna l-garigor u ftaħt l-opramorta bil-permess tas-sid".

(ii) John Grech (ħu l-attur u l-konvenuta Cettina Spiteri):

"Naf li bint oħti Rosette Spiteri għall-ħabta tal-1987 kienet waslet biex tiżżewwġ….Missieri u ommi kienu kuntenti se jtiru li bint oħti u żewġha kienu ser imorru joqgħodu viċin tagħhom….

Naf li missieri qalilhom li kien ser jagħmlilhom garigor u skylight biex ikunu jistgħu jaċċedu għall-arja tal-bejt in kwistjoni tant li huwa bnielhom l-istess skylight u garigor tal-ħadid…"

Kontroeżaminat:

"Darba missieri qalli li Alex ser jagħmel garigor għal fuq il-bejt u qalli li hu ħallieh u tah permess għax fuq kollox dan kien għalihom".

(iii) Cettina Spiteri (il-konvenuta):

"Illi jien niftakar lil missieri jikri dawn l-appartamenti lis-servizzi Ingliżi u meta ġejt biex niżżewweġ, peress li riduni ngħix viċin tagħhom taw lili u lil żewġi appartament numru 2, Rose Flats, Triq De La Salle, Gżira u dan versu l-kera ta' Lm30 fis-sena.

Illi meta ġie biex jiżżewweġ ħija John fl-1971 missieri ġonġielu ż-żewġ appartamenti 3 u 4 Rose Flats Triq De La Salle, Gżira, u saru appartament wieħed. Ħija baqa' jgħix hemmhekk għal ħames snin u fl-1976/1977 mar jgħix Luqa Briffa Street, Gżira.

Wara li telaq ħija, missieri b'kuntratt tal-1 ta' Lulju 1977 fl-atti tan-Nutar George Bonello Depuis kien ta l-fond lil Walter Borg b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena. Dan ċedih lil Pauline Mizzi li wara ċedietu lil Rita Camilleri u b'kuntratt tat-18 ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, Rita Camilleri ċedietu lill-għarus ta' binti Alex Micallef.

Illi meta ċedietlu ċ-ċens għaż-żmien li kien għad fadal li kien jagħlaq fit-30 ta' Ġunju 1988, missieri bena skylight u garigor fil-fond 3/4, Rose Flats, Triq De La Salle, Gżira, biex b'hekk l-appartament tagħhom kellu l-arja ta' din il-bokka ta' appartamenti. Niftakar lil mikssieri jgħidli u kif ukoll lil ħuti li huwa kellu pjaċir li binti kienet ser tiġi tgħix viċin tagħna għal wens u illi l-arja in kwistjoni kienet ser tkun tiegħi u għalhekk huwa ried li jagħti din l-arja lil binti għat-tgawdija tagħhom".

<u>Kontroeżaminata:</u>

"….missieri kien qalli li dawn l-appartamenti ħa jħallihom lili u qalli wkoll sabiex inħalli lil Rosette u żewġha jieħdu ħsieb il-bejt u jagħmlu taraġ għal fuq il-bejt u jsaqqfu l-bitħa. Missieri qallhom "ħudu ħsieb il-bejt għax hemmhekk għad ikun tagħkom.""

(iv) <u>Joseph Spiteri (bin Concetta Spiteri u ħu Rose Micallef)</u>

"….in-nannu u n-nanna li kienu jafu illi dawn l-appartamenti kienu ser jiġu mħollija lil ommi, taw id-dritt lil oħti biex tagħmel il-bokka fl-iskylight in kwistjoni….."

<u>Kontroeżaminat:</u>

"Qabel ma daħlet oħti ma kienx hemm taraġ għal fuq il-bejt mill-appartamenti. Meta ħadu z-ziju John il-bitħa kienet nofsha msaqqfa bl-asbestos.

L-ewwel sar it-taraġ u imbagħad issaqqaf biex jiġu ġewwa kif jitlgħu fuq. Dan sar kollox fl-istess żmien.

Ma naqbilx li l-aluminjum sar f'darbtejn billi l-aluminjum sar kolllu f'daqqa".

(v) <u>Antoinette Borg (bint Concetta Spiteri u oħt Rose Micallef)</u>

"*Illi oħti Rosette Micallef u żewġha Alex Micallef meta kienu għadhom għarajjes kienu xtraw iċ-ċens mingħand Rita Camilleri b'kuntratt tat-18 ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa u n-nannu kien qal lil Alex Micallef quddiem iz-ziju John li missu jtella' taraġ mit-tromba bl-iskylight li kien jinsab bejn iż-żewġ flattijiet. L-ewwel ma kien sar huwa t-taraġ a spejjeż tan-nannu u f'dak l-istess xahar sar il-bieb li jagħti għal fuq il-bejt tagħhom".*

<u>Kontroeżaminata:</u>

"Fil-bitħa kien hemm l-asbestos u meta ħaditu oħti għamlet it-taraġ għal fuq il-bejt".

17. **<u>Il-perit tekniku</u>** fir-rapport tiegħu stqarr li minħabba li meta aċċeda fuq il-post kullimkien kien miżbugħ, inkluż il-koxox tal-bieb tal-bejt, l-opramorta u l-bitħa interna, kien *"impossibbli*" li jiġi determinat iż-żmien meta sar ix-xogħol tal-garigor u tat-tromba tal-aluminju. Ikkonstata li d-differenza fil-kulur tal-aluminju n-naħa ta' isfel tal-bitħa u tan-naħa ta' fuq tat-tromba "*jista*'" jindika li saru fi żminijiet differenti. <u>Fix-xhieda tiegħu in eskussjoni</u> rrikonoxxa li x-xhieda hija konfliġġenti, fis-sens li naħa qed tgħid li l-garigor / tromba / bieb saru fl-1987, u naħa qed tgħid li saru fl-2003. Huwa f'dan ir-rigward xehed li kkonsulta r-ritratti tal-ajru u rriżultalu li l-kamra ta' fuq il-bejt ma kinitx tidher fir-ritratti tal-1998 iżda kienet tidher f'tal-2004:

"Dan kruċjali daqsxejn meta sar u jin min-naħa tiegħi biex jgħinni nasal għall-evalwazzjoni ta' din ix-xiehda, għamilt daqsxejn tiftix mill-aerial photography u l-kamra ta' fuq il-bejt 'l fuq minn wiċċ il-bejt, qatt ma dehret fir-ritratti qabel in-1998…Fin-1998 ma tidhirx. Ir-ritratti ta' wara huma tat-2004…."

Kwantu għall-aluminju qal li għalkemm huwa tat-tip li jintuża fis-snin tmenin, però għadu jinstab u jekk dak li jkun irid iqabbel jista' jsib minnu.

18. Ma jistax jiġi nnegat li fiċ-ċirkostanzi fejn hemm xhieda daqshekk kontrastanti, ir-ritratti tal-ajru huma utli biex jipprovdu prova oġġettiva taż-żmien meta sar l-aċċess mill-flat 4 għall-bejt sovrastanti. Madanakollu l-perit tekniku la nkluda tali ritratti fir-rapport tiegħu (fil-fatt lanqas biss għamel l-iċken aċċenn għalihom fir-rapport tiegħu), u lanqas ma esebihom waqt ix-xhieda tiegħu in eskussjoni minkejja li għamel referenza għalihom[2]. Għalhekk ladarba din il-Qorti hija sprovvista minn tali dokumenti mhix f'pożizzjoni li teżaminahom hija stess sabiex tkun tista' tqabbel għas-sodisfazzjon tagħha r-ritratti fuq medda ta' snin.

19. Ikkonsidrat dan kollu din il-Qorti ssib li dak premess mill-attur li l-aċċess mill-flat 4 għall-bejt inkwistjoni sar "*xi żmien ilu*", u li skont il-verżjoni mogħtija minnu fil-mori tal-kawża "*xi żmien ilu*" ifisser fl-2003 (wara l-mewt tal-missier fl-2000), ma ġiex ippruvat sodisfaċentement permezz ta' provi konklussivi: hemm biss il-kelma tal-perit tekniku waqt l-eskussjoni tiegħu.

20. <u>Fi kwalunkwe każ,</u> anke kieku kellu jitqies li l-aċċess mill-flat 4

[2] Fil-fatt fil-verbal tat-12 ta' Mejju 2017 jingħad biss li xehed in eskussjoni l-perit Ġorġ Cilia u mhux ukoll li ppreżenta xi dokumenti.

għall-bejt *tramite* l-garigor / tromba / bieb inħoloq wara l-mewt ta' Salvatore Grech u li allura mhux minnu li kien Salvatore Grech li ta lill-konvenuti Micallef l-aċċess għall-bejt sovrastanti l-flat 4, dan il-fatt fih innifsu ma jxejjinx il-preżunzjoni *juris tantum* li l-arja tal-flat 4 hija tal-konvenuta Cettina Micallef, bħala s-sid tal-flat 2 u 4 li flimkien jiffurmaw il-fond numru 13. Din il-Qorti issa ser tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet fir-rigward.

(b) <u>Il-preżunzjoni *juris tantum* taħt Art. 323, u jekk ġietx imxejna:</u>

21. L-attur jippretendi li huwa għandu mhux biss il-bejt sovrastanti l-fond tiegħu bin-numru 15, iżda wkoll il-bejt sovrastanti l-flat 4 li jinsab fil-fond adjaċenti bin-numru 13: l-argument tiegħu hu li l-bejt sovrastanti l-fond 13 dejjem intuża bħala bejt wieħed ma' dak sovrastanti l-fond 15, u li qabel ma saru l-garigor / tromba / bieb mill-flat 4 tal-fond 13 kien aċċessibbli biss mill-fond numru 15 (mit-taraġ tal-ġebel li jinsab fit-terazzin tas-*second floor* tad-dar numru 15).

22. Il-konvenuti appellanti jilmentaw bil-fatt li l-Ewwel Qorti aċċettat dan l-argument minkejja li ma hemm l-ebda att pubbliku u / jew prova konkreta oħra li b'xi mod jagħti titolu fuq l-istess arja lill-attur.

23. L-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, jipprovdi li "*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;…*" Dan l-artikolu fil-fatt ma jirrikjedix li għandu jkun hemm aċċess għal dak li jinsab sovrastanti jew sottostanti biċċa proprjetà sabiex tapplika din il-preżunzjoni kontemplata favur tali proprjetà.

24. Għaldaqstant in-nuqqas ta' aċċess minn fond partikolari għal dak li jinsab fuqu jew taħtu mhux biżżejjed sabiex il-preżunzjoni *juris tantum* taħt l-Artikolu 323 tiġi mxejna. Biex persuna twaqqa' tali preżunzjoni trid tipprova li għandha titolu fuq dak li jinsab fuq jew taħt (skont il-każ) il-proprjetà ta' ħaddieħor u dan tista' tagħmlu jew permezz ta' kuntratt / testment jew billi tipprova li sar tagħha bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.

25. Hija ferm rilevanti f'dan ir-rigward is-sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021 minn din il-Qorti[3] fil-kawża fl-ismijiet ***Frank Calleja v. Charles Paul Attard et*** (208/97/JD), li kien każ fejn il-konvenut kien qed jokkupa l-għar sottostanti l-proprjetà tal-attur. Din il-Qorti kienet irriteniet li l-fatt biss li l-għar kien aċċessibbli unikament mill-proprjetà tal-konvenut ma jwaqqax il-preżunzjoni stabbilita mil-liġi favur l-attur. Ta' rilevanza wkoll hija s-sentenza ċitata minnha (***Cremona Barbaro noe v. Vella Galea et***).

> *"31. Jiġi osservat fl-ewwel lok li t-talbiet tal-attur relatati għal dik il-parti tas-sottoswol li tinsab taħt il-proprjeta` tiegħu, fil-fatt jammontaw għal*

[3] MCH/AE/RGM.

azzjoni ta' rivendika. Issa kif inhuwa risaput, l-attur f'kawża ta' rivendika jrid fl-ewwel lok jipprova t-titolu oriġinali fuq il-proprjeta` in disputa u imbagħad jekk il-konvenut da parti tiegħu jkun eċċepixxa titolu fuq l-istess proprjeta` il-Qorti tgħaddi biex tara jekk tali titolu hux wieħed aħjar minn tal-attur. Issa fil-każ in kwistjoni l-attur, abbażi tal-Artikolu 323 għandu favur tiegħu il-preżunzjoni stabbilita mil-liġi li l-parti tal-għar in disputa hija tiegħu, u l-Artikolu 1234 jipprovdi li dak li għandu favur tiegħu l-preżunzjoni stabbilita mil-liġi hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt. Dan ifisser li jinkombi allura fuq il-konvenut li jressaq provi kuntrarji biex iwaqqa' tali preżunzjoni.

32. Din il-Qorti ma taqbilx li bil-fatt biss li l-parti tal-għar taħt il-proprjeta` tal-attur hija aċċessibbli mill-fond tal-konvenut għandu jitqies li l-konvenut ipprova t-titolu tiegħu fuq tali parti tal-għar. Issir riferenza f'dan ir-rigward għas-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili[4] *fil-kawża fl-ismijiet* ***Markiża Beatrice Cremona Barbaro nomine v. Joseph Vella Galea et*** *(400/1990) fejn ikkonkludiet li l-bejt sovrastanti l-fond tal-attriċi kien wkoll proprjeta` tagħha abbażi tal-Artikolu 323, ladarba l-konvenuti ma ġabux prova kuntrarja (anke jekk tali bejt kien aċċessibbli mill-fond tal-konvenuti) :*

> *"Illi t-testatur illi kien jaf illi dan l-istess hanut kellu wkoll arja fuqu, ghazel li ma jispecifikax illi huwa kien qed jeskludi din l-arja mill-legat. Haga li ma kellux ghalfejn jaghmel. Stante illi tezisti din il-prezunzjoni qawwija fil-ligi taghna, kien mehtieg illi kemm-il darba huwa xtaq jeskludi l-arja mill-legat, allura dan kellu jigi specifikat mill-istess testatur.*
>
> ***Kwantu ghall accessibilita' ghall bejt jew il-grad ta' tali accessibilita' dan mhux daqstant rilevanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza stante li kien hemm provi ohra li jindikaw li l-arja ma kienitx tappartjeni lill konvenuti.***
>
> *Ghaldaqstant din il-Qorti hija tal-fehma illi Cecilia Vella Galea u hutha ma wirtux l-arja tal-garaxx flimkien mal-post numerat 21; izda li l-istess arja kienet taghmel parti mil-legat fuq citat, liema hanut gie izjed tard akkwistat mill-attrici permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat 22 t'April 1988.*
>
> *Il-prezunzjoni tal-ligi, ladarba ma ngibitx a sodisfazzjon tal-Qorti il-prova kuntrarja, tinvesti lill-attrici li akkwistat il-garaxx numru 21A, Triq il-Kbira, H' Attard, bil-proprjeta` tal-arja sovrastanti l-garaxx taghha".*
>
> *(enfasi ta' din il-qorti)*

Tali pożizzjoni ġiet ikkonfermata minn din il-Qorti tal-Appell[5] *:*

> *"L-appellanti ma qablux mal-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti meta irriteniet illi gjaladarba fit-testment tieghu Antonio Debono ma eskludiex specifikament l-arja ta' fuq il-garaxx allura dan ghandu necessarjament ifisser illi huwa kien halla bhala legat l-garaxx u kif ukoll*

---

[4] Deċiża 30.01.2006.
[5] Deċiża 09.01.2009, Q. App. Superjuri, 400/1990.

l-arja ta' fuqu. L-appellanti argumentaw illi l-fatt li l-arja ma gietx imsemmija, allura dan jfisser illi l-intenzjoni tad-decujus Antonio Debono ma kienetx illi jhalli wkoll il-bejt sovrastanti l-garaxx. L-appellanti jsostnu illi kuntrarjament ghal dak li qalet l-ewwel Qorti, Antonio Debono ma kellux ghalfejn isemmi l-arja mal-legat ghaliex kien fatt maghruf illi l-bejt fuq l-garaxx numru 21A kien gie mifrud u nghaqad mal-bejt sovrastanti l-fond numru 21.

29. Fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-imsemmi Artikolu 323 tal-Kodici Civili, din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dana l-argument tal-appellanti. Fil-fehma tal-Qorti, jekk verament l-intenzjoni tad-decujus kienet illi ma jinkludix l-arja sovrastanti l-garaxx numru 21A (hekk kif qeghdin jallegaw l-appellanti), fuq bilanc ta' probabbilita`, din il-Qorti jidhrilha li l-istess testatur kien jeskludiha specifikatament fit-testment tieghu tat-30 ta' Awissu 1968.

30. Ilment iehor tal-appellanti huwa li l-ewwel Qorti ma' dahletx fil-kwistjoni tal-accessibilita` ghall-bejt meta skond huma dan kien jikkostitwixxi fattur importanti. ***Huma sahqu illi mill-provi prodotti minnhom irrizulta illi dan il-bejt sovrastanti l-fond numru 21A dejjem kellhom access ghalih l-appellanti u m'hemmx access ghalih mill-garaxx in kwistjoni bin-numru 21A.***

***31. Dina l-Qorti jidhrilha li l-ewwel Qorti kienet sostanzjalment korretta meta rriteniet li l-accessibilita` ghall-bejt ma kienetx kwistjoni daqstant rilevanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza.*** *Dana peress li kien diga` jirrizulta lil dik il-Qorti illi l-arja sovrastanti l-imsemmi garaxx kienet taghmel parti mill-legat mholli mid-decujus Antonio Debono u ma kienetx tappartjeni lill-appellanti".*

(enfasi ta' din il-qorti)

33. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-fatt li dik il-parti tal-għar sottostanti l-proprjeta` tal-attur hija aċċessibbli biss mill-fond tal-konvenut ifisser biss li f'xi żmien fil-passat l-awturi fit-titolu tal-konvenut kienu jagħmlu pussess fuq tali parti, iżda ma ġiex pruvat jekk dan għamluhx għaliex xtrawh mingħand l-awturi fit-titolu tal-attur u lanqas ma ġie pruvat li akkwistawh bil-preskrizzjoni akkwiżittva qabel ma l-għar "indifen" għal għexieren ta' snin".

26. Issa fit-testment tal-1968 ta' Salvatore u Rosina Grech, li permezz tiegħu Anthony Grech ġie mħolli l-fond numru 15 u Cettina Spiteri ġiet imħollija l-flat 2 u l-flat 4 (ċioè l-uniċi appartamenti tal-fond numru 13), ma nqtal xejn dwar arja. Din il-Qorti ma taqbel xejn mal-argument tal-Ewwel Qorti fejn qalet illi (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"…**kieku t-testaturi riedu jinkludu l-arja tal-appartamenti fil-legat imħolli lil Cettina Spiteri, dawn kienu bla dubju jgħiduh b'mod ċar fit-testment tagħhom**. Tenut kont tal-fatt illi l-bejt u l-arja sovrastanti l-appartamenti, sa minn meta kienu inbnew, il-ħsieb ta' Salvatore Grech kien li dawn jiffurmaw parti integrali mid-dar numru 15 li kienet ir-residenza tiegħu u b'aċċess minnha biss, l-unika interpretazzjoni li tista' tagħti l-Qorti f'dawn iċ-ċirkostanzi, hija li l-arja sovrastanti l-appartamenti kienet u baqgħet tifforma parti integrali mid-dar numru 15…..**joħroġ ċar illi Salvatore Grech meta bena ma riedx li l-inkwilini tal-appartamenti jkollhom aċċess għall-bejt sovrastanti l-appartamenti** u ried li dan il-bejt ikun jifforma parti integrali mid-dar numru 15 u aċċessibbli biss minnha".*

27. Din il-Qorti għall-kuntrarju hija tal-fehma li bil-fatt li ma ssemma xejn dwar arja fit-testment għandha tapplika l-preżunzjoni kontemplata fl-Artikolu 323**.** Fil-fatt tqis li japplika l-kuntrarju ta' dak li rriteniet l-Ewwel Qorti, fis-sens illi li kieku Salvatore u Rosina Grech riedu jinkludu l-arja sovrastanti l-flat 4 tal-fond numru 13 (imħolli lil binthom Cettina Spiteri) fil-prelegat tad-dar numru 15 (imħolli lil binhom Anthony Grech) allura dan kellu jkun speċifikat fit-testment, sabiex jirriżulta biċ-ċar li l-preżunzjoni favur binthom Cettina Spiteri kif kontemplata taħt l-Artikolu 323 m'għandhiex tapplika.

28. Dwar il-fatt li Salvatore u Rosina Grech u l-familja tagħhom kienu jagħmlu użu mill-bejt ta' fuq il-flat 4 (ġià flat 3 + flat 4) bħallikieku kien estenzjoni tal-bejt ta' fuq is-*second floor* tad-dar numru 15 dan ma jfisser xejn, għaliex il-proprjetà kollha kienet tal-istess sidien li kellhom kull dritt jagħżlu li ma jikrux lill-inkwilini tal-appartamenti tal-fond 13 il-bejt sovrastanti l-appartamenti, u jużawh huma wkoll bħala ħaġa waħda mal-bejt sovrastanti s-*second floor* tad-dar numru 15 filwaqt li xorta waħda

baqgħu s-sidien tal-appartamenti tal-fond numru 13 hekk mikrija.

29. Din il-Qorti lanqas ma taqbel mal-interpretazzjoni li l-Ewwel Qorti tat lill-fatt li Salvatore u Rosina Grech ħallew lil Cettina Spiteri appartamenti "speċifiċi" u mhux korp ta' appartamenti:

> *"Tqis ukoll bħala kunsiderazzjoni pertinenti jekk mhux ukoll kruċjali, il-fatt li Salvatore u Rosina Grech fit-testment tagħhom ma ħallewx lil binthom Cettina Spiteri legat ta' korp ta' appartamenti bl-arja sovrastanti, iżda appartamenti speċifiċi indikati bin-numru tagħhom u mingħajr ma tissemma' l-arja tal-istess appartamenti".*

Kif din il-Qorti spjegat fid-dettall *supra* taħt l-intestatura "*L-ambjenti in kwistjoni*" il-fond numru 13 maż-żmien ġie jikkonsisti biss f'żewġ appartamenti, ċioè l-flat 2 u l-flat 4, u għalhekk meta Salvatore u Rosina Grech ħallew lil binthom tali żewġ appartamenti kienu fil-fatt qegħdin iħalluha l-binja tal-fond bin-numru 13 fl-intier tagħha.

30. Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti jirriżultalha li fin-nuqqas ta' dispożizzjoni testamentarja li tgħid li l-prelegat tad-dar numru 15 imħolli lill-attur Anthony Grech jinkludi wkoll l-arja sovrastanti l-flat 4 tal-fond numru 13 (liema fond effettivament tħalla lil oħtu Cettina Spiteri) it-talba tal-attur ma tistax tirnexxi. Fiċ-ċirkostanzi, konsiderazzjonijiet dwar punti oħra sollevati mill-konvenuti appellanti jkunu superfluwi.

Decide

31. Għal dawn il-motivi din il-Qorti ssib li l-appell tal-konvenuti huwa

fondat u jimmerita li jintlaqa'; konsegwentement qegħda tħassar is-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet tal-attur.

32. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-attur appellat.

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

Deputat Reġistratur
rm