QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 27 ta' Frar 2024

Numru 6

Rikors numru 724/2014/2 LSO

John Desira

v.

Maroushka Ciantar

Il-Qorti:

Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-**konvenuta appellanti Maroushka Ciantar [l-Appellanti jew il-Konvenuta Appellanti**] minn sentenza tal-Qorti Ċivili Prim'Awla mogħtija fis-16 ta' Lulju, 2019 li permezz tagħha ntlaqgħu it-talbiet tal-**attur appellat John Desira [l-Appellat jew l-Attur Appellat]** għal dikjarazzjoni li l-konvenuta appellanti

qed tokkupa żewġt ikmamar u tivvanta drittijiet fuq il-bejt sovrappost għat-terran tagħha mingħajr titolu, u ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuta appellanti minn dawn l-ambjenti.

Daħla

1. B'rikors ġuramentat tat-18 ta' Awwissu, 2014 l-attur appellat ppremetta u talab is-segwenti:-

> "Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza
>
> 1. Illi l-esponenti huwa l-propjetarju tal-fond li jgib l-isem ta' Fidele House, fit-Triq Tal-Barrani, Bir id-Deheb, Zejtun.
>
> 2. Illi l-fond imsemmi huwa sovrapost ghal terran li llum jgib l-isem ta' "Mystic Rose", Triq Tal-Barrani, Bir id-Deheb, Zejtun, li huwa proprjeta` tal-intimata.
>
> 3. Illi fiz-zmien il-fond tal-intimata kien proprjeta' talfamilja tar-rikorrenti.
>
> 4. Illi permezz tal-att pubbliku datat 8 t'April 1998, Gesumaria sive Jesmar Desira u l-intimata Marushka Ciantar akkwistaw minghand Caterina armla minn Rosario Desira, Carmelo, Alfred u Antonio, ahwa Desira, Fedele maghruf bhala Lino, illi deher ukoll f'isem John, Joseph u Louis, Maria, mart Carmel Mifsud u Rita mart Joseph Caruana, ilkolla ahwa Desira it-terran (imnizzel fil-kuntratt bhala "the ground floor tenement') f'Bir id-Deheb, limiti tazZejtun, dak iz-zmien bla numru, izda maghruf bhala 'Angolina' (illum, 'Mystic Rose'), fi triq tal-Barrani, sottopost ghal proprjetà ta' terzi, u cioe' l-esponenti, u soggett ghal dawk is-servitujiet inerenti ghall-pozizzjoni tieghu u s-sehem tieghu tac-cens annwu u perpetwu, dak iz-zmien, fis-somma ta' Lm2.52.5, mill-bqija liberu u frank (Dok. A). Sussegwentement, l-istess proprjetà hawn fuq imsemmija, ghaddiet ghand l-intimata, u dan in forza ta' kuntratt ta' firda personali maghmul minnha minn ma' zewgha Jesmar Desira kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors odjern.
>
> 5. Illi l-esponenti huwa proprjetarju ta' zewg kmamar sopraposti ghat-terran illum proprjetà tal-intimata, liema zewg kmamar jinsabu livell ma' proprjetà ohra tieghu adjacenti. Madankollu, u minkejja illi ma ghandha l-ebda jedd ghal dawn iz-zewg kmamar u l-bejt, l-intimata xorta

wahda qieghda taghzel illi, b'mod illegali u abbuziv, tokkupa dawn iz-zewg kmamar u l-istess bejt minghajr ebda titolu validu fil-ligi. L-esponenti jixtieq jiehu lura lpussess ta' dawn iz-zewg kmamar, u dana billi jinghalaq laccess taghhom lill-intimata, u talvolta, huwa jkun awtorizzat jiftah l-access (bhalissa maghluq bil-brikks) ghall-istess mill-proprjetà tieghu u bl-istess mod, tal-bejt.

6. Illi permezz ta' ittra datata 14 ta' Gunju 2013, lesponenti interpella lill-intimata sabiex tnehhi dawk loggetti kollha li hija jista' jkollha fl-imsemmija zewg kmamar, sabiex l-access taghha ghalihom ikun jista' jinghalaq; din, izda, baqghet inadempjenti (Dok. B).

7. Illi l-intimata qieghda wkoll tippretendi illi hija ghandha l-uzu esklussiv tal-bejt li jigu fuq it-terran taghha meta fil-fatt hija m'ghandha ebda dritt ghall-istess bejt stante li dan jappartjeni unikament lir-rikorrenti.

8. Ir-rikorrenti John Desira [K.I. nru. 443250 (M)] jaf personalment b'dawn il-fatti kollha. Raguni tat-Talba Stante illi l-intimata qieghda tokkupa zewg kmamar sopraposti ghall-proprjetà taghha u kif ukoll qed tivvanta drittijiet fuq il-bejt minghajr ebda titolu validu fil-ligi, lesponenti kellu jaghmel din il-kawza.

Talbiet:

Tghid ghalhekk, l-intimata, 'l ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa necessarja u opportuna:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimata qieghda tokkupa z-zewg kmamar, u kif ukoll tivvanta drittijiet fuq il-bejt sopraposti ghat-terran proprjetà taghha, fl-indirizz 'Mystic Rose', fi Triq tal-Barrani, Bir id-Deheb, iz-Zejtun, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tordna ghalhekk lill-intimata sabiex tivvaka hwejjigha miz-zewg kmamar imsemmija u mill-bejt, tizgumbra millistess, filwaqt illi taghlaq, ghas-spejjez taghha, l-access ghall-istess kmamar, u ghall-bejt mill-proprjetà taghha sottoposta, kif ukoll sabiex taghlaq l-iskylight; jekk ikun hemm htiega, taht is-supervizjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

2. Il-konvenuta Maroushka Ciantar ppreżentat risposta ġuramentata fit-22 ta' Settembru, 2016 li permezz tagħha opponiet għat-talbiet attriċi billi ressqet l-eċċezzjoninijiet segwenti:

1. Illi preliminarjament il-preskrizzjoni akkwizittiva ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-pretensjonijiet kollha tal-attur. Ilkonvenuta u l-allura zewgha, akkwistaw dan il-fond fissena 1998, in atti Nutar Dottor Peter Carbonaro. Il-pussess tal-konvenuta ta' dawn l-ambjenti qatt ma gie sfidat. Lartikolu 2140 tal-Kap 16 jistipula illi kull min in buona fede u b'titolu tajjeb jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-ewwel talba ghandha tigi michuda u dan peress illi l-konvenuta mhijiex tokkupa z-zewg kmamar u tivvanta drittijiet fuq i-lbejt sovrapost ghat-terran proprjetà taghha minghajr ebda titolu validu fil-ligi. L-attur mhuwiex propjetarju "taz-zewg kmamar" kif vantat minnu. 'Iz-zewg kmamar" jaghmlu parti mill-fond tal-konvenuta - infatti dawn lanqas ma huma zewg kmamar kif jispjega l-attur, imma jikkonsistu f'tarag, indana tat-tarag u kamra wahda li taghti ghal fuq dan ittarag (vide r-ritratti f'Dok. MC1). Il-konvenuta qatt ma vantat jedd fuq il-bejt ta' dawn iz-zewg kmamar kif qieghed jallega l-attur (jew, kif spjegat aktar 'il fuq, it-tarag, indana u kamra pjuttost milli zewg kmamar). Il-konvenuta tissottometti li l-arja mill-faccata tad-dar safejn jikkorrispondi ghall-kcina taghha, inkluz l-arja tal-kcina hija proprjeta' tal-attur, filwaqt li l-arja minn wara l-kcina salbitha hija proprjetà taghha, hlief ghall-arja tal-kamra talbanju u box room li hija proprjetà tieghu. Il-bejt tat-tarag u tal-kamra li jaghti ghal fuq it-tarag jaqa' taht il-parti li hija propjetà tal-attur, u qatt ma vantat il-kuntrarju. Madankollu, il-konvenuta hija proprjetarja tal-fuq imsemmi bejt u l-arja ta' kamra ohra, liema kamra tifforma parti mill-kumpless ta' kmamar tal-groundfloor u liema kamra tisporgi ghal golbitha u allura m'ghandha xejn x'taqsam mal-"kmamar" sovrapposti ghat-terran. Il-konvenuta u l-allura zewgha akkwistaw il-fond bil-konfini tieghu ben definiti minn zmien ilu, u fuq liema ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni.

3. L-attur fir-rikors guramentat tieghu ma huwiex daqstant car liema bejt qieghed jikkontesta. Jaghti x'jifhem li qieghed jikkontesta l-bejt tat-tarag, indana, u kamra li taghti ghal fuq it-tarag (“iz-zewg kmamar"). Fil-fatt jinghad hekk: Illi l-esponenti huwa propjetarju ta' zewg kmamar sopraposti ghat-terran illum proprjetà tal-intimata, liema zewg kmamar jinsbu livell ma' proprjetà ohra tieghu adjacenti. Madankollu, u minkejja illi ma ghandha l-ebda jedd ghal dawn iz-zewg kmamar u l-bejt (enfazi mizjuda). Madankollu bhalissa hemm kontestazzjoni fuq l-arja ta' bejt iehor propjetà tal-konvenuta, li jinsab sular iktar baxx millbejt tat-tarag, indana u kamra, u li ghalhekk huwa mpossibli li jaghmel parti mill-istess bejt taz-"zewg kmamar". Dan il-bejt huwa ta' kamra li tisporgi gol-bitha, liema kamra kellha tarag minn gol-bitha ghal fuq il-bejt taghha stess. L-attur, bla ma hax permess mill-konvenuta, fetah bieb li jaghti ghal fuq dan il-bejt (fejn qabel kellhom tieqa) u bidlu go terrazzin ghalih. Fl-istess hin waqqa' ttarag b'mod li ha pussess ta' dan it-terrazzin (vide ritratti f' Dok, MC2). Din l-arja minn dejjem kienet ikkunsidrata parti mill-kamra sottostanti taghha. Infatti, kif ser tixhed f'aktar dettall il-konvenuta fl-affidavit taghha, kien hemm cirkustanzi fejn juru li I-istess attur accetta li l-arja tal-bejt ta' dik il-kamra ma tappartjenix lilu.

4. Illi l-fond kien jikkonsisti f'parti ta' dar li maż-żmien inqasmet biex jinhargu żewgt idjar. B'mod generali, din id- Rikors Guramentat Nru: 724/2014/LSO. 8 16 ta' Lulju 2019 dar inqasmet fil-parti ta' fuq u fil-parti ta' isfel. Iż-żewg partijiet tal-fond ghandhom bieb ghalihom. Il-parti ta' isfel tinkludi ukoll it-tarag principali tad-dar meta din kienet maghquda, indana tat-tarag u kamra ta' fuq li taghti ghal fuq it-tarag. Il-parti t' isfel tinkludi ukoll bitha fuq wara u larja fuq deskritta u l-arja ta' kamra li tisporgi mill-kumpless principali tad-dar u li tinsab fil-bitha ta' wara. Fil-bitha kien jeżisti tarag, li gie demolit mill-attur jew nies inkarigati minnu, liema demolizzjoni saret bla permess tal-konvenuta u liema tarag mill-bitha kien jaghti ghal fuq il-bejt ta' din ilkamra.

5. Illi konsegwentement, it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjeż kontra l-attur.

3. B'sentenza tas-16 ta' Lulju, 2019 l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta u laqgħet it-talbiet attriċi:

"1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimata qieghda tokkupa z-zewg kmamar, u kif ukoll tivvanta drittijiet fuq il-bejt sopraposti ghat-terran proprjetà taghha, fl-indirizz 'Mystic Rose', fi Triq tal-Barrani, Bir id-Deheb, izZejtun, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tilqa' it-tieni talba u tordna ghalhekk lill-intimata sabiex fi zmien perentorju ta' xaharejn mill-lum, tivvaka hwejjigha miz-zewg kmamar imsemmija u mill-bejt, tizgumbra millistess, filwaqt illi taghlaq, ghas-spejjez taghha, l-access ghall-istess kmamar, u ghall-bejt mill-proprjetà taghha sottoposta, kif ukoll sabiex taghlaq l-iskylight; u dan taht issupervizjoni tal-Perit Kyle Vella, a spejjez wkoll talintimata.

3. Tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lir-rikorrent jiehu lura lpussess tal-istess zewg kmamar u l-bejt.

4. Tilqa' r-raba' talba u tawtorizza lir-rikorrent sabiex, finnuqqas tal-intimata, jaghmel dak ix-xoghol kollu neoessarju, ghas-spejjez tal-istess intimata, sabiex jaghlaq l-access ghall-intimata taz-zewg kmamar u l-bejt in kwistjoni mill-proprjetà tal-intimata u jghalaq l-iskylight li hemm fuq l-istess bejt, sabiex konsegwentement, jiehu lura esklussivament il-pussess taz-zewg kmamar u l-bejt. Dan kollu taht is-sorveljenza tal-Perit Kyle Vella, a spejjez ukoll tal-intimata."

4. Il-konvenuta interponiet appell minn dik is-sentenza permezz ta' rikors ippreżentat fil-5 ta' Awwissu, 2019 li permezz tiegħu, għar-

raġunijiet hemm mogħtija, talbet lil din il-Qorti "tħassar kompletament is-sentenza appelleta … u minflok tiddeċiedi l-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta appellanti u konsegwentement tichad it-talbiet tal-attur…."

5. Fis-26 ta' Awwissu, 2019 l-attur ippreżenta risposta li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponi għall-appell tal-konvenuta.

6. L-appell ġie appuntat għas-smigħ. F'seduta tal-5 ta' Diċembru, 2023 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx xi jżidu mal-atti u l-appell tħalla għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

7. Il-fatti rilevanti li waslu għal din il-kawża huma s-segwenti.

8. L-attur huwa sid mezzanin fl-ewwel sular, "Fidele House", Triq tal-Barrani, Zejtun, filwaqt li l-konvenuta hija sid il-mezzanin fil-pjan terran, "Mystic Rose", Triq tal-Barrani, Zejtun, sottopost għall-fond tal-attur,

9. Lura fiż-żmien dawn iż-żewġ fondi kienu fond wieħed u kienu jappartjenu lil Rosario Desira, missier l-attur, li fis-snin ħamsin kien xtara

l-art u żviluppaha f'post b'żewġ sulari u garaxx.[1] Fil-bidu tas-snin sebgħin missier l-attur kien qasam din id-dar fi tnejn u beda jikrihom bħala żewġ residenzi separati.[2] Il-qasma ta' dik id-dar f'żewġ fondi saret mill-ewwel bil-mod kif għadha tidher sal-lum.

10. Il-fond terran, li llum huwa tal-konvenuta, tħalla bit-taraġ intern tad-dar li kien iservi sabiex mis-sular tal-pjan terran titla' fl-ewwel sular qabel il-fond inqasam. Il-qasma fiżika tal-fond f'żewġ residenzi separati seħħet billi l-indana kif titla' fl-ewwel sular kif ukoll l-ewwel kamra zgħira b'tieqa li tagħti għal fuq it-triq ingħalqulhom il-bibien li kienu jagħtu għall-kumplament tal-ewwel sular. Sabiex b'hekk fiżikament il-pjant terran kellu permezz tat-taraġ oriġinali aċċess għall-indana u għall-ewwel kamra fl-ewwel sular li ġew segregati mill-kumplament tal-fond l-ieħor ukoll fl-ewwel sular. L-ambjenti fl-ewwel sular segregati mill-kumplament tal-fond ingħataw aċċess permezz ta' bieb u taraġ ieħor. Dan kollu seħħ kif ġia ngħad fil-bidu tas-snin sebgħin, jekk mhux ukoll qabel.

11. Il-qasma hija spjegata ferm tajjeb permezz tal-pjanta a fol. 82 tal-proċess annessa mar-relazzjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela li għall-aħjar intendiment qed tiġi hawn riprodotta.

---

[1] Ara kuntratt tal-11 ta' Frar 1952 a fol. 93 et seq

[2] L-attur xhed illi fil-bidu tas-snin sebgħin, 43 sena qabel ma kien qed jixhed, missieru kien diġa` qasam il-fond fi tnejn u kien krielu l-parti ta' fuq meta żżewweġ, il-parti li llum hi tiegħu.

12.

13. Il-parti delineata bil-kulur aħdar huma l-ewwel sular proprjetà tal-attur inkluż it-taraġ li mit-triq jagħti dritt għal fuq kif ukoll il-garaxx; il-parti bil-kulur roża hija l-proprjetà tal-konvenuta fil-pjan terran; filwaqt li l-indana tat-tarag u l-kamra bil-kulur griż hija l-parti in kontestazzjoni mertu tal-kawża, xi drabi msejħa wkoll bħala żewġt ikmamar.

14. Fil-bidu tas-snin sebgħin, meta l-fond oriġinali kien diġà ġie maqsum fiżikament fi tnejn, l-attur kera mingħand missieru l-fond Fidele House, Triq tal-Barrani, Bir id-Deheb, Zejtun, u baqa' jikrih sakemm xtrah mingħand missieru in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Pierre Cassar fit-28 ta' Jannar 1987.[3] F'dan il-kuntratt jingħad illi qed jinbiegħ minn Rosario Desira lil John Desira "il-fond urban bla numru jismu Fedele f'Tal-Barrani Road, Bir id-Deheb iz-Zejtun kif jinsab soġġett għac-cens annwsu u perpetwu ta' erba liri (Lm4) bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha. Dan il-mezzanin jinsab sovrappost ghal-terran u jikkonfina…………..''

15. Fit-8 ta' April 1998 il-konvenuta flimkien mal-għarus tagħha dak iż-żmien Gesumaria sive Jesmar Desira, iben l-attur, xtraw flimkien mingħand il-familja tal-attur il-fond sottostanti dak tal-attur li fuq il-kuntratt ġie deskritt bħala "the ground floor tenement at Bir id-Deheb limits of Zejtun unnumbered "Angolina" at Tal-Barrani Road, as underlying third party property and subjected to those servitudes inherent in its position

[3] Kopja a fol. 98

an to its share pro-rata of the annual and perpetual ground rent of …………….in the state of "tale quale" and with free and vacant possession.". Meta l-konvenuta u żewġha sseparaw, lilha ġie assenjat nofs indiviż tal-fond li kien jappartjeni lil żewġha.

16. L-attur xhed illi meta kien kera l-mezzanin fl-ewwel sular "kelli l-ambjenti li ghandi llum u l-parti ta' fuq tad-dar numru 19, illum Mystic Rose, inkluz il-bejt taghha. It-terran bin-numru 19 li llum jgib l-isem ta' Mystic kellu biss il-parti t'isfel biss u xejn aktar". (sottolinear tal-qorti). Din is-silta mix-xhieda tal-attur hija kontradetta mhux biss mix-xhieda tal-konvenuta iżda wkoll mix-xhieda mressqa mill-istess attur.

17. **Gesumaria sive Jesmar Desira,** iben l-attur u l-ex raġel tal-konvenuta, xehed bil-mezz ta' affidavit illi:

> "… l-post li ahna xtrajna kien terran jigifieri li konna qed nixtru biss isfel kollu u xejn aktar. Dan qed nghidu peress li fil-post hemm tarag li jaghti ghal zewgt ikmamar zghar fuq li kull wahda minnhom ghandha bieb. Missieri kien qalilna li dawn il-kmamar ma kinux parti mill-bejgh ghax kienu jaghmlu parti mill-post tieghu. In fatti fil-kmamar ta' fuq li qed insemmi, hemm zewg bibien u tieqa, kollha mbarrati bil-bricks, li jaghtu ghall-post ta' missieri. Ukoll ghadu jidher xi caccis ta' wiehed mill-bibien.
>
> 8. Ghalkemm fiz-zmien li jien ghamilt nghix ma' Maroushka fil-post, ahna konna biss inzommu xi affarijiet f'dawn il-kmamar ta' fuq u xejn aktar, kemm jien kif ukoll Maroushka konna nafu li dawn il-kmamar ma kienux taghna…………………
>
> 9. Nghid ukoll illi inti u tiela t-tarag mit-terran kien hemm tieqa li taghti ghall-kamra tal-ikel tad-dar ta' missieri. Bhal bibien li semmejt din it-tieqa hija wkoll mblukkata bil-bricks."

18. Ix-**xhud Joseph Schembri**, prodott mill-attur permezz ta' affidavit, xhed li għamel xi erba' snin jikri l-post ta' isfel. Spjega hekk il-fond li kien kera llum tal-konvenuta:

> "Kif tidhol mill-bieb ta' barra ssib entrata bhala kuridur bit-tarag go fiha………………
>
> It-tarag kien jaghti ghal zewgt ikmamar zghar li f'kull kamra kien hemm bieb. Dawn il-kmamar kienu jinfdu ghall-post ta' ma gemb(u) li kien abitat minn John Desira, it-tifel ta' sid il-kera, Katerina Desira. Inti u tiela t-tarag hemm tieqa li kienet taghti ghall-kamra tal-ikel ta' dan John Desira. <u>Nikkonferma li kemm it-tieqa li qed insemmi kif ukoll dawk iz-zewg bibien li jaghtu ghad-dar ta' John Desira, kienu mbukkati bil-bricks. (sottolinear tal-qorti).</u>
>
> Irrid nghid illi jiena ma kontx nuza z-zewgt ikmamar ta' fuq ghax il-ftehim mas-sid id-dar kien li hija kienet tikrili biss isfel. Hija qaltli li l-kmamar ta' fuq ma kienux taghha imma kienu ta' binha John Desira.
>
> U jiena ma kellix ghalfejn nuza l-kmamar ta' fuq ghax kelli bizzejjed spazju isfel ghalija, ghal marti u ghat-tifel zghir li kelli dak iz-zmien.
>
> Nikkonferma li meta tlaqt mill-post jien hallejtu kif spjegat."

19. Dwar il-fond fil-pjant terra u t-taraġ fih li jagħti mill-pjant terran għall-ewwel sular il-**konvenuta Marushka Ciantar** xhedet fl-affidavit tagħha illi:

> "…. Mill-ground floor hemm ukoll taraġ li jmur għal fuq. Dan it-taraġ jinsab fil-kontra-intrata. Dan it-taraġ jiżbokka ġo ndana, u minn din l-indana wieħed jasal għal ġo kamra oħra li tagħti għal fuq dan it-taraġ, li tiġi l-ispare bedroom."

20. Permezz tas-sentenza appellata l-Ewwel Qorti ddeċidiet illi ż-żewġt ikmamar fl-ewwel sular li tasal għalihom permezz ta' taraġ intern li tasal għalihom mill-fond tal-konvenuta huma proprjetà tal-attur.

21. L-Ewwel Qorti waslet għal dik id-deċiżjoni wara li għamlet il-konsiderazzjonijiet segwenti:

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Qabel l-apprezzament tal-provi fil-mertu, irid jigi sottolineat li galadarba mill-indoli tal-azzjoni jirrizulta li din hi azzjoni ta' rivendika ossija actio rei vendicatoria, jispetta fl-ewwel lok lir-rikorrent li jaghmel il-prova tad-dominju fuq il-kmamar u l-bejt reklamat.

Dan premess huwa pacifiku wkoll li l-proprjeta` ma tintilifx bin-nuqqas ta' uzu da parti tas-sid. Tintilef invece jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skont il-kondizzjonijiet l-ohra preskritti mill-artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwistat vantat minnu.

Principji ta' dritt dwar l-actio rei vindicatoria

Illi gie ritenut fil-gurisprudenza nostrana li r-rekwiziti ghall-azzjoni rivendikatorja huma tnejn, li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dan id-dominju legittimament, u li l-konvenut ikun qed jippossjedi l-haga. (Ara Giuseppi Abela vs John Zammit P.A. deciza fis-16 ta' Mejju 1963, Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici P.A. deciza fit-28 ta' Mejju 2003, u John Curmi vs Kummissarju talArtijiet et, P.A. deciza fit-22 ta' Ottubru 2014).

Minn ezami tal-gurisprudenza l-aktar segwita jirrizultaw issegwenti principji:

(1) L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju. (Ara Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et, deciza mil-Qorti tal-Appell, fl-1 ta' Lulju 2005).

Kif jinsab ritenut, una volta l-attur jipprova dan id-dritt tieghu ta' dominju, "m'ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed; senjatament m'ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m'ghandux id-dritt reali li qed jikkampa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha." – Carmelo Mercieca vs Emanuela Sant, Appell Civili, 6 ta' Lulju 1968.

(2) Meta l-kriterji rigoruzi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistghux jitwettqu ghar-rigward tal-piz tal-prova tat-titolu, l-attur jinghata l-jedd li jipprova titolu ahjar

minn tal-parti konvenuta. Din l-azzjoni hija maghrufa bhala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni reali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel inter partes u mhux, bhal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, erga omnes. Huwa rimedju li l-Qrati taghna tawh gharfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor.

(2) Dan premess tajjeb li jigi osservat ukoll li l-prova tad-dominju tista' ssir permezz ta' titolu jew bi kwalsiasi mezz iehor, in kwantu "la prova del dominio e permessa con ogni altro mezzo legale" (Michele Attard nomine vs Felice Fenech deciza fit-28 ta' April 1975, Kollez. Vol.XII.390). "Kompriz allura fuq l-awtorita` tal-Fadda, paragrafu 341, prova kongetturali jew semplici presunzjoni, "ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il di lui vantato dominio, ma basta che fornisce argomenti prevalenti a quello del suo avversario."

(Ara wkoll Vol.VII p390; Vol P ii p 893).

(3) Illi gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-konvenut ma ghandux ghalfejn jipprova xejn sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih. (Nazzareno James et vs Mario Montesin et, P.A. 27/03/2011). "Rekwiziti ghall-ezercizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-haga akkwistata legittimament u li l-konvenut ikun qed jipposjediha. Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-attegjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quantu jekk hu jeccepixxi li hu ghandu titolu fuq il-haga rivendikata aktar mill-attur; il-piz tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilhaqx din il-prova jissokkombi fl-eccezzjoni tieghu; jekk ghall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruhu wara l-barriera tal-pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tieghu u anke jekk ma jippruvax it-titolu tal-pussess, izda jiddemostra l-mankanza ta' titolu tal-attur, ghandu jissucedi fl-eccezzjoni tieghu." Dan gie ampjament spjegat fis-sentenza Jane Cassar et vs Dr Michael Grech noe et, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn il-Qorti rriteniet:-

"Min-naha l-ohra jekk jirrizulta li l-konvenuti akkamapaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtigilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom."

Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino, moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001; kif ukoll fis-sentenzi rapportati – Koll. Vol. VII p.267; XXXII – 1- 735; XXXLVI – II- 630; XLVI – 1-619. F'dan il-kaz il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-konvenut u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant.

(…)

Applikazzjoni ghall-kaz de quo:

Illi fil-kaz in dizamina, l-konvenuta opponiet ghat-talba billi vantat pretensjoni ta' dominju fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Din il-Qorti kkonsidrat li ma rnexxilhiex tipprova t-titlu taghha.

Dak ikkontestat fil-kaz in ezami, huwa li z-zewg kmamar u l-bejt ta' fuq dawn iz-zewg kmamar fil-fond "Mystic Rose" mhumiex formanti parti minn dik il-

proprjeta` izda jappartjenu esklussivament lill-proprjeta` tar-rikorrent "Fidele House". Ghalhekk, qed jintalab li dawn iz-zewg kmamar jintraddu lura lir-rikorrent. Illi din it-talba hija bbazata fuq il-fatt li d-dominju da parti tar-rikorrent gie ppruvat.

Jibda biex jinghad, li l-kwistjoni tal-bejt ta' fuq dawn iz-zewg kmamar, hija separata mill-kwistjoni taz-zewg kmamar mertu tal-vertenza odjerna. Difatti, fit-tielet eccezzjoni tal-intimata, gie kkjarifikat li l-fond "Fidele House" ghandu aktar minn bejt wiehed, u f'kull kaz gie sollevat li l-intimata mhijiex tivvanta titolu fuq il-bejt ta' dawn iz-zewg kmamar. Mir-rapport peritali, jirrizulta ampjament car, li hemm zewgt ibjut, il-bejt proprju, u cioe` dak ta' fuq is-saqaf tal-first floor, jirrizulta li dan hu kollu proprjeta` tar-rikorrent u ma kien hemm l-ebda tentattiv mill-intimata biex ikollha access ghalih.

Min-naha l-ohra, hemm bejt sovrastanti l-kamra tas-sodda tal-intimata, liema bejt jigi fuq il-kmamar mertu tal-vertenza odjerna, li l-unika access ghalih kien minn tarag estern mill-bitha tal-intimata. Min-naha l-ohra, r-rikorrent esebixxa mal-affidavit tieghu, Dok JD1 (fol 93-97), kuntratt li juri li l-art fejn hemm il-fondi tal-kontendenti kienet giet akkwistata minn missieru. Inoltre` esebixxa Dok JD2 (fol 98-99), il-kuntratt ta' akkwist datat 28 ta' Jannar 1987, li bih xtara l-fond "Fidele House" minghand missieru Rosario. F'dan il-kuntratt, hemm indikat, li akkwista l-fond urban bla numru, jismu "Fedele" f'Tal Barrani Road. Bir id-Deheb, iz-Zejtun, "kif jinsab soggett ghac-cens……………Dan il-mezzanin jinsab sovrapost ghal terran u jikkonfina majjistral mat-triq milLbic ma' beni ta' Francesco Desira u tramuntana ma' beni tas-successuri ta' Giuseppi Zammit". Ir-rikorrent qed isostni li l-kmamar fl-ewwel sular u l-bejt ta' fuqhom ma kienux mibjughin lill-intimata in forza talkuntratt datat 8 ta' April 1998, Dok A. Huwa manifestament car, li d-dritt vantat mill-intimata ma jirrizultax minn dan il-kuntratt esebit mill-istess rikorrent. L-intimata sostniet li r-rikorrent kien accetta l-istat ta' fatt mertu tal-kaz odjern, u ma oggezzjonax ghal snin twal. Huwa minnu li dan jirrizulta b'mod car u skjett u mhuwiex ibbazat fuq kongetturi. Difatti, l-intimata ilha bl-indana tat-tarag u bl-access ghall-kmamar minn meta akkwistat il-fond pemezz tal-kuntratt fl-1998. Meta r-rikorrent gie mistoqsi ghaliex ma oggezzjonax qabel u ma ttentax jiehu lura l-kmamar in kwistjoni qabel, huwa qal li kien b'rispett ta' ibnu li m'ghamilx dan precedentement. Dan jimplika, b'mod car, li l-intimata kienet qed tgawdi minn dawn ilkmamar b'mera tolleranza da parti tar-rikorrent. Huwa pacifiku, li min igawdi b'mera tolleranza dan mhuwiex sufficjenti ghall-ksib tal-pussess kif rikjest mill-ligi. (art 526 tal-Kodici Civili citat ante.) (Ara wkoll f'dan is-sens ad ez. "Pace vs Cilia", ante - P.A. 26 ta' Gunju 1965; u "Fenech et vs Salomone et", Appell Civili, tal-1 ta' Frar 1997). Ikkonsidrat li r-rikorrent irnexxielu jipprova d-dritt ta' dominju tieghu fuq il-kmamar mertu ta' dan il-kaz, kif ukoll fuq l-arja tal-bejt sovrastanti ghal dawn il-kmamar. Billi l-intimata strahet fuq l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili, issokkombiet ghan-nuqqas ta' prova taghha u ma tistax tivvanta titlu iehor. Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti ser tghaddi biex tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata u tilqa' t-talbiet tar-rikorrent. It-talbiet l-ohra huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba in kwantu l-intimata ghandha tirripristina lir-rikorrent fil-pussess esklussiv tal-proprjeta' tieghu u tizgombra mill-ambjenti li usurpat. Ghaldaqstant ser jigu milqugha.

22. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha l-appellanti tgħid illi l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-istitut tal-preskrizzjoni akkwiżittiva

naxxenti mill-artikolu 2140 tal-Kap. 16 kif ukoll tal-pussess tagħha; permezz tat-tieni aggravju tgħid illi l-Ewwel Qorti straħet wisq fuq il-kliem litterali tal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuta mingħajr ma qieset sew ir-riżultanzi fattwali li jindikaw x'kienet il-vera intenzjoni tal-partijiet; fit-tielet aggravju jingħad illi l-Ewwel Qorti erronjament invokat u applikat il-prinċipju ta' mera tolleranza fid-determinazzjoni tal-vertenza; filwaqt li fir-raba' aggravju jingħad illi l-Ewwel Qorti ħadet żball manifest fil-konsiderazjoni fattwali taghha tal-ambjenti tal-fond in kwistjoni.

23. Il-Qorti ser tibda bit-**tieni aggravju** li jirrigwarda l-prova tat-titolu u l-interpretazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti tal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuta, għaliex jekk tali aggravju jiġi akkolt iwassal li l-attur ma rnexxielux jipprova li huwa sid l-ambjenti mertu tal-kawża bil-konsegwenza li l-azzjoni rei vendicatoria tfalli.

24. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti tkompli ssostni illi għandha titolu tajjeb fuq l-indana u l-kamra fl-ewwel sular. Tgħid illi meta l-Ewwel Qorti kkonkludiet illi l-indana u l-kamra ma kienxu nxtraw mill-konvenuta, straħet wisq fuq il-kliem litterali użat fil-kuntratt tal-akkwist u li qieset dan il-kliem mingħajr l-ebda konsiderazzjoni tal-konfigurazzjoni tal-fond li kien qed jinxtara. L-appellanti tgħid illi huwa minnu li l-kuntratt tagħha ma jiddeskrivix li mal-fond mixtri kien hemm indana u kamra fil-livell tal-ewwel sular, però ssostni li dan ma jeskludihomx mill-fond minnha mixtri meta jitqies l-ambjenti attwali tal-fond. Tgħid li fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-

Ewwel Qorti irrikonoxxiet bosta miċ-ċirkostanzi li jsaħħu l-pretensjoni tal-konvenuta appellanti però mbagħad, tgħid l-appellanti, l-Ewwel Qorti għaddiet għad-deċiżjoni tagħha mingħajr ma ħadithom aktar in konsiderazzjoni. Tgħid illi kieku minnu li fuq il-kuntratt tal-akkwist tagħha u tal-għarus tagħha dak iż-żmien il-vendituri ma ridux li fil-bejgħ ikun inkluż ukoll l-ambjenti fl-ewwel sular accessibbli biss mit-tarag ġej mill-pjant terran, wieħed kien jistenna illi dawn il-kmamar kienu jiġu segregati mill-fond trasferit jew li fil-kuntratt tal-bejgħ kien jitniżżel li dawk l-ambjenti kienu ser jiġu segregati f'terminu speċifiku. Minn dan kollu ma tniżżel xejn u għalhekk il-konvenuta tisħaq illi hija qed tiddetjeni dawn iż-żewġ ambjenti b'titolu tajjeb.

25. L-attur appellat jilqa' għal dan l-aggravju billi jissottometti illi l-Ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha straħet fuq l-evidenza konkreta u fattwali u mhux fuq is-suppost intenzjoni. Jgħid li hija skuża tal-appellanti li sostniet li ma kenitx talbet li fuq il-kuntratt jitniżżel li l-fond mibjugħ kien jinkludi l-ambjenti fl-ewwel sular peress li kienet għadha żgħira fl-età u ma kellhiex esperjenza ta' kuntratti.. Jisħaq l-appellant illi kif jgħid il-kuntratt, l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jiġu trasferiti l-ambjenti fil-pjant terran u xejn aktar.

26. Kif rajna aktar qabel, il-fond illum tal-konvenuta u l-fond illum tal-attur kienu ħafna snin qabel jifformaw parti minn dar waħda b'żewġ sulari u garaxx. Fil-bidu ta' snin sebgħin, jekk mhux ukoll qabel, dik id-dar

inqasmet fi tnejn bil-parti ta' isfel iżżomm il-bieb prinċipali li kellha d-dar sħiha filwaqt li l-ambjenti ta' fuq saru mezzanin b'bieb ieħor b'taraġ dritt mit-triq għall-fuq. F'dik il-qasma fiżika ta' 'l fuq minn ħamsin sena ilu l-ambjenti ta' fuq ġew segregati mill-ambjenti ta' isfel billi kamra u l-ante kamera tagħha fl-ewwel sular inqatgħu fiżikament mill-kumplament tal-ambjenti fl-ewwel sular sabiex b'hekk meta titla' bit-taraġ intern tal-fond illum tal-konvenuta mill-pjant terran kont tasal biss f'dawn l-indana u kamra u ma stajtx tibqa' sejjer fl-ambjenti l-oħra fl-ewwel sular għaliex żewġ bibien interni ġew imbarrati, ferm qabel ma l-konvenuta xtrat, b'mod permanenti bil- bricks. Inoltre tieqa li kienet f'dan it-taraġ u li kienet tagħti għall-kamra tal-ikel tal-fond fl-ewwel sular ingħalqet ukoll mis-sid ta' dak iż-żmien.

27. <u>Dan kien l-istat taż-żewġ fondi sew meta xtara l-attur kif ukoll meta xtrat il-konvenuta u l-għarus tagħha dak iż-żmien.</u>

28. L-Ewwel Qorti ddeċidiet, u l-partijiet aċċettaw, illi l-*azzjoni attriċi hija l-actio rei vendicatoria.* Kif tajjeb ġie miżmum fis-sentenza appellata, f'tali azzjoni huwa meħtieġ li l-attur "jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju."

29. Magħmula l-kunsiderazzjoni ċitata l-Ewwel Qorti ma għaddietx sabiex fl-ewwel lok teżamina t-titolu vantat mill-attur iżda għaddiet mill-ewwel sabiex teżamina t-titolu vantat mill-konvenuta. It-titolu tal-attur ma ġiex eżaminat mill-Ewwel Qorti. Qieset illi una volta l-konvenuta ma ppruvatx li għandha titolu tajjeb, kien ifisser li l-attur kellu titolu tajjeb fuq dawk iż-żewġ ambjenti. L-ebda analiżi ma għamlet l-Ewwel Qorti tal-kuntratt tal-akkwist tal-attur li suppost kellu jkun il-prova reġina tat-titolu tiegħu fuq dawn iż-żewġ ambjenti fl-ewwel sular.

30. L-**actio rei vindicatoria** hija azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà tal-attur u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata. Hu għalhekk li din l-azzjoni jeħtieġ li tkun istitwita kontra dak li attwalment ikun jippossjedi l-ħaġa.[4]

31. **Artikolu 322 (1) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi illi: "Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull possessur."

32. F'azzjoni ta' din ix-xorta l-attur irid jipprova d-dominju tiegħu fuq il-ħaġa minnu rivendikata (ċioè jipprova li l-ħaġa hija tiegħu nnifsu) u li huwa akkwista dak id-dominju leġittimament. Mhux biżżejjed li jipprova li l-ħaġa m'hijiex tal-konvenut.

---

[4] Ara **Albert Mizzi noe vs Rita Azzopardi et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Marzu 1996.

33. Jingħad b'mod konsistenti fil-ġurisprudenza nostrana li l-prova trid tkun pjena u konvinċenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m'għandu bżonn jagħmel ebda prova sakemm ma jiġix ippruvat id-dominju tar-rivendikant fuq il-ħaġa.

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Buhagiar vs. Guzeppi Borg et** mogħtija fis-17 ta' Novembru 1958, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) irretiniet illi:

> "F'din l-azzjoni [rivendikatorja], l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozitivvament li hi tieghu nnifsu, ghal ***'melior conditio possidendis'***, u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta' principji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova hija ezatta mir-rivendikat hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju."[5]

35. Skont sentenza **Lucrezia Cassar et vs. Filippo Spiteri nomine et** mogħtija mill-Prim'Awla fit-28 ta' April 1948 (Vol. XXXIII – 1-266) ġie ritentu illi:-

> "Sakemm l-attur ma jippruvax li ghandu l-proprjeta` tal-haga li jrid jirrivendika, ghandu jipprevali l-pussess tal konvenut in forza tal-principio ***'possideo quia possideo'***"

36. Dawn l-istess prinċipji baqgħu jiġu addottati anke f'każistika aktar riċenti fejn ingħad li azzjoni ta' din ix-xorta titlob li min jipproponiha għandu jġib dik il-

[5] Ara **Aloisia Fenech et vs. Francesco Debono et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (presjeduta mill-kompjant Imħallef William Harding) fl-14 ta' Mejju 1935 (Vol. XXIX - II - 488).

prova hekk imsejħa *probatio diabolica* fis-sens li l-attur ghandu jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa l-proprjetarju tal-immobbli li qiegħed jirrivendika. Min-naħa tal-konvenut dan m'għandux għalfejn jipprova xi titolu sakemm l-attur ma jkunx ġab provi sodisfaċenti li huwa s-sid tal-ħaġa in kontestazzjoni. Prinċipju ieħor li għandu jiġi meqjus f'dawn il-proċeduri ta' rivendika huwa li fejn il-konvenut jeċċepixxi titolu u ma jiddefendix ruħu biss bil-pussess, l-eżami li trid tagħmel il-qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti.

37. Għaldaqstant meta l-konvenut jivvanta titolu ta' proprjetà jrid iressaq provi sodisfaċenti illi huwa għandu titolu aqwa minn dak vantat mill-attur. Dan il-prinċipju ġie riaffermat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Jane Cassar et. v. Dr Michael Grech noe. et.** mogħtija fit-28 ta' Jannar 2005:

> "jekk jirrizulta li l-konvenuti appellanti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtiegilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom. Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet: "Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino," moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Frar, 2001, fejn intqal li, "Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu."

38. Għalhekk f'azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-prova tal-proprjetà' tinkombi dejjem fuq l-attur. Hija biss id-difiża tal-konvenut għall-*actio rei vendicatoria* li tinfluwenza jekk l-attur iridx iressaq il-prova *diabolica* jew inkella jekk il-qorti tridx tiddeċiedi min għandu l-aqwa titolu. Appena huwa neċessarju jingħad illi f'azzjoni bħal dik odjerna jibqa' dejjem l-oneru tal-attur li jipprova sodisfaċentment it-titolu minnu allegat bi tħaddim tal-massimi *actori incumbit onus probatio* u *ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat*, prinċipji bażilari tad-dritt proċedurali inkorporati fil-liġi nostrana

li tipprovdi illi "l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah" (**Art. 562 Kap. 12**).

39. Meta l-konvenut jopponi l-azzjoni *rei vendicatoria* permezz ta' eċċezzjoni li huwa għandu titolu, l-attur ma jinħelisx mill-oneru li jipprova sodisfaċentment it-titolu tiegħu. Ikun imiss imbagħad lill-konvenut li jikkontrapponi permezz ta' provi dwar it-titolu tiegħu. F'tali xenarju l-kompitu tal-qorti huwa li tara minn mill-partijiet għandu titolu l-aktar b'saħħtu, eżerċizzju komparattiv msejjes primarjament fuq apprezzament tal-provi mressqa.

40. Applikati l-liġi u l-ġurisprudenza rilevanti għall-mertu ta' dan l-appell, jingħad mill-ewwel illi l-konvenuta għandha raġun tilmenta illi l-Ewwel Qorti injorat għal kollox il-konfigurazzjoni taż-żewġ fondi rispettivi meta nxtraw, b'mod partikolari meta inxtara dak tal-konvenuta. Fl-aggravju tagħha l-appellanti tgħid illi meta l-Ewwel Qorti ġiet sabiex tinterpreta l-kuntratt tal-akkwist ma qisietx is-sitwazzjoni fiżika tal-fondi fil-mument li kien qed jiġi ppubblikat il-kuntratt.

41. Jeħtieġ għalhekk naraw qabel xejn jekk l-attur, fuq il-provi mressqa, irnexxilux jipprova sodisfaċentement li għandu titolu ta' proprjetà fuq l-indana u kamra in kwistjoni. L-attur jippretendi li huwa xtara dawn iż-żewġ ambjenti permezz tal-kuntratt tal-akkwist tiegħu tat-28 ta' Jannar, 1987. Naraw x'jgħid dan il-kuntratt.

42. F'dan il-kuntratt jingħad illi l-attur kien qed jixtri fond urban bla numru jismu 'Fedele' f'Tal Barrani Road, Bir id-Deheb iz-Zejtun. Bħala deskrizzjoni kull ma jingħad huwa illi "Dan il-mezzanin jinsab sovrappost għal terran….bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha". Dettal fil-kuntratt li fil-fehma ta' din il-Qorti huwa rilevanti ħafna u li fl-istess ħin jidher li l-Ewwel Qorti ttraskurat hija l-klawsola fejn jingħad li "Għall kull buon fini u effett tal-ligi l-partijiet jiddikjaraw illi dan il-fond jinsab gia mikri lix-xerrej". Ix-xerrej kien qed jixtri l-fond li kien qed jikri. Stabbilit illi dawn iż-żewġ ambjenti fl-ewwel sular kienu ilhom segregati mill-kumplament tal-mezzanin fl-ewwel sular sa mill-bidu tas-snin sebgħin, ma jistax ikun li dawn il-kmamar kienu wkoll mikrija lill-attur għaliex tul iż-żmien li l-attur dam jikri dak il-fond huwa ma kellux aċċess għal dawk il-kmamar.

43. Din il-Qorti għarblet sew ir-rapport tal-perit tekniku u l-pjanti annessi miegħu kif ukoll ir-ritratti eżebiti mill-perit tekniku u mill-konvenuta minn fejn jirriżulta mingħajr ebda ombra ta' dubju illi tul dawn l-aħħar ħamsin sena u aktar l-uniku aċċess għall-indana u l-kamra fl-ewwel sular huwa mit-terran illum tal-konvenuta u mhux mill-mezzanin fl-ewwel sular illum tal-attur. Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi dawk Iż-żewġ bibien li ssegregaw l-indana u l-kamra tmiss magħha mill-kumplament tal-ewwel sular ma ġewx imbarrati mill-konvenuta, illi skont il-karta tal-identitá tagħha meta ġew hekk imbarrati kien għad għandha ħames snin, iżda mis-sid ta' dak iż-żmien meta fiżikament għamel il-qasma.

44. L-attur jippretendi illi l-ambjenti kollha fl-ewwel sular huma tiegħu anke dawk li għalihom qatt ma kellu aċċess. Peró bl-ebda mod ma jgħid kif tali pretensjoni hija sorretta bil-kuntratt tal-akkwist tiegħu. L-oneru primarju tal-attur fil-kawża minnu promossa ma kienx li jsib xi difett fil-kuntratt tal-konvenuta iżda li jipprova sodisfaċentement titolu solidu fuq dawn iż-żewġ ambjenti. Mod ieħor, l-oneru tal-attur huwa li jipprova sodisfaċentement illi permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Jannar, 1987 huwa xtara mhux biss il-mezzanin fl-ewwel sular iżda li xtarta wkoll l-indana u l-kamra tmiss magħha li ma kellux aċċess għalihom u li l-pussess fiżiku tagħhom ma kienx qed jiġi mgħoddi lilu mal-kuntratt.

45. Opportun qabel għarbiel ulterjuri tal-kuntratti tal-akkwist mertu tal-kawża odjerna li nissenjalaw il-provvedimenti legali u l-ġurisprudenza in tema ta' interpretazzjoni tal-kuntratti.

46. Ir-regola ġenerali trid illi meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.[6]

47. Ma hix ammissibbli prova testimonjali kontra jew in aġġjunta ghall-kontenut ta' att miktub. Mill-banda l-oħra hi ammessa l-prova testimonjali biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu (**Gloria Beacom et vs. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines** – Appell Superjuri - 5 ta' Ottubru, 1998)

[6] Art. 1002 Kap. 16

48. Hu biss meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, li għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.[7] Għalkemm il-kliem li bihom tkun imfissra konvenzjoni jkunu ġenerali, fil-konvenzjoni ma jidħlux ħlief il-ħwejjeġ li fuqhom ikun jidher li l-partijiet kellhom il-ħsieb li jikkuntrattaw.[8]

49. Ġie wkoll miżmum illi "Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni "meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27)

50. Għalhekk jeħtieġ li l-ewwel u qabel kollox naraw jekk il-kliem tal-kuntratt tal-akkwist tal-attur humiex ċari u joħolqux minn qari biss tal-kuntratt xi dubju.

51. Eżaminat il-kuntratt tal-akkwist tal-attur, imkien ma hemm l-iċken indikazzjoni li kien qed jakkwista wkoll l-indana u l-kamra in kwistjoni. Ma hemm l-ebda klawsola li tistipula xi terminu li fih kellhom jiġu miftuħa xi bibien li jagħtu għal dawn il-kmamar. Dan in-nuqqas jimmilita serjament

[7] Art. 1003 Kap. 16
[8] Art. 1010 Kap. 16

kontra t-teżi tal-attur. Tenut kont illi l-azzjoni odjerna hija dik li hi, huwa l-oneru fuq l-attur li jipprova sodisfaċentement illi kien akkwista dawn iż-żewġ ambjenti permezz tal-kuntratt imsemmi, irrispettivament minn dak li hemm imniżżel fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuta. Rilevanti wkoll illi l-attur qed jivvanta pretensjoni fuq l-indana u l-kamra adjaċenti u mhux ukoll fuq l-arja interna ta' fuq it-tarag li wkoll, bħal dawn iż-żewġ ambjenti tinstab fl-ewwel sular u mhux fil-pjan terran.

52. L-attur stess jammetti illi huwa qatt ma kellu pussess tal-imsemmija indana u kamra accessibbli biss mill-fond tal-konvenuta; la meta kien jikri il-fond Fidele House, Triq tal-Barrani, Zejtun sa mill-bidu tas-snin sebgħin, u lanqas wara li xtrah sakemm intavola l-kawża odjerna fis-sena 2014, perjodu ininterrott ta' 'l fuq minn erbgħin (40) sena. Il-provi mressqa kollha juru illi meta s-sidien preċedenti ddeċidew aktar minn ħamsin sena ilu li jaqsmu d-dar oriġinali f'żewġ residenzi, il-qasma ma kenitx kif qed jallega l-attur iżda kif fiżikament għadha tidher sal-lum bl-indana u kamra fl-ewwel sular jagħmlu parti mill-fond terran. Mhux verosimili l-pretensjoni tal-attur illi huwa xtara fond li indana u kamra minnu ma humiex aċċessibbli għall-post li xtara u li fil-kuntratt tal-akkwist la jissemmew u lanqas jingħad kif eventwalment ser jiġu segregati mill-fond l-ieħor u inkorporati mal-fond minnu mixtri.

53. Fil-ħames premessa tar-rikors promotur l-attur jgħid illi "huwa proprjetarju ta' żewġt ikmamar sopraposti għat-terran illum proprjetà tal-

intimata, liema żewġt ikmamar jinsabu livell ma' proprjetà oħra tiegħu adjaċenti". La darba din il-Qorti qed issib illi l-attur ma rnexxielux jipprova illi għandu titolu fuq dawn iż-żewġt ikmamar, ossia fuq l-indana u l-kamra, l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi irrispettivament minn dak li hemm fil-kuntratt tal-konvenuta.

54. L-attur jammetti illi huwa qatt ma kien ressaq din il-pretensjoni tiegħu lill-konvenuta qabel l-14 ta' Ġunju, 2013. Għalkemm huwa jgħid li qgħad lura milli jressaq tali pretensjoni sabiex ma joħloqx inkwiet lil ibnu, jidher li l-attur iddeċieda li jressaq din il-pretensjoni għall-ewwel darba meta sar jaf illi ibnu ttrasferixxa n-nofs indiviż tiegħu tal-fond terran lill-konvenuta bħala parti mill-arranġament dwar il-manteniment ta' binhom minuri fl-isfond tas-separazzjoni personali tagħhom.

55. Għalkemm din il-Qorti tista' tieqaf hawn billi tirriġetta t-talba attriċi msejsa fuq l-azzjoni *rei vendicatoria*, xorta ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju illi l-Ewwel Qorti ma interpretatx korrettement il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuta. Dan l-aggravju huwa wkoll fil-fehma ta' din il-Qorti fondat.

56. Il-provi miġjuba mill-partijiet kollha juru illi fil-mument li l-konvenuta u l-għarus tagħha dak iż-żmien xtraw it-terran, l-indana u l-kamra mertu tal-kawża kienu konnessi mat-terran b'taraġ kif għadhom sal-lum; u ma kienu aċċessibbli mill-ebda fond ieħor, kif għadhom sal-lum. Dawn jinstabu fuq l-arja tat-terran mixtri mill-konvenuta.

57. Fir-rigward tal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuta, għalkemm il-kuntratt jgħid illi qed jiġi trasferit fond fil-pjan terran u ma jissemma xejn la t-taraġ u lanqas l-indana u kamra fl-ewwel sular li għalihom wieħed jasal permezz tat-taraġ imsemmi, dawn l-ambjenti ma humiex b'daqshekk esklużi mill-kuntratt ta' kompravendita tal-konvenuta sempliċement għaliex jissemma biss il-pjan terran. Difatti l-attur stess mhux jikkontesta l-akkwist da parti tal-konvenuta tal-arja interna tat-taraġ nonostante li din tinstab fil-livell tal-ewwel sular u mhux fil-pjan terran. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-indana u l-kamra in kwistjoni magħqudin mal-fond tal-konvenuta permezz tat-taraġ oriġinali u mal-ebda fond ieħor jistgħu jitqiesu aċċessorji tal-fond tal-konvenuta bis-saħħa tal-**Artikolu 1398 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi illi fl-obbligu tal-kunsinna tal-ħaġa jidħol ukoll l-obbligu tal-kunsinna tal-aċċessorji.

58. Kif inżamm mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-sentenza **Carmelo Vella et v. Emanuele Spiteri et**[9]. mogħtija fid-9 ta' Lulju, 2008:

> "Fuq l-insenjament tal-Baudry Lacantiniere, ("Della Vendita", paġna 329, paragrafu 317), ġonna, reċinti, btieħi jew bini sekondarju jistgħu jitqiesu komprensivi tal-fond mibjugħ in kwantu aċċessorji għalih. Dan avolja l-kuntratt innifsu ma jispeċifikahomx. S'intendi biex ikun hekk dawk l-istess aċċessorji jrid ikollhom "la loro entrata dalla casa venduta". Ara wkoll f'dan l-istess sens is-sentenza riportata a Vol. XVI P II p 183 u dik fl-ismijiet "Joseph Bezzina v. George Xuereb et", Appell Ċivili, 5 ta' Frar 1971. F'dan wara kollox ma hemm xejn ġdid li ma jgħidux ukoll b'mod mill-aktar ċar l-Artikolu 1398 tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri li "fl-obbligu tal-kunsinna tal-ħaġa jidħol ukoll l-obbligu talkunsinna tal-aċċessorji u ta' dak kollu li għandu jservi għall-użu ta' dejjem tal-ħaġa nfisha."

[9] Ara wkoll **Unicorn Holdings Limited v. Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited** - Appell Superjuri - 9 ta' Novembru, 2023 u l-ġurisprudenza hemm ċitata.

59. Stabbilit illi dawn iż-żewġ ambjenti li jinsabu fl-ewwel sular ġew trasferiti lill-konvenuta flimkien mal-ambjenti fil-pjant terran b'titolu tajjeb il-Qorti qed issib illi t-tieni aggravju tal-appellanti huwa fondat u allura ssib ukoll illi hija fondata t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta li permezz tagħha laqgħet għat-talbiet attriċi billi eċċepiet illi l-indana u kamra de quo ma humiex proprjetà tal-attur iżda proprjetà tagħha.

60. Dwar l-aggravju tal-appellanti fir-rigward tal-bejt soprapost għat-terran proprjetà tal-konvenuta, fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-attur li l-konvenuta ma għandha l-ebda titolu fuq dan il-bejt. Jingħad mill-ewwel illi wara li din il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-provi kollha miġjuba u s-sottomissjonijiet tal-partijiet, jirriżulta illi l-Ewwel Qorti ppronunzjat ruħha dwar bejt divers minn dak mertu tal-kawża. Ingħad hekk fir-rigward fis-sentenza appellata:

> Dak ikkontestat fil-kaz in ezami, huwa li z-zewg kmamar u l-bejt ta' fuq dawn iz-zewg kmamar fil-fond "Mystic Rose" mhumiex formanti parti minn dik il-proprjeta` izda jappartjenu esklussivament lill-proprjeta` tar-rikorrent "Fidele House". Ghalhekk, qed jintalab li dawn iz-zewg kmamar jintraddu lura lir-rikorrent. Illi din it-talba hija bbazata fuq il-fatt li d-dominju da parti tar-rikorrent gie ppruvat.

61. Mhux minnu dak dikjarat mill-Ewwel Qorti li l-attur qed jitlob dikjarazzjoni dwar il-bejt li jinstab fuq iż-żewġt ikmamar mertu tal-kawża u għalhekk ir-raba' aggravju tal-appellanti fejn jingħad li l-Ewwel Qorti ħadet żball manifest fil-konsiderazzjonijiet fattwali tagħha tal-ambjenti tal-fond huwa fondat.

62. Jirriżulta mill-atti illi l-konvenuta ma għandha l-ebda pretensjoni dwar dak il-bejt, u l-attur ma qed jitlob l-ebda dikjarazzjoni dwaru. Il-bejt li dwaru hemm kontestazzjoni u li jifforma parti mill-mertu tal-kawża huwa bejt ieħor li jiġi fuq il-*main bedroom* tal-pjan terran, li ma hux żviluppat u li allura huwa sular aktar baxx mill-bejt taż-żewġt ikmamar li l-Ewwel Qorti tfixklet ma' dak li verament il-partijiet għandhom kwistjoni dwaru.

63. Jirriżulta illi meta l-konvenuta u l-għarus tagħha xtraw il-fond "Mystic Rose" kien hemm taraġ fuq barra li mill-bitħa ta' dak il-fond kien jitla' għal fuq il-bejt tal-kamra tas-sodda tal-fond tal-konvenuta. Hekk inxtara dan il-fond mill-konvenuta u l-għarus tagħha. Wara li nqala' l-inkwiet bejn il-konvenuta u żewġha, il-konvenuta ħarġet għal xi żmien mid-dar matrimonjali sakemm finalment akkwistat sehem żewġha u marret lura toqgħod fih. Sakemm damet 'il bogħod mid-dar matrimonjali, żewġha, b'kompliċità ma' missieru l-attur u mingħajr il-kunsens tagħha qua ko-proprjetarja, waqqa' dak it-taraġ estern sabiex b'hekk tneħħa l-aċċess dirett u permanenti li kien hemm mill-bitħa tal-fond tal-konvenuta għall-bejt ta' fuq il-kamra tas-sodda tagħha. Jirriżulta wkoll li f'xi żmien l-attur kien kabbar tieqa fil-fond tiegħu li kienet tagħti għal fuq dak l-istess bejt u għamilha bieb sabiex b'hekk l-attur issa għandu aċċess dirett mill-fond tiegħu għal dan il-bejt/terazzin.

64. Meta l-fond inxtara mill-konvenuta u l-għarus tagħha dan il-bejt kien aċċessibbli mill-fond tal-konvenuta permezz ta' taraġ estern kif imsemmi.

Taraġ li jwassal għall-bejt joħloq il-preżunzjoni illi sid dak it-taraġ huwa wkoll sid il-bejt li jwassal għalih. Tant hu hekk illi l-Kodiċi Ċivili jipprovdi li dak li fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt.[10] L-attur jikkontendi li dan il-bejt huwa tiegħu għax għandu bieb li mill-fond tiegħu jagħti għal dan il-bejt.

65. Għalkemm huwa minnu li fil-preżent l-attur għandu aċċess dirett mill-fond tiegħu fl-ewwel sular għal dan il-bejt, iċ-ċirkostanzi li waslu għas-sitwazzjoni llum ma tistax titqies minn din il-Qorti bħala prova li l-arja ta' fuq dan il-bejt hija tal-attur u mhux tal-konvenuta. L-attur jgħid illi l-apertura mill-fond tiegħu l-ewwel kienet bieb, imbagħad saret tieqa u finalment reġgħet infetħet bieb. Il-konvenuta tixhed il-kuntrarju, u cioè illi l-ewwel kien hemm tieqa, li għal xi żmien saret bieb u li reġgħet saret tieqa, sakemm l-attur reġa' fetaħha f'bieb matul l-assenza tagħha mid-dar matrimonjali. Din il-Qorti ssib il-verżjoni tal-konvenuta bħala l-aktar verosimili b'mod partikolari peress li sew l-attur kif ukoll ibnu jammettu illi kien fiż-żmien li l-konvenuta ma kenitx qiegħda tirrisjedi fil-fond tagħha li t-taraġ li jagħti mill-bitħa għal dan il-bejt tneħħa mingħajr il-kunsens tagħha. Hija aktar verosimili l-verżjoni tal-konvenuta illi t-tieqa mill-fond tal-attur infetħet bieb fl-istess żmien li t-taraġ mill-fond tal-konvenuta għal dan il-bejt tneħħa.

---

[10] Art. 427 (1) Kap. 16

66. Inoltre, tenut kont li dan il-bejt jinsab ukoll sovrappost għall-fond tal-konvenuta, u tenut kont illi meta sar il-qsim tal-fond oriġinali f'żewġ postijiet dan it-taraġ estern, jew tħalla, jekk kien diġà hemm, jew ġie kostruwit, jekk ma kienx hemm diġà, huwa indikazzjoni ċara illi l-awtur tad-diviżjoni ried illi dan il-bejt ikun jagħmel parti mill-fond sottostanti u mhux mal-fond fl-ewwel sular. Fiċ-ċirkostanzi tapplika wkoll il-presunzjoni *juris tantum* ai termini tal-**Artikolu 323 tal-Kap. 16**.

67. Issib għalhekk din il-Qorti illi l-attur ma rnexxilux iressaq provi sodisfaċenti li huwa sid dan il-bejt u għalhekk l-aggravju tal-appellanti fir-rigward tal-bejt qed jiġi wkoll akkolt.

68. Dwar it-tielet aggravju illi l-Ewwel Qorti applikat il-prinċipju tat-tolleranza erronjament, una volta qed jirriżulta lil din il-Qorti illi l-konvenuta xtrat l-indana u l-kamra fl-ewwel sular b'titolu tajjeb, il-konsiderazzjonijiet dwar tolleranza ma għandhom l-ebda rilevanza u għalhekk dan l-aggravju qed jiġi akkolt.

69. Milqugħa t-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji, l-appell ser jiġi akkolt u għalhekk mhux neċessarjament meħtieġ li din il-Qorti titratta wkoll l-ewwel aggravju li jitratta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Però għall-kompletezza din il-Qorti ser tgħaddi sabiex titrattah ukoll.

70. F'dan l-ewwel aggravju l-appellanti tgħid illi l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-istitut tal-preskrizzjoni akkwiżittiva kif ukoll tal-

pussess tal-konvenuta li kien wieħed kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u inekwivoku.

71. L-appellat jilqa' għal dan l-aggravju billi jissottometti illi ġialadarba "l-appallanta m'ghandha l-ebda titolu fuq l-ambjenti in kwistjoni, hi ma tistax teccepixxi li kienet qed tipposjedi tali ambjenti *animo dominus.* Intant, kull użu li hi setgħat għamlet tal-ambjenti in kwistjoni fil-passat kien isir biss bil-bona grazzja tas-sid proprju u ċioe' tal-appellat. Jgħid illi skont l-artikolu 526 tal-Kap. 16 tali użu ma jiswiex ta' bażi għall-ksib ta' pussess, stante li huwa wieħed ekwivoku u għaldaqstant, kwalsiasi użu tal-appellanta anqas ma jissoddisfa l-element ta' inekwivokalita". Ikompli jgħid illi l-appellanti ma setgħat qatt ikkunsidrat dawk l-ambjenti tagħha għaliex il-kuntratt tal-akkwist tagħha jsemmi biss "the groundfloor tenement".

72. Din il-Qorti tqis illi anke dan l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa fondat. Proprju għaliex irriżulta illi l-konvenuta akkwistat il-proprjetà tal-indana u l-kamra fl-ewwel sular b'titolu tajjeb. Il-provi kollha juru illi mill-1998 sal-2008 u aktar, il-konvenuta kellha l-pussess, ad esklużjoni tal-attur, ta' dawn l-ambjenti liema pussess kien kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku fit-termini tal-**Artikolu 2107 tal-Kodiċi Ċivili**. Mhux minnu li l-attur ta lill-konvenuta l-pussess ta' dawn l-ambjenti b'tolleranza għaliex kif rajna l-attur qatt ma kellu l-pussess tagħhom u ma kellu l-ebda jedd fuqhom.

73. Tqis għalhekk illi l-ewwel aggravju tal-appellanti dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva huwa fondat u qed jiġi akkolt.

Decide.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq mogħtija, din il-Qorti qiegħda tilqa' dan l-appell safejn kompatibbli ma' dak fuq ikkunsidrat; tħassar is-sentenza appellata; tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni peress li qed issib illi ż-żewġt ikmamar, ossia l-indana u l-kamra fl-ewwel sular, kif ukoll il-bejt fl-ewwel sular mertu tal-kawża huma proprjetà tal-konvenuta u mhux tal-attur sew għaliex akkwistathom b'titolu tajjeb kif ukoll bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili; u konsegwentement tiċħad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss