QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 26 ta' Ġunju, 2025.

Numru 14

Rikors numru 236/2019/1 AF

Mario Lentini, Godfrey Lentini, Miriam Camilleri, Monica Agius, Yvonne Galea, Dennis Lentini u Simon Lentini

v.

Emmanuel Sammut u martu Grace Sammut

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-20 ta' Marzu, 2024, fejn din ċaħdet it-talbiet tagħhom biex il-konvenuti jinżammu milli jwettqu xogħlijiet fuq bejt li skont l-atturi huwa proprjetà tagħhom, bl-ispejjeż kollha tal-kawża kontrihom.

Daħla

2. B’rikors maħluf imressaq fil-5 ta’ Marzu, 2019, l-atturi fissru li huma sidien tal-post bin-numru 373, fi Triq il-Kbira San Ġużepp, f’Santa Venera, filwaqt li l-konvenuti huma sidien tal-post bin-numru 372 li jinsab fl-istess triq. Spjegaw li l-konvenuti kisbu permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex iwettqu xi xogħlijiet fuq il-bejt li huwa proprjetà tal-atturi billi jibnu ħitan fejn hemm muri bil-lewn aħmar fuq pjanta li ġiet mehmuża mar-rikors maħluf u mmarkata bħala “Dokument A”. Saħqu li jekk dawn ix-xogħlijiet jitwettqu huma sejrin jitilfu l-aċċess għall-parti mill-bejt tagħhom, li hija murija bil-lewn isfar fuq il-pjanta mmarkata bħala “Dokument A”, hawn fuq imsemmija. Dan, skont l-atturi, juri li l-konvenuti għandhom il-ħsieb li jaħkmu l-parti maqsuma tal-bejt li tiġi proprjetà tal-atturi.

3. L-atturi tennew jgħidu li għalkemm huma widdbu lill-konvenuti li dan l-iżvilupp kien sejjer ikażbar il-jeddijiet tagħhom, il-konvenuti xorta baqgħu biex kisbu l-imsemmi permess. Għalhekk, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *« 1. Tiddikjara u tikkonferma li l-intimati ma għandhom ebda jedd fil-liġi jwettqu x-xogħlijiet fuq deskritti mertu tal-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar numerat 04915/2018, li bħala konsegwenza tagħhom l-esponenti ma humiex ser ikollhom aċċess għall-porzjon diviża tal-bejt proprjetà tagħhom, prevja dikjarazzjoni, jekk meħtieġ, li l-esponenti huma s-sidien tal-istess bejt.*
>
> *2. Tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex ma jwettqux l-istess xogħlijiet.*

3. F'każ li sakemm tiġi deċiża dina l-kawża l-intimati jkunu b'xi mod eżegwew ix-xogħlijiet, tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dina l-istess Qorti jneħħu l-ħitan li jkunu ġew hekk mibnija minnhom, u fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti inneħħuhom huma stess a spejjeż tal-intimati taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni kawtelatorju numerat preżentat kontestwalment, kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.»

4. Il-konvenuti wieġbu għar-rikors tal-atturi fl-1 ta' April, 2019, u ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi filwaqt li l-esponenti jikkonfermaw illi huma flimkien kisbu l-permess relattiv li jġib in-numru ta' referenza 04915/2018 mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar u li huwa Emmanuel Sammut s-sid tal-fond numerat 372, ta' Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera stante li dan ġie akkwistat qabel mal-eċċipjenti iżżewġu u liema fond huwa d-dar matrimonjali tagħhom, l-eċċipjenti jirrespinġu bil-qawwa l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti għar-rigward il-porzjoni tal-bejt murija bil-lewn isfar fuq il-pjanta annessa mar-rikors ġuramentat de quo u mmarkata bħala Dok. A, liema pretensjonijiet huma totalment infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u dan stante li din il-porzjoni tal-bejt hija proprjetà tal-eċċipjent Emmanuel Sammut u mhux tar-rikorrenti u dan kif ser jiġi aħjar ippruvat tul il-prosegwiment ta' din il-kawża.

2. Illi x-xogħlijiet li l-eċċipjenti kellhom l-ħsieb li jwettqu skont il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar li jġib in-numru ta' referenza 04915/2018, jikkonsistu biss f'xogħlijiet fil-porzjoni tal-bejt konċernat li huwa eżatt sovrapost għall-fond numerat 372, ta' Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera u għalhekk għandhom kull dritt li jwettqu dawn ix-xogħlijiet.

3. Illi għar-rigward it-tielet talba, in vista tal-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni li jġib in-numru ta' referenza 236/2019AF, din it-talba hija superfluwa u mhux meħtieġa. L-esponenti mhux biss ma eżegwewx xogħlijiet, iżda wkoll bħala ġest in buona fede u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tagħhom fuq il-porzjoni tal-bejt mertu ta' din il-kawża, obbligaw ruħhom li ma jeżegwux ix-xogħlijiet hekk ikkontemplati fil-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar hawn msemmi u dan sakemm ikun hemm deċiżjoni finali minn din l-Onorabbli Qorti għall-każ de quo fejn tikkonferma li l-porzjoni diviża tal-bejt, hekk immarkata bil-lewn isfar fil-pjanta immarkata bħala Dok. A mar-rikors ġuramentat de quo, hija proprjetà ta' Emmanuel Sammut.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri oħra li jistgħu jingħataw fil-prosegwiment tal-każ.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li qegħdin jiġu inġunti in subizzjoni.»

5. B'sentenza tal-20 ta' Marzu, 2024, l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż kontrihom.

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

«Ikkunsidrat illi din hija kawża li segwiet il-mandat ta' inibizzjoni kawtelatorju bin-numru 295/2019AF fl-ismijiet premessi. B'rikors tal-5 ta' Marzu 2019 l-atturi talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni in kawtela tad-drittijiet tagħhom fuq il-bejt sovrastanti d-djar bin-numru 372 u 373 fi Triq il-Kbira, San Ġużepp, Santa Venera u dan wara li l-konvenuti talbu u kisbu permess mill-Awtorità tad-Djar sabiex jibnu ċint li jagħlaq dik il-parti tal-bejt li hija sovrastanti d-dar tagħhom u ċjoè dik bin-numru 372. Il-Qorti laqgħet it-talba b'mod definittiv b'digriet tal-14 ta' Marzu 2019.

Jirriżulta illi l-atturi huma s-sidien tal-fond numru 373 fl-indirizz Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera waqt illi l-konvenuti huma s-sidien tal-fond numru 372, fondi li huma adjaċenti għal xulxin. Mill-provi jirriżulta li oriġinarjament inbnew tliet fondi flimkien minn persuna waħda fi żvilupp wieħed u ċjoè l-proprjetajiet bin-numru 371, 372 u 373. Il-bejt ta' dawn it-tliet proprjetajiet jidher illi kien wieħed komuni, sħiħ u mhux diviż. Irriżulta illi waqt li s-sidien tal-fond numru 371 u ta' dak numru 373 kellhom aċċess dirett mill-proprjetajiet rispettivi tagħhom, is-sidien tal-fond numru 372 qatt ma kellhom aċċess dirett tant li biex jaċċedu għal dik il-parti tal-bejt direttament sovraposta l-proprjetà tagħhom u jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja, il-konvenuti kienu jfittxu li jiksbu l-permess tas-sidien tal-fond numru 371 jew ta' dawk tal-fond numru 373 sabiex jitilgħu. Il-konvenuti kkonfermaw li aċċess għall-bejt mill-proprjetà tagħhom qatt ma kien hemm u għalkemm setgħu jibnu taraġ mid-dar tagħhom li jgħaddi mit-tamboċċ (skylight) għall-bejt, dan qatt m'għamluh. L-intimati ghandhom tamboċċ (skylight) li jagħti għal fuq il-bejt mertu tal-kawża.

L-atturi proprjetarji tal-fond numru 373 jippretendu li l-bejt sovrapost il-fond bin-numri 372 u 373 huwa proprjetà tagħhom. F'dan ir-rigward l-atturi xehdu dwar kemm naxru ħwejjeġ, lagħbu, għamlu manutenzjoni u festini fuq dan il-bejt. Mill-banda l-oħra l-konvenuti u l-awturi tagħhom fit-titolu xehdu li qatt ma raw lill-atturi jużaw il-bejt.

Il-Qorti kellha l-opportunità li taċċedi fuq il-bejt mertu ta' din il-vertenza u setgħet tara b'għajnejha l-konfigurazzjoni tal-bejt. Il-Qorti osservat li l-uniku aċċess dirett għall-bejt huwa mill-proprjetà tal-atturi. Dan ġie

wkoll ikkonfermat mill-perit Reuben Sciortino fuq inkarigu ex-parte tal-atturi.

Il-Qorti fliet ukoll il-kuntratti kollha esibiti in atti u ċjoè dak datat 3 ta' Novembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius permezz ta' liema l-awtur tal-atturi akkwista l-mezzanin fl-indirizz numru 373. Rat ukoll il-kuntratt tal-25 ta' Novembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin li bih il-konvenuti akkwistaw id-dar tagħhom bin-numru 372. Fl-ebda wieħed minn dawn iż-żewġ kuntratti ma jissemma l-bejt. Waqt li tirriżulta l-prova tal-aċċess għall-bejt mill-proprjetà tal-atturi, tirriżulta wkoll il-konferma li l-konvenuti qatt ma kellhom aċċess dirett għall-bejt. Saħansitra l-konvenuti xehdu li għal dak li jirrigwarda d-drittijiet tagħhom għall-bejt, huma dejjem kienu fl-impressjoni li l-bejt huwa tagħhom u li meta riedu japplikaw għall-permess għax-xogħlijiet, l-Avukat minnhom inkarigat fiż-żmien kien qalilhom li għandhom jedd għall-bejt. Ma ppreżentaw ebda dokumentazzjoni in sostenn ta' dan.

Ferm il-premess il-Qorti tqis illi dan huwa każ ieħor ta' proprjetà antika li sfortunatament inbniet u nqasmet fi żmien fejn il-possibbiltà ta' żvilupp kienet bogħod minn moħħ is-sidien li kienu jibnu u jaqsmu proprjetajiet b'mod illum meqjus pjuttost informali. Il-Qorti tinsab ċerta mill-fatt li meta nbiegħu il-proprjetajiet rispettivi u ċjoè l-fondi bin-numri 371, 372 u 373 dawn inbiegħu mingħajr ma ttieħed kont ta' xi drittijiet o meno seta' kellhom is-sidien rispettivi għall-bejt. Jidher ċar li l-bejt intesa u la qatt ġie diviż u wisq inqas assenjat.

F'dan l-isfond il-Qorti tibda billi tqis dak li jipprovdi l-Art. 323 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) li jipprovdi testwalment 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; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiża.»*

Fid-dawl ta' dan il-provvediment tal-liġi, għalhekk, huwa preżunt illi s-sid ta' fond huwa wkoll is-sid tal-arja, u għalhekk tal-bejt, sovrastanti.

Sabiex tiġi effettivament megħluba din il-preżunzjoni, kif fil-fatt qegħdin jittentaw jagħmlu r-rikorrenti f'din il-kawża, jinħtieġ li jinġiebu lil din il-Qorti provi ċari u inkonfutabbli dwar il-proprjetà tal-bejt.

Il-kuntratti ta' akkwist tal-partijiet ma jsemmu xejn dwar il-bejt fuq it-tliet fondi mibnija. Joseph Agius, iben id-direttarja tal-fondi kollha, jikkonferma li l-fondi kienu ġew mibnija flimkien minn Alfredo Santucci, bużnannuh, lejn l-1900. Huwa stess ilu jgħix ġirien (fin-numru 374) mar-rikorrenti sa mill-1960. Jikkonferma li jaf il-bejt bħala wieħed (sakemm is-sid tal-fond 371 għalaq il-parti tal-bejt fuq il-fond tiegħu.

Joseph Agius qatt ma ġie kontroeżaminat.

Jirriżulta inkontestat illi l-intimati qatt ma kellhom ebda aċċess dirett għall-bejt mertu tal-kawża. Huma jikkonfermaw illi għalkemm jeżisti skylight mill-fond tagħhom għall-istess bejt, huma qatt ma użaw l-iskylight biex jaċċedu fuq il-bejt. Il-Qorti kellha okkażjoni tara dan l-iskylight u tinnota li qiegħed f'nofs saqaf ta' kamra abitabbli u m'għandux aċċess għal fuq il-bejt tant illi anki meta xtaqu jagħmlu manutenzjoni fuq il-bejt huma, peress illi jiġi eżatt fuq ħwejjiġhom, l-intimati kellhom jaqbżu minn fuq il-ħajt ta' terz.

Mill-banda l-oħra, jirriżulta illi l-aċċess għall-bejt huwa biss tramite żewġ bibien separati li t-tnejn li huma qegħdin fil-fond numru 373, proprjetà tal-atturi. Ma teżisti ebda xorta ta' demarkazzjoni bejn iż-żewġ naħat tal-bejt.

F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-Qorti tirreferi għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell ***Napier vs Bianchi*** *(1 ta' Diċembru 2021). Għalkemm ċitata miż-żewġ partijiet fil-kawża, din is-sentenza, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti ma hija ta' ebda sostenn għat-teżi tar-rikorrenti. Il-Qorti f'dik il-kawża, filwaqt li rreferiet għas-sentenzi* ***Supermarkets Limited vs Le Cram Developments Limited*** *(7 ta' Ottubru 2005) u* ***Portelli vs Pisani*** *(24 ta' Settembru 2004) irreferiet ukoll għas-sentenza* ***Spiteri vs Baldacchino*** *(9 ta' Frar 2001) fejn ġie ritenut illi aċċess għall-bejt ma jimplikax xi titolu fuq is-soqfa ta' fondi ta' terzi. Kompliet ukoll b'riferenza għas-sentenza* ***Debattista vs Magri*** *(25 ta' Novembru 2010) fejn ġie miżmum illi "l-fatt li l-bejt fuq proprjetà ta' ħaddiehor ikun aċċessibbli biss minn bieb fil-proprjetà tal-ġar mhix biżżejjed sabiex il-ġar jitqies proprjetarju tal-bejt."*

Inoltre, fil-każ in eżami il-Qorti ma tasalx għall-konkluzjoni li l-istess rikorrenti jgawdu pussess esklussiv tal-bejt.

Finalment il-Qorti tirreferi għas-sentenza ***Micallef vs Agius*** *(15 ta' Ġunju 2023) fejn ġie miżmum ukoll illli pussess mhux kontestat mhux biżżejjed biex jegħleb il-preżunzjoni stabbilita mil-liġi.*

Il-Qorti qieset il-provi kollha fid-dawl tal-ġurisprudenza estensiva u ssib illi f'dan il-każ ir-rikorrenti ma ressaq ebda prova konklużiva u inekwivoka li twassal lil din il-Qorti tiddikjara li ġiet megħluba l-preżunzjoni favur il-konvenuti.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż jitħallsu mir-rikorrenti.»

7. B'rikors tal-appell imressaq fid-19 ta' April, 2024, l-atturi talbu t-

tħassir ta' din is-sentenza fuq is-saħħa ta' tliet aggravji fejn ilmentaw: (i) li huma ressqu provi konklużivi li bihom għelbu l-preżunzjoni misjuba fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**; (ii) li huma ilhom snin twal igawdu minn titlu validu skont il-liġi fuq il-post bin-numru 373, fi Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera u li f'kull każ huma kisbu l-parti tal-bejt taħt kontestazzjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva; u (iii) li bl-istess raġunament tal-konvenuti, it-terrazzin li jinsab direttament fuq il-post tal-atturi, bin-numru 373, fl-istess triq mhuwiex tagħhom iżda tal-atturi.

8. Il-konvenuti Sammut wieġbu għall-appell tal-atturi fl-14 ta' Ġunju, 2024 u hemm taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn jemmnu li dan l-appell għandu jiġi miċħud.

9. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

10. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tagħhom l-atturi jisħqu li matul is-smigħ tal-kawża huma ressqu provi tajbin biżżejjed li jegħlbu l-preżunzjoni maħluqa bl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** u li juru li l-bejt inkwistjoni huwa kollu tagħhom. Huma jagħmlu referenza għal numru ta' fatturi

fiżiċi li skonthom juru li l-bejt kollu huwa parti integrali mill-proprjetà tagħhom, fosthom: (i) li skont il-pjanti mressqa minnhom fl-atti u anke minn dak li setgħet tara b'għajnejha l-Ewwel Qorti waqt l-aċċess li żammet fuq il-post, il-bejt tagħhom huwa ferm akbar minn dik il-parti tiegħu li dwarha l-konvenuti Sammut kisbu applikazzjoni mill-Awtorità tal-Ippjanar; (ii) li l-bejt kollu huwa aċċessibbli biss minn żewġ bibien li jagħtu għal fuqu mill-proprjetà tagħhom; (iii) li fil-kamra tal-bejt li tinsab fuq il-proprjetà tagħhom hemm tieqa li tagħti direttament fuq il-parti tal-bejt li dwarha hemm kontestazzjoni; (iv) li l-bejt għandu biss opramorta waħda mad-dawra tiegħu; (v) li l-parti tal-bejt li l-konvenuti jgħidu li hija tagħhom mhijiex fiżikament mifruda mill-bqija tal-bejt; (vi) li l-bejt huwa wieħed sħiħ u li qatt ma kien hemm qasma fiżika tal-bejt, tant li m'hemm xejn x'juri li biċċiet mill-bejt huma ta' sidien differenti; u (vii) li l-post tal-konvenuti għandu biss tamboċċ li jieħu d-dawl mill-bejt tal-atturi.

11. Isostnu li l-bejt inkwistjoni ilu fil-pussess tagħhom sa minn meta ġie akkwistat għall-ewwel darba minn missierhom fl-1964 u dan dejjem kien jagħmel parti integrali mill-post tagħhom. Huma jgħidu li l-verżjoni tagħhom ġiet ikkonfermata minn Joseph Agius, li jiġi iben id-direttarja tal-postijiet li llum huma tal-partijiet, u li xehed li l-bejt inkwistjoni kien dejjem jagħmel parti mill-post tal-atturi, bin-numru 373. B'żieda ma' dan, l-atturi jtennu li l-konvenuti qatt ma allegaw, billi bagħtulhom xi att ġudizzjarju, li l-atturi ma kellhomx il-proprjetà assoluta tal-bejt. Jagħmlu referenza wkoll għall-kontroeżami tal-konvenuti, fejn dawn saħansitra

xehdu li meta xtraw il-post tagħhom min biegħilhom ma wriehomx ukoll il-bejt. Din, fil-fehma tagħhom, hija prova li l-bejt dejjem kien jagħmel parti mill-proprjetà tagħhom – fatt li skonthom ġie kkonfermat ukoll fir-rapport li tħejja mill-Perit Ruben Sciortino. Għalhekk, fid-dawl ta' dan, l-atturi jgħidu li huma ressqu l-aħjar provi possibbli sabiex jegħlbu l-preżunzjoni misjuba fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**.

12. L-atturi jikkritikaw ukoll dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din qieset li l-bejt tal-postijiet bin-numri 371, 372 u 373 kien wieħed komuni, sħiħ u mhux maqsum. Huma jsostnu li minn qari tal-atti proċesswali mkien ma jirriżulta li l-bejt huwa wieħed komuni jew li kienet saret xi qasma informali tiegħu bejn is-sidien tal-imsemmija postijiet. Bil-maqlub, huma jgħidu li l-bejt baqa' fl-istess għamla u konfigurazzjoni li kellu meta nbena u li dan minn dejjem kien jintuża biss mill-okkupanti tal-post li llum huwa tal-atturi, hekk kif stqarrew il-persuni kollha li xehdu matul il-kawża. Itennu li l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja meta qieset li l-bejt kien intesa u li dan qatt ma kien ġie maqsum u assenjat bejn is-sidien. Anzi, l-atturi jisħqu li huma rnexxielhom jippruvaw li meta l-konvenuti xtraw il-post bin-numru 372, dan ma kellux aċċess għall-bejt u li l-awtur fit-titlu tal-konvenuti kien jaf tajjeb li huwa qatt ma kellu xi sehem mill-bejt jew xi drittijiet fuqu għajr għal tamboċċ li jagħti għall-bejt.

13. Imbagħad, fit-**<u>tieni aggravju</u>** tagħhom l-atturi jkomplu jisħqu li huma ilhom snin twal igawdu minn titlu validu skont il-liġi fuq il-post bin-

numru 373 fi Triq il-Kbira San Ġużepp f'Santa Venera. Jgħidu li meta missierhom kiseb dan il-post b'titlu ta' sub-ċens b'kuntratt tas-26 ta' Novembru, 1964, il-bejt kien jifforma parti integrali minnu. Għalkemm jagħrfu li l-bejt inkwistjoni ma jissemmiex fil-kuntratti tal-akkwist taż-żewġ partijiet fil-kawża, huma jsostnu li huwa normali li fil-kuntratti tal-akkwist ma jiġux imsemmija l-ambjenti kollha li jagħmlu parti minn immobbli sakemm dawk l-ambjenti jkunu inkorporati fiżikament u aċċessibbli minn dak l-immobbli, għaliex meta wieħed jakkwista proprjetà immobbli huwa jkun qiegħed jikseb ukoll l-aċċessorji kollha tagħha. Jissoktaw jgħidu li dak li huwa ovvju ma hemmx għalfejn jissemma jew jiġi deskritt fil-kuntratt u li l-aċċessorji ta' immobbli li ma jkunux qegħdin jiġu trasferiti jeħtieġu li jiġu msemmija espressament fl-att tal-bejgħ. Jgħidu li f'dan il-każ, ebda parti mill-arja tal-post akkwistat minn missierhom ma ġiet eskluża fuq il-kuntratt tal-akkwist.

14. L-atturi jtemmu li f'kull każ, huma akkwistaw il-parti tal-bejt taħt kontestazzjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva skont l-**Artikoli 2140** u **2143 tal-Kodiċi Ċivili**. Itennu li missierhom Joseph Lentini kien kiseb il-post bin-numru 373 fis-26 ta' Novembru, 1964 b'titlu ta' ċens temporanju u aktar tard, fit-2 ta' Novembru, 1986, huwa xtara d-dirett dominju tiegħu. Billi huma ilhom iżommu l-post bin-numru 373 u l-bejt inkwistjoni bħala tagħhom għal xejn inqas minn 55 sena, huma jgħidu li f'kull każ il-parti tal-bejt mertu tal-kawża inkisbet minnhom permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

15. Minħabba li wħud mill-argumenti mressqa mill-atturi fl-ewwel żewġ aggravji tagħhom jidħlu f'xulxin u huma marbuta flimkien, din il-Qorti tħoss li jkun aħjar jekk dawn iż-żewġ aggravji jiġu mistħarrġa flimkien. Il-kwistjonijiet ewlenin li jeħtiġilha tiddeċiedi din il-Qorti jistgħu jinġabru hekk: (i) jekk l-atturi, li huma sidien tal-post bin-numru 373 fi Triq il-Kbira San Ġużepp, f'Santa Venera, għandhomx titlu tajjeb fuq il-parti tal-bejt li tiġi direttament fuq il-post tal-konvenuti, bin-numru 372, li jinsab maġenb dak tal-atturi; (ii) jekk l-atturi rnexxilhomx jegħlbu l-preżunzjoni maħluqa bl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** sabiex juru li l-parti tal-bejt li tiġi direttament fuq il-post tal-konvenuti, tassew hija tagħhom; u (iii) jekk l-atturi kisbux il-parti tal-bejt taħt kontestazzjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva skont l-**Artikoli 2140** u **2143 tal-Kodiċi Ċivili**.

16. Il-Qorti tibda billi tqis li l-postijiet bin-numri 372 u 373 fi Triq il-Kbira San Ġużepp, f'Santa Venera jinsabu maġenb xulxin u għalkemm huma żewġ proprjetajiet immobbli distinti minn xulxin, il-bjut li jiġu direttament fuqhom mhumiex maqsuma fiżikament bejn dawn il-proprjetajiet u allura meta wieħed iħares lejhom minn fuq, dawn jidhru bħala bejt wieħed u sħiħ. Bil-maqlub ta' dak li setgħet tat x'tifhem l-Ewwel Qorti f'paġni 5 u 6 tas-sentenza tagħha, dan ma jfissirx neċessarjament li l-bejt kien wieħed miżmum b'mod komuni bejn dawn il-proprjetajiet f'ishma mhux maqsuma. Ifisser biss li jekk tassew hemm

partijiet minn dan il-bejt sħiħ li huma ta' sidien differenti, dawn qatt ma nqasmu permezz ta' ħitan biex jiġu mifruda fiżikament minn xulxin.

17. Il-Qorti tifhem ukoll, anke minn dikjarazzjonijiet li saru mill-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom (ara paġna 12 tar-rikors tal-appell), li ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-parti tal-bejt mertu ta' din il-kawża tiġi direttament fuq il-proprjetà tal-konvenuti, bin-numru 372. L-atturi iżda jippretendu li l-bejt kollu li jinsab direttament fuq il-proprjetà tagħhom bin-numru 373 u kif ukoll dak li jiġi fuq dak tal-konvenuti, bin-numru 372, huwa kollu tagħhom. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-konvenuti ma jaqblux, u jisħqu li l-parti tal-bejt li tinsab eżatt fuq il-proprjetà tagħhom hija fil-fatt tagħhom u mhux tal-atturi.

18. Din il-Qorti fliet il-kuntratti kollha li tressqu fl-atti, fosthom il-kuntratti tal-akkwist tal-partijiet fil-kawża u tal-awturi fit-titlu tagħhom, u setgħet tinnota li ebda wieħed minnhom ma jagħmel referenza għall-bejt jew għall-arja li jinsabu direttament fuq dawn iż-żewġ proprjetajiet. Dan il-fatt waħdu jxellef ftit mhux ħażin it-teżi tal-atturi li huma għandhom titlu tajjeb fuq il-parti tal-bejt li tiġi fuq il-proprjetà tal-konvenuti. Tassew, jinsab miżmum fil-ġurisprudenza li f'kuntratt ta' bejgħ ta' bini mhuwiex meħtieġ li jitniżżel li dak il-bejgħ jinkludi l-bjut jew l-arja tiegħu. Anzi, dawn normalment jissemmew biss meta jkunu jridu jiġu esklużi jew tkun teżisti xi kwistjoni fuqhom (ara ***Michael Vella Haber v. Hector Borg*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 1962 u ***Paul Mizzi v.***

Mario Sciriha et deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2006).

19. Kemm hu hekk, proprjetà immobbli titqies li tinbiegħ b'dak kollu li jagħmel parti integrali minnha mingħajr ma jkun hemm bżonn tismija speċifika tal-ambjenti kollha li jkunu jsawruha. Jiġifieri, wieħed jixtri dak li jkun hemm. Fi kliem sempliċi, dak li mhux esklużż, jitqies li huwa inkluż, u mhux bil-kontra (ara ***Soċjetà Filarmonika Siġġiewi Festival and Social Band Club v. Emanuel Bonello*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-11 ta' Jannar, 2017, ***R.J.C. Caterers Limited v. Adrian Farrugia*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 2008 u ***Mizzi Associated Enterprises Limited v. Mary Shephard*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023).

20. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ladarba l-parti tal-bejt u l-arja li jiġu direttament fuq il-post tal-konvenuti bin-numru 372 ma ssemmewx, la fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut Emmanuel Sammut u lanqas fil-kuntratt li permezz tiegħu missier l-atturi xtrara l-post bin-numru 373, l-atturi żgur ma jistgħux jgħidu li huma kisbu l-parti tal-bejt u l-arja inkwistjoni permezz ta' titlu derivattiv. Fin-nuqqas ta' prova ċara li toħroġ minn kuntratt jew testment, (i) ix-xhieda ta' Joseph Agius fejn dan qal li l-bejt inkwistjoni kien dejjem jagħmel parti mill-post tal-atturi, (ii) il-kwistjoni dwar jekk il-bejt inkwistjoni ntweriex lill-konvenuti qabel ma huma xtraw il-post tagħhom, u (iii) l-fatt li l-konvenuti qatt ma qajmu xi kwistjoni dwar min tassew huwa sid il-bejt, huma fatturi għalkollox irrilevanti.

21. Għalhekk, f'ċirkostanza bħal din tidħol fis-seħħ il-preżunzjoni misjuba fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri li kull min għandu proprjetà għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha. Din id-dispożizzjoni tal-liġi tistabbilixxi preżunzjoni legali li l-parti tal-bejt u l-arja li jinsabu fuq il-proprjetà tal-konvenuti huma fil-fatt tagħhom u mhux tal-atturi. Il-preżunzjoni msemmija hija waħda *iuris tantum* u għalhekk f'dan il-każ kien jaqa' fuq l-atturi li jxejnuha permezz ta' provi konvinċenti (ara ***Mark Napier v. Andrè Bianchi*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021).

22. Issa fir-rikors tal-appell tagħhom, l-atturi jippruvaw iwaqqgħu din il-preżunzjoni billi jsemmu numru ta' fatturi fiżiċi li skonthom juru li l-parti tal-bejt li tiġi fuq il-post tal-konvenuti tagħmel parti mill-proprjetà tagħhom, bin-numru 373. Din il-Qorti, madankollu, ikollha tistqarr li l-eżempji u l-argumenti miġjuba quddiemha mill-atturi ma huma siewja xejn.

23. Huwa minnu, kif jsostnu l-atturi, li l-konvenuti m'għandhomx aċċess dirett għall-parti tal-bejt inkwistjoni mill-post tagħhom bin-numru 372. Dan ikkonfermawh kemm il-Perit Ruben Sciortino, fir-rapport li huwa ħejja, u kif ukoll il-konvenuti stess matul ix-xhieda tagħhom. Kemm hu hekk, biex il-konvenuti jitilgħu fuq il-parti tal-bejt li tinsab direttament fuq il-post tagħhom huma jridu ta' bilfors jingħataw aċċess

mill-proprjetajiet tal-ġirien tagħhom, jiġifieri jew mill-post bin-numru 371, li jiġi ta' Josette Zerafa jew mill-post bin-numru 373, li huwa tal-atturi.

24. Madankollu, dan l-istat ta' fatt ma jfisser xejn għaliex huwa miżmum f'ġurisprudenza numeruża li n-nuqqas ta' aċċess minn binja partikolari għal dak li jinsab fuqha jew taħtha mhuwiex biżżejjed biex tixxejjen il-preżunzjoni *iuris tantum* misjuba fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**. Tassew, biex persuna twaqqa' din il-preżunzjoni hija trid tipprova li għandha titlu fuq dak li jinsab fuq jew taħt (skont il-każ) il-proprjetà ta' ħaddieħor u dan tista' tagħmlu jew billi turi li dan joħroġ minn kuntratt jew testment – ħaġa li l-atturi m'għamlux – jew inkella billi tipprova li dak li tkun qiegħda tgħid li hu tagħha, tkun kisbitu permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva – ħaġa li din il-Qorti għadha trid tistħarriġha aktar 'il quddiem f'din is-sentenza (ara ***Frank Calleja v. Charles Paul Attard et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-20 ta' Ġunju, 2021, ***Anthony Grech v. Alex Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar, 2023, ***Henry Micallef et v. Victor Agius et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023 u ***Alexander Lapira et v. Leon Zawadski et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Mejju, 2024).

25. Fuq kollox, imbilli l-atturi għandhom aċċess dirett għall-bejt tal-ġirien tagħhom minn ġewwa ġidhom stess, b'daqshekk huma ma jistgħux jippretendu li dan l-aċċess b'xi mod jimplika xi titlu fuq is-soqfa tal-proprjetà ta' ħaddieħor li tmiss ma' tagħhom jew li dan jagħmilhom

awtomatikament sidien tas-soqfa kollha li huma għandhom aċċess għalihom. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Mark Napier v. Andrè Bianchi***, li ngħatat fl-1 ta' Diċembru, 2021, il-fatt li bejt fuq proprjetà ta' ħaddieħor ikun aċċessibbli biss minn bieb fi proprjetà tal-ġar, mhuwiex biżżejjed biex il-ġar jitqies bħala s-sid tal-bejt. Għalhekk, dan l-argument tal-atturi mhuwiex wieħed fejjiedi.

26. L-atturi jgħidu wkoll li l-bejt tagħhom huwa ferm akbar minn dik il-parti tiegħu li dwarha l-konvenuti Sammut kisbu applikazzjoni mill-Awtorità tal-Ippjanar, li l-bejt kollu huwa wieħed u sħiħ u għandu biss opramorta waħda mad-dawra tiegħu, u li m'hemm xejn x'juri li hemm biċċiet mill-bejt li huma ta' sidien differenti għaliex il-parti tal-bejt li l-konvenuti jgħidu li hija tagħhom mhijiex fiżikament mifruda mill-bqija tal-bejt. Din il-Qorti iżda ma tarax kif in-nuqqas ta' demarkazzjoni fiżika – f'dan il-każ ta' ħitan li juri li hemm partijiet mill-bejt li huma ta' sidien differenti, tista' b'xi mod twaqqa' l-preżunzjoni misjuba fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**. Il-prova meħtieġa biex ixxejjen il-preżunzjoni maħluqa bil-liġi ma tistax titnissel b'konġettura iżda trid tkun waħda konkludenti u ekwivoka (ara ***Supermarkets (1960) Limited v. Le Cram Developments Co. Ltd*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ottubru, 2022 u ***Emmanuele Inguanez v. Carmena Bonnici*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2006). Tabilħaqq, kif rajna aktar 'il fuq, din il-preżunzjoni tista' titwaqqa' biss billi wieħed iressaq prova tat-titlu li jkollu – ħaġa, li jekk hemm bżonn jerġa' jingħad, l-atturi m'għamlux. Fuq

kollox, il-fatt li l-bejt inkwistjoni huwa fiżikament wieħed u sħiħ, ma jsarrafx fi prova li dan huwa kollu kemm hu tal-atturi.

27. Hekk ukoll, il-fatt li fil-kamra tal-bejt li tinsab fuq il-proprjetà tal-atturi hemm tieqa li tittawwal għal fuq il-parti tal-bejt li tinsab fuq is-saqaf tal-post tal-konvenuti mhijiex indikazzjoni li din il-parti tal-bejt hija tal-atturi u mhux tal-konvenuti. Din it-tieqa tagħti biss ħjiel li l-post tal-atturi jista' jgawdi minn servitù fuq dak tal-konvenuti, u xejn aktar.

28. Bl-istess mod, din il-Qorti ma tarax kif l-atturi jistgħu jsibu wens fil-fatt li fil-parti tal-bejt taħt kontestazzjoni hemm tamboċċ li jagħti d-dawl lill-proprjetà tal-konvenuti. Anzi, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-pożizzjoni ta' dan it-tamboċċ, li jinsab direttament fuq kamra tas-sodda li tagħmel parti mill-post tal-konvenuti, tgħin biex il-miżien tal-prova imil favur it-teżi tal-konvenuti li din il-parti tal-bejt tassew hija tagħhom.

29. Għalhekk, dawn l-argumenti tal-atturi jfallu kollha kemm huma.

30. Nimxu issa biex naraw jekk l-atturi rnexxilhomx jegħlbu l-preżunzjoni misjuba fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** billi wrew li kisbu l-parti tal-bejt inkwistjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Billi fir-rikors maħluf l-atturi allegaw biss li huma sidien ta' din il-parti tal-bejt iżda ma spjegawx kif din il-parti tal-bejt ġiet għandhom, din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel talba tagħhom biex huma jiġu dikjarati bħala sidien

ta' din il-parti tal-bejt hija wiesgħa biżżejjed biex tinkludi kemm titlu derivattiv u kif ukoll titlu oriġinali. Għalhekk, il-kisba tagħhom ta' dan il-bejt permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva toqgħod sewwa fil-kawżali u fit-talbiet tagħhom (ara ***Doris Grech v. Valentino Valente nomine*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar, 2015 u ***Katie Caruana Grech v. Victor Briffa Brincati et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju, 2020).

31. Fl-appell tagħhom l-atturi qajmu żewġ tipi ta' preskrizzjoni – dik ta' għaxar snin skont l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili** u dik ta' tletin sena skont l-**Artikolu 2143** tal-istess **Kodiċi**.

32. Nibdew billi nistħarrġu jekk l-atturi kisbux il-parti tal-bejt li tinsab fuq il-post tal-konvenuti permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva skont l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**. Biex wieħed jakkwista proprjetà skont dan l-artikolu tal-liġi, huwa jrid jipprova: (i) li jkollu rieda tajba; (ii) li jkollu titlu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà; u (iii) li jkollu pussess kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku tal-ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin (ara ***Kanonku Giuseppi Zammit v. Carmela Bonello*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Jannar, 1983 u ***Edith sive Maria Galea v. Joseph Degiorgio et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar, 2009).

33. Fil-fehma ta' din il-Qorti, jidher mill-ewwel ċar li l-atturi ma jistgħux

jistrieħu fuq dan l-artikolu tal-liġi biex isostnu li huma kisbu l-parti tal-bejt inkwistjoni permezz tal-mixi taż-żmien. Biex tinkiseb il-proprjetà b'dan il-mod wieħed jeħtieġ mhux biss il-pussess għal għaxar snin u r-rieda tajba iżda wkoll titlu tajjeb biex ikun jista' jittrasferixxi l-proprjetà. Iżda, kif rajna aktar 'il fuq, l-atturi ma wrewx li huma għandhom titlu fuq din il-parti tal-bejt permezz ta' att pubbliku jew testment (ara ***Alfred Camilleri et v. Nicholas Zammit et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar, 2015). Fuq kollox, il-preskrizzjoni ta' għaxar snin ma tapplikax għal art li ma tkunx ġiet akkwistata b'titlu iżda li tkun okkupata għaliex wieħed jaħseb li tkun inkluża fl-akkwist (ara ***Isabelle Mercieca et v. Josephine Cassar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar, 2015).

34. Għalhekk jaqa' minnufih l-argument tal-atturi li huma kisbu l-parti tal-bejt mertu tal-kawża permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin. Din il-Qorti, iżda, jeħtiġilha teżamina wkoll jekk l-atturi kisbux il-parti tal-bejt inkwistjoni permezz tal-użukapjoni.

35. Il-Qorti tqis li sabiex il-mixi ta' żmien ta' tletin sena skont l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili** iwassal għall-effetti tal-użukapjoni, l-atturi jeħtieġu li juru li huma kellhom il-pussess tal-ħaġa għaż-żmien ta' tletin sena u li dan il-pussess kien bil-ħsieb li huma jgawdu d-dritt fuq dik il-ħaġa bħallikieku kienu s-sidien tagħha (*uti dominus*). Kemm hu hekk, biex persuna takkwista proprjetà bil-preskrizzjoni akkwiżittiva mhux meħtieġ li huwa jkun qiegħed jagħmel dan b'rieda tajba u li jkun

mingħalih li l-proprjetà hija tiegħu. Mod ieħor, l-importanti hu li huwa jkun fil-fatt għamel użu minnha bħallikieku kien is-sid tagħha (ara ***Joseph Said et v. Tarcisio Said et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2020).

36. Minbarra dan, huwa meħtieġ ukoll li l-imsemmi artikolu jinqara flimkien mal-**Artikolu 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili**, li jfisser x'għamla ta' pussess huwa meħtieġ għall-għanijiet ta' din il-preskrizzjoni. F'dan il-każ, il-liġi trid li l-pussess ikun kontinwu, bla xkiel minn ħaddieħor (paċifiku), fid-dieher, u mhux ekwivoku (esklussiv), b'mod li min tkun għaddejja l-preskrizzjoni kontrih seta' jkun jaf li l-possessur qiegħed iżomm b'dak it-titlu (ara ***Antonia Barbara pro et noe v. Grace Darmanin pro et noe*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru, 2016 u ***Lorraine Pace Bonello pro et noe et v. Carmelo sive Charles Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023).

37. L-atturi jgħidu li huma ilhom fil-pussess ta' din il-parti tal-bejt sa mill-1964, meta missierhom akkwista il-post tagħhom, bin-numru 373 b'titlu ta' enfitewżi temporanja u ilhom sa minn dakinhar jagħmlu użu minnha b'mod esklussiv billi jonxru u jixxemxu fuqha, jagħmlu l-festini fuqha u anke jwettqu l-manutenzjoni tagħha. Jisħqu wkoll li l-konvenuti qatt ma għamlu użu minn din il-parti tal-bejt u li huma ppruvaw li l-awtur fit-titlu tal-konvenuti ma kellux aċċess għaliha u b'hekk dan kien jaf

tajjeb li qatt ma kellu xi sehem mill-bejt jew xi jeddijiet fuqu.

38. Din il-Qorti iżda jidhrilha li teżi tal-atturi ġiet imxejna kemm bil-verżjonijiet tal-konvenuti u ta' wliedhom, u kif ukoll bil-verżjonijiet mogħtija mill-ġirien tagħhom, Josette u Michael Zerafa, li llum jgħixu fil-post bin-numru 371 fi Triq il-Kbira San Ġużepp f'Santa Venera, u li kienu joqogħdu fil-post bin-numru 372 sas-sena 1977, qabel ma dan inxtara mill-konvenuti.

39. Dawn il-ġirien, li huma persuni disinteressati f'din it-tilwima u mhumiex relatati mal-partijiet, ċaħdu li l-atturi kienu jagħmlu użu minn din il-parti tal-bejt jew li qatt wettqu l-manutenzjoni tagħha. Anzi, huma xehdu li meta l-post tal-konvenuti, bin-numru 372, kien f'idejhom, huma kienu ta' kull sena jitilgħu fuq il-bejt billi jgħaddu mill-post tal-atturi, bin-numru 373, sabiex iwettqu l-manutenzjoni tiegħu. Xehdu wkoll li malli huma ħarġu mill-post bin-numru 372, il-manutenzjoni tal-parti tal-bejt li tiġi fuq dan il-post dejjem twettqet mill-konvenuti, li ta' kull sena jitolbuhom aċċess għall-bejt mill-proprjetà tagħhom bin-numru 371. Fatt dan, li ġie mtenni wkoll mill-konvenuti, li saħqu li kemm ilhom joqogħdu fil-post bin-numru 372, il-manutenzjoni tal-bejt li jiġi direttament fuq il-post tagħhom dejjem wettquha huma bi spejjeż tagħhom. Ovvjament, il-manutenzjoni tal-bejt issir mill-konvenuti darba f'sena u mhux kuljum. Madankollu, dan il-fattur huwa ħjiel ċar li l-pussess tal-parti tal-bejt inkwistjoni jinsab f'idejn il-konvenuti u mhux f'idejn l-atturi.

40. Barra minn hekk, Josette u Michael Zerafa kkonfermaw il-verżjoni tal-konvenuti li tul dan iż-żmien kollu huma qatt ma raw lill-atturi jużaw din il-parti tal-bejt u li dawn jagħmlu użu biss mill-parti tal-bejt li tiġi direttament fuq il-post tagħhom bin-numru 373. Kemm hu hekk, Josette Zerafa xehdet li omm l-atturi, Edmea Lentini, kienet tonxor il-ħwejjeġ biss fuq il-parti tal-bejt li tiġi fuq il-post bin-numru 373 u mhux ukoll fuq dik li tiġi fuq il-post tal-konvenuti bin-numru 372. Dan juri li l-atturi dejjem okkupaw biss il-parti tal-bejt li tiġi direttament fuq il-post tagħhom, bin-numru 373, u mhux il-bejt kollu, hekk kif qegħdin jgħidu fl-appell tagħhom. Jiġi b'hekk, li l-atturi qatt ma kellhom il-pussess tal-parti tal-bejt li tiġi fuq il-post tal-konvenuti, bin-numru 372.

41. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti hija tal-fehma li l-atturi appellanti assolutament ma ppruvawx li kisbu l-parti tal-bejt inkwistjoni u l-arja ta' fuqha permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena. Minn għarbiel tal-provi mressqa fl-atti l-Qorti tinsab sodisfatta li din il-parti tal-bejt u l-arja tagħha huma effettivament proprjetà tal-konvenuti u mhux tal-atturi.

42. Meta wieħed iqis kollox l-atturi la wrew li għandhom titlu tajjeb fuq il-parti tal-bejt li tiġi direttament fuq il-post tal-konvenuti permezz ta' kuntratt jew testment, la għelbu l-preżunzjoni maħluqa bl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** sabiex juru li l-parti tal-bejt li tiġi direttament fuq il-post tal-konvenuti tassew hija tagħhom, u lanqas wrew li kisbu il-parti tal-bejt

inkwistjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva skont l-**Artikolu 2140** jew l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**. Għalhekk, l-ewwel żewġ aggravji tagħhom qegħdin jiġu miċħuda.

43. Dan iġibna għat-**tielet aggravju**. F'dan l-aggravju l-atturi jilmentaw li l-preżunzjoni legali misjuba fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** m'għandhiex titħaddem biss fejn jaqbel lill-konvenuti. Ifissru li hekk kif il-konvenuti jistrieħu fuq din il-preżunzjoni legali biex jgħidu li l-parti tal-bejt li tiġi direttament fuq ġidhom hija tagħhom, allura bl-istess raġunament, it-terrazzin li jinsab fuq il-proprjetà tal-atturi bin-numru 373, u li huwa aċċessibbli biss mill-post tal-konvenuti Sammut, huwa fil-fatt tal-atturi u mhux tal-konvenuti. Fil-fehma tal-atturi, il-konvenuti ma jistgħux jinsistu li t-terrazzin li jinsab direttament fuq il-post tal-atturi huwa tagħhom u fl-istess waqt jinvokaw favur tagħhom il-preżunzjoni legali hawn fuq imsemmija fejn jaqblilhom biex jikkonvinċu lill-Qorti li l-parti tal-bejt li tinsab fuq il-proprjetà tagħhom, tabilħaqq hija tagħhom.

44. Għalkemm il-Qorti tifhem li l-atturi qegħdin iressqu dan l-eżempju biex ikomplu jsaħħu l-argument tagħhom li l-preżunzjoni legali misjuba fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** ma tiswiex għall-bejt mertu tal-kawża, dan l-argument ma jista' jkun ta' ebda fejda għalihom għaliex diġà twarrab bħala mhux mistħoqq minn din il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Fuq kollox, l-atturi jeħtiġilhom jżommu quddiem għajnejhom li dak li jħoll u jorbot kollox huwa dak li tniżżel minnhom fil-premessi u fit-

talbiet tar-rikors maħluf. Tabilħaqq, huwa biss dak li jitniżżel fir-rikors maħluf li jistabbilixxi l-qafas li fih il-Qorti għandha tħaddem il-ġudizzju tagħha (ara ***Edward Keninwenimo Etete v. Mediatoday Company Limited*** u ***Anthony Busuttil et v. Jennifer sive Wendy Busuttil et***, it-tnejn maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024) u l-kawżali li wasslu lill-atturi biex jieħdu din l-azzjoni, kif imfissra fir-rikors maħluf, ma jistgħux jinbidlu b'tali mod li jibdlu s-sustanza tal-azzjoni (ara l-**Artikolu 175 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** u s-sentenzi fl-ismijiet ***Noel Calleja et v. Middle Sea Valletta Life Assurance Company Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 2010 u ***Ronald Azzopardi v. Giovanni Briffa et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2025).

45. Issa ħarsa lejn il-premessi u t-talbiet tar-rikors maħluf turik li l-atturi mkien ma semmew jew qanqlu xi kwistjoni dwar it-terrazzin li fuqu qegħdin isawru dan l-aggravju tagħhom. Tassew, il-kontestazzjoni tal-atturi kif imfissra fir-rikors maħluf hija marbuta biss mal-parti tal-bejt immarkata bl-isfar f'Dokument A, li ġie mehmuż mar-rikors maħluf. Meqjus dan, din il-Qorti tħoss li tkun qiegħda toħroġ 'il barra mill-parametri tal-kawża jekk hija tqis pretensjonijiet li għandhom x'jaqsmu ma' terrazzin li ma jissemmiex fir-rikors maħluf.

46. Għalhekk din il-pretensjoni dwar it-terrazzin qiegħda tiġi miċħuda, mhux għaliex din instabet li mhijiex mistħoqqa, iżda għaliex din ma

tagħmilx parti minn din it-tilwima. B'konsegwenza t'hekk, dan it-tielet aggravju tal-atturi qiegħed jiġi miċħud ukoll.

Deċiżjoni

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-atturi, bl-ispejjeż kollha kontrihom.

Mark Chetcuti	Christian Falzon Scerri	Josette Demicoli
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
da