



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-16 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 1563/1999/1

**Michael Baldacchino; u b'dikriet tat-22 ta' Frar 2001
il-kawża tkomplet f'isem Agostino u Carmen
Baldacchino**

Versus

Ġużeppi Bonnici

Din hija azzjoni revindikatorja.
Lċ-citazzjoni tgħid illi b'kuntratt tat-3 t'Awissu 1960 il-partijiet kienu kisbu b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa "porzjoni diviża mis-*sottosuolo* tal-mezzanin u *garage* li jinsabu mibnija fuq biċċa art maqsuma mill-artijiet imsejġha *il-Gżira ta' Għar Lapsi*, li jinsabu f'Għar Lapsi, limiti tas-Siġġiewi" bil-kejl ta' "circa tmenin pied fond". Wara, b'kuntratt tal-15 ta' Diċembru 1965 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, il-partijiet qasmu l-art u l-attur sar sid ta' *sottosuolo* tal-kejl ta' circa tmien mija u tmenin qasab kwadri b'faċċata ta' ħdax-il pied.

Bla ma kien jaf l-attur, u bil-moħbi, il-konvenut, mill-fond tiegħu li jmiss ma' dak ta' l-attur, ħaffer għal ġo l-arja ta' l-attur u ħa f'idejh bi ksur tal-liġi parti mill-arja ta' l-attur.

Billi għalxejn sejjaħ lill-konvenut biex iroddlu din il-parti tal-proprjetà tiegħu, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut qiegħed iżomm kontra l-liġi *sottosuolo* tal-kejl ta' *circa* tmien mija u tmenin qasab kwadri b'faċċata ta' ħdax-il pied, parti mill-arja proprjetà ta' l-attur; u

2. tirredintegra lill-attur fil-pussess sħiħ tal-proprjetà tiegħu u għalhekk tordna l-iżgumbrament tal-konvenut.

Talab ukoll l-ispejjeż.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-azzjoni waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-artt. 2140 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili; din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza mogħtija fl-10 ta' Diċembru 2002

2. l-arja li għandu fis-sottoswol ilha f'idejh għal aktar minn tletin sena; din l-eċċezzjoni wkoll kienet miċħuda bis-sentenza tal-10 ta' Diċembru 2002; u

3. hu wkoll għandu arja inqas minn kemm igħid il-kuntratt tal-qasma tal-15 ta' Diċembru 1965.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

Iż-żewġ partijiet flimkien kienu kisbu l-pussess ta' biċċa art, illi l-art meritu tal-kawża hija parti minnha, meta flimkien kisbu l-*utile dominium* bil-kuntratt tat-3 t'Awissu 1960. Din l-art kienet taħt il-blat, bil-jedd illi x-xerrejja setgħu "jiskavaw u jħaffru ġewwa fiha għar fil-blat biex biex iservi bħala *boat house*" bil-bieb li jagħti fuq rampa għad-dgħajjes.

Wara, meta qasmu l-artijiet li kellhom flimkien bil-kuntratt tal-15 ta' Diċembru 1965, lill-attur messitu din il-biċċa art:

Porzjoni diviża mill-imsemmi *sottosuolo* tal-kejl ta' *circa* tmienja u tmenin piedi kwadri b'faċċata ta' ħdax-il pied fuq l-imsemmija rampa u konfinanti min-nofsinar ma' l-istess rampa proprjetà tal-gvern ċivili, mil-lvant ma' beni ta' Carmelo Vella u mill-punent mal-porzjoni diviża l-oħra ta' l-istess *sottosuolo* fuq deskritta fl-Ewwel Porzjoni, bħala soġġetta għar-rata tagħha ta' erba' liri (£4) subċens annwu perpetwu — tal-valur ta' mitt lira (£100).

L-attur qiegħed igħid illi dak iż-żmien hu ma ħaffirx 'il ġewwa daqs kemm kellu jedd illi jħaffer fis-sehem illi jmiss

lilu. Meta, f'Marzu ta' l-1999, reġa' beda jhaffer aktar 'il ġewwa sab illi l-konvenut kien haffer minn wara u lejn l-art tiegħu sa ma daħal fis-sehem tiegħu.

Sabiex tara kif il-proprjetà li għandhom f'idejhom il-partijiet tqabbel mat-titolu tagħhom, il-qorti b'dikriet tal-10 ta' Diċembru 2002 hatret perit tekniku u qabbditu jhejji pjanta li turi jekk il-konvenut daħalx fil-proprjetà ta' l-attur u safejn. Il-perit sab illi meta l-partijiet kienu bdew iħaffru fil-bidu, meta kienu kisbu l-art, u bnew hajt diviżorju biex jifred is-sehem ta' wieħed minn dak ta' l-ieħor, kien l-attur li daħal fuq is-sehem tal-konvenut għax il-partijiet ma mxewx fuq il-linja ta' l-art tagħhom u kollox sposta ruħu lejn in-naħa tal-konvenut.

Meta l-konvenut kompli jhaffer, daħal aktar 'il ġewwa mill-għar ta' l-attur u haffer warajh ukoll. B'dan il-mod, meta haffer wara l-għar ta' l-attur, huwa kien reġa' daħal lura lejn l-art li kienet tiegħu iżda baqa' diehel wisq u daħal ukoll fuq art li kienet ta' l-attur. Dan jidher fil-pjanta li hejja l-perit tekniku u li qiegħda *fol.* 140 tal-proċess, fejn il-linja CF hija l-linja li *de iure* kellha taqsam l-ishma tal-partijiet, il-linja JK hija dik li *de facto* taqsam l-għerien tagħhom, u l-arja PHIQ hija l-biċċa ta' l-attur li daħal fiha l-konvenut meta haffer wara l-għar ta' l-attur.

L-attur qiegħed jippretendi illi, wara li l-linja spostat minn CF għal JK, huwa mhux biss kiseb l-arja JHFK bi preskrizzjoni iżda wkoll, effettivamente, il-linja diviżorja *de facto* saret il-linja diviżorja *de iure* għat-tul kollu, ukoll dak mhux imhaffer.

Il-parti JHFK, iżda, ma hijiex meritu tal-kawża tallum għax l-attur ma setax jitlob li jirrevindikaha ladarba ma tilifx il-pussess tagħha. Il-qorti għalhekk ma tistax tgħid jekk l-attur kisibx dik il-biċċa b'użukapjoni. F'kull każ, iżda, igħodd il-prinċipju *tantum præscriptum quantum possessum*, u, ukoll jekk l-attur kiseb b'użukapjoni li l-linja bejn l-art tiegħu u dik tal-konvenut hija dik JK, ma kisibx ukoll il-prolungament tagħha għax qatt ma kellu pussess 'il ġewwa mill-punt J.

Għalhekk il-linja li għandha tifred il-proprjetajiet tal-partijiet, għall-inqas mill-parti l-aktar fonda tal-għar ta' l-attur 'il ġewwa hija l-linja HC, u l-arja ta' l-attur meħuda mill-konvenut hija l-arja PHIQ.

Kopja Informali ta' Sentenza

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tgħid illi l-konvenut qiegħed iżomm bla ma għandu jedd għaliha l-arja immarkata bl-ittri PHIQ fuq il-pjanta dok. JEV/2 imħejjia mill-perit tekniku, li tinsab *fol.* 140 tal-proċess, tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien xahrejn millum irodd l-istess arja lill-attur. Tikkundannah ukoll iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----