MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Appell Civili Numru. 279/2006/1

Ramon Mizzi u martu Catherine

v.

SMEL Company Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mill-atturi fit-30 ta' Marzu 2006, li jghid hekk:

"Illi l-atturi huma proprjetarji tat-terran bl-isem ta' Roseff, fi Triq C. De Brocktorff, gia` msemmija bhala Triq San Luigi, Imsida, liema proprjeta` huma kienu akkwistaw b'kuntratt tan-Nutar Dr. Joseph Vassallo Agius tat-13 ta' Novembru

1996, li kopja tieghu qed tigi annessa. Illi kif jirrizulta mill-istess kuntratt ma kien hemm l-ebda restrizzjoni fuq l-arja tat-terran li gie trasferit lill-atturi.

"Illi l-atturi xtraw il-fond li fih mibni sa l-ewwel sular (u minghajr ebda bini fuqhom) kien hemm estenzjoni mal-kcina/kamra ta' l-ikel, mal-kamra tal-banju u kamra fil-bitha fuq wara, bla ebda ndikazzjoni fil-kuntratt li l-arja kienet qed tigi eskluza. Illi jidher li t-tliet arji fil-bitha gew fil-fatt mibnija wara l-bini originali tal-*flats*, u x'aktarx illi l-anqas hemm permessi ghalihom.

"Illi ricentement l-atturi saru jafu li l-kumpanija SMEL Company Limited kienet xtrat il-blokk tal-*flats* bl-isem Carmen Flats fl-istess triq, u dawn mal-ewwel bdew jivvantaw pretenzjoni li la kellhom il-permessi ta' bini tal-MEPA setghu jibnu fuq kull arja hawn fuq imsemmija.

"Illi wara korrispondenza bejn il-partijiet, l-attrici ottjeniet kopja tal-kuntratt tal-kumpanija konvenuta, li minnha rrizulta li s-sidien precedenti (li bieghu wkoll lill-atturi) kienu bieghu parti diviza ta' l-arja ta' fuq il-fond ta' l-atturi ta' cirka 20 metru kwadru lill-kumpanija konvenuta, u dan b'kuntratt tan-Nutar Carmel Mangion tad-19 ta' Lulju 2004.

"Illi l-kumpanija konvenuta bdiet malajr bix-xoghol, u l-atturi kellhom jottjenu mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1948/2005(JRM) degretat fit-22 ta' Marzu 2006.

"Illi *stante* li l-arja kollha tal-kmamar jew estensjonijiet li kienet sa livell ta' sular hija ta' l-atturi, kellha ssir din il-kawza halli tigi repristinata l-posizzjoni u l-proprjeta` ta' l-atturi, u l-atturi jirrevendikaw dak li hu taghhom, u titnehha fuq kostruzzjoni li saret fuq arja taghhom bi pregudizzju ghall-istess atturi.

"Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

"1. Tiddikjara li l-arja ambjenti li hemm fil-bitha tal-fond bl-isem Roseff, Triq C. de Brocktorff, gia` San Luigi, Msida, u li kienu mibnija biss sa l-ewwel sular fil-mument

ta’ l-akkwist ta’ l-atturi bil-kuntratt tan-Nutar Dr. Joseph Vassallo Agius tat-13 ta’ Novembru 1996, hija proprjeta` esklussiva ta’ l-atturi, u bl-eskuzjoni ta’ kull dritt tal-kumpanija konvenuta hlief dawk is-servitujiet li huma inerenti ghall-fondi minhabba l-kuntratt jew minhabba l-posizzjoni ta’ l-istess.

"2. Tinibixxi l-arja ta’ l-atturi jew li jzidu xi servitu`.

"3. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta li tnehhi fuq kostruzzjoni li saret in vjolazzjoni tad-drittijiet ta’ proprejta` ta’ l-atturi, u dan fi zmien qasir u perentorju, u fin-nuqqas li dan isir, l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu l-istess xoghlijiet bi spejjez tal-kumpanija konvenuta, taht perit li jigi nominat ghal dan il-ghan.

"B’riserva ta’ kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi."

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:
"1. Illi s-socjeta` konvenuta tirrileva illi *tenendo* kont illi l-azzjoni hekk kif premessa hija “*actio rei vindicatoria*” sta ghall-atturi illi jgibu prova shiha u unekwivoka [*‘diabolica probatio’*] li l-partijiet imsemmija fil-rikors promutur taghhom huma propjreta` pjena taghhom.

"2. Illi s-socjeta` konvenuta tirrileva illi l-partijiet hemm imsemmija fir-rikors promutur m’humiex propjreta` ta’ l-atturi izda huma proprjeta` tas-socjeta` konvenuta u akkwistati minnha *stante* li hekk kif se jirrizulta mill-provi kienu minn dejjem jifformaw parti integrali mill-fond akkwistat minnha.

"3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Novembru 2007, li in forza taghha cahdet it-talbiet attrici peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez kontra l-atturi;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi mill-provi rrizulta li Francis Ellul xtara bicca art go Triq de Brocktorff, gja Saint Louis Street, Msida b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri Maempel tas-sitta ta' Gunju 1950. Huwa bena blokk ta' tliet *flats* konsistenti fi *flat* terran, *flat* numru 1 u *flat* numru 2, liema kostruzzjoni tlestiet fis-sena 1959.

"Illi bint Francis Ellul, RoseMarie, talbet lil missierha sabiex jaghtiha t-terran minhabba li kienet waslet biex tizzewweg u fil-fatt hekk sar. Minhabba li ma rieditx tuza l-istess entratura mal-*flats* l-ohra fl-istess blokk saret entratura separata. Hija u zewgha Raphael Azzopardi semmew dan it-terran "Roseff". Francis Ellul fis-sena 1965 kien ikkonceda b'titolu ta' cens temporanju ghal 21 sena l-*flat* numru 1 sovrapost ghal *flat* terran lil Mr & Mrs Alfred Blake filwaqt li l-*flat* numru 2 gie koncess lil certu Vincent Azzopardi b'cens temporanju ghall-istess ammont ta' snin. Wara li spicca z-zmien favur il-konjugi Blake saret koncessjoni emfitewtika ghal 21 sena lil certu Nigel Halliday.

"Illi rrizulta li l-konjugi Blake talbu lil Francis Ellul biex ikunu jistghu jifthu bieb minflok it-tieqa tal-kamra li kienet tiftah ghal fuq l-*airspace* sovrapposta ghal kamra tal-*flat* terran biex b'hekk setghu johorgu fuq il-veranda (li hija mertu tal-vertenza odjerna). Francis Ellul tahom dan il-permess. Dan gie anki kkonfermat mill-istess konjugi Blake.

"Illi l-genituri ta' RoseMarie Azzopardi hallewlha l-imsemmi blokk shih permezz ta' legat.

"Illi l-konjugi Azzopardi ghexu fit-terran ghal aktar minn ghoxrin sena. Wara li telqu huma ghex fih ghal seba' snin binhom Pio Azzopardi.

"Illi fit-13 ta' Novembru 1996 sar il-kuntratt ta' bejgh bejn il-konjugi Azzopardi u l-konjugi Mizzi fejn dawn ta' l-ahhar xtraw il-*flat* terran.

"Illi RoseMarie Azzopardi bieghet iz-zewg appartamenti sovraposti ghal xulxin, internament immarkati bin-numru wiehed (1) u tnejn (2) bl-isem ta' "Carmen Flats" lis-socjeta` intimata SMEL Company Limited u dan fid-dsatax (19) ta' Lulju, 2004.

"Illi d-diretturi ta' SMEL Company Ltd iddecidew li japplikaw ghall-permessi minghand il-MEPA biex jizviluppaw il-proprjeta` li kienu xtraw. Tali permess hareg u b'hekk bdew ix-xoghlijiet.

"Illi fit-23 ta' Marzu 2006 hareg mandat ta' inibizzjoni fuq talba tal-konjugi Mizzi u ghalhekk is-socjeta` intimata kellha tieqaf mix-xoghlijiet.

"Illi ghalhekk ir-rikorrenti konjugi Mizzi pprezentaw ir-rikors odjern fejn qed jitolbu dikjarazzjoni li l-arja ambjenti li hemm fil-bitha tal-fond imsemmi hija proprjeta` esklussiva taghhom, u bl-eskluzjoni ta' kull dritt tal-kumpanija konvenuta hlief dawk is-servitujiet li huma inerenti ghall-fondi minhabba l-kuntratt jew minhabba l-posizzjoni tal-istess.

"Illi r-rikorrenti ghalhekk qeghdin jezercitaw l-*actio rei vindicatoria.* Huma qeghdin jibbazaw ruhhom fuq il-principju legali li min ghandu l-art ghandu l-arja ta' fuqha sakemm ma jirrizultax il-kuntrarju.

"Illi s-socjeta` konvenuta min-naha taghha eccepiet li l-partijiet imsemmija fir-rikors promotur mhumiex proprjeta` ta' l-atturi izda huma proprjeta` taghha u akkwistati minnha peress li dawn kienu minn dejjem jifformaw parti integrali mill-fond akkwistat minnha.

"Illi huwa maghruf illi azzjoni ta' din ix-xorta tehtieg da parti tal-proponent taghha l-prova dijabolika fis-sens li l-attur irid jipprova li 'l hin minn kull dubju li huwa kien il-proprjetarju ta' l-immobbli li kien qieghed jirrivendika. Il-konvenut ma kien jehtieglu javvanza l-ebda difiza u ma kien jehtieglu jipprova l-ebda titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-

proprjetarju (**“Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici”** – 28 ta’ Mejju 2003 - Cit Nru: 2214/00/GV).

"Illi ntqal ukoll fl-istess sentenza li: -

"“L-estremi ta’ l-azzjoni rivendikatorja huma: 1. Li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dak id-dominju legittimament; 2. Li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga. Dwar l-ewwel rekwizit il-prova trid tkun piena u konvincenti; u din il-prova ma tigix raggunta jekk ir-rivendikant ma jurix titolu car u preciz tad-dominju tieghu. Jekk ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, il-konvenut ma ghandu bzonn jipprova xejn, ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-possessur tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq u kwindi lanqas huwa tenut isostni eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant (Vol. XXXV.ii.518)”.

"Illi fis-sentenza **“It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d’Amico Inguanez vs Emanuel Sammut”** (P.A. (PS) – 28 ta’ Marzu 2003 - Cit Nru: 745/89/PS) saret referenza ghall-gurisprudenza in materja:-

*""Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozittivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "melior est condition possidentis", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut." ("**Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et**", Appell Civili, 7 ta' Ottubru 1980);*

*""Il-jedd tal-proprjeta` u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta` huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta' haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta' uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda." ("**Perit Carmelo Falzon -vs- Alfred Curmi**", Prim' Awla,*

*Qorti Civili per Imhallef Joseph Said Pullicino, 5 ta' Ottubru 1995; "**Nancy Mangion et -vs- Albert Bezzina Wettinger**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001);*

*""Il-gurisprudenza taghna waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah, jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju" ("**Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et**" Appell Civili, 17 ta' Novembru 1958);*

*"Dan anke ghaliex "il possessore non deve provare cosa alcuna in forza della regola giuridica 'possideo quia possideo', e spetta al suo avversario di provare la mala fede del possessore, perche la buona fede sempre si presume ed il possesso e` il migliore dei titoli, copre tutto, ed anzi li fa supporre tutti" ("**Negte W. Lenard nomine -vs- Lorenzo Fabri**", Qorti tal-Kummerc, 13 ta' Dicembru 1883);"*

"Illi ssir referenza wkoll ghas-sentenza **"L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar noe et"** (P.A. (TM) – 17 ta' Marzu 2005 - Cit Nru : 2735/97/TM)) fejn inghad:-

"“Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghal wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta`, jekk mhux impossibbilta` (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss 'il proprio diritto per conseguire il rilascio'. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia` fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb 'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta` huwa, wara

kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala 'una contraversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, 'L Proprieta''). Il Pacifici Mazzoni('Istituzioni di Diritto Civile Italiano', Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi 'sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto'.

"“Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom “Attard vs Fenech”, deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollez. Vol. XII.390) fejn intqal li: 'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo'. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza “Fenech et vs Debono et”, deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll “Vella vs Camilleri”, deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002 u “Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited”, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2004).”

"Illi recentement l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell abbraccat ukoll tali principji enuncjati fis-sentenza **“Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et”** (A.C. – l-1 ta' Lulju 2005 - App Civ : 27/94) u sostniet li:-

*"“…..Infatti, gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-imharrek ma ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih. (**Nazzareno James et v. Mario Montesin** et PA 27/03/2001).*

"(3) Illi dan gie ampjament spjegat fis-sentenza ***Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et****, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn il-Qorti rriteniet:*

"“Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti 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 v. 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. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess.” (Ara Koll. Vol VII p267; XXXII – 1-735; XXXLVI – II 630;XLVI – 1 – 619)”*

"Dan peress illi l-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu, jkun kollu bazat fuq it-titolu tal-proprjeta` li huwa akkampa. F'dan il-kaz il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-imharrek u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu ta' l-attur rivendikant (ara Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger – Qorti ta' l-Appell, 5 ta' Ottubru, 2001).

"(4) Fid-decizjoni in re: ***Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo*** *(deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, 24 ta' Ottubru. 2003) intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-art “gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett ‘ergo omnes' bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet.” Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-*

"prova migliore" ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor (ara John Vella et vs Sherlock Camilleri, Qorti ta' l-Appell, 12 ta' Dicembru 2002; Benmar Company Ltd vs Charlton Saliba, Prim Awla tal-Qorti Civili, 9 ta' Ottubru, 2003). Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. Izda dik il-Qorti kompliet li –

"*"Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza* ***Cassar noe v. Barbara et*** *deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri, t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju.' Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza* ***Abela v. Zammit*** *moghtija fis-16 ta' Mejju 1962, (Kollezz Vol.XLVI.ii.619) fejn jinghad li: 'Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum'."*

"Illi dwar il-presunzjoni legali msemmija mir-rikorrenti jinghad li huwa minnu li hemm gurisprudenza fis-sens li sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja, il-prezunzjoni hija illi l-bejt huwa ta' min jippossjedi l-komoditajiet sottostanti ghalih ("**Grazia Mamo vs Carmelo Vella" –** 1 ta' Frar 1951). Infatti fl-istess sentenza ntqal li hemm differenza kbira bejn il-proprjeta` ta' l-arja fuq bejt u s-semplici servitu` ta' l-uzu ta' dik l-arja ghax fl-ewwel kaz il-bejt u l-arja sovrapposta jkunu oggett ta' proprjeta`, mentri fit-tieni kaz il-bejt ikun ta' haddiehor, u ma jistax jinghad li min ghandu d-dritt ta' passagg fuq bejt ghandu wkoll il-

proprjeta` ta' l-arja sovrapposta ghal dak il-bejt. Is-sentenza l-ohra msemmija mir-rikorrent **"Giuseppe Ellul et vs Raimondo Ellul et"** (17 ta' Marzu 1961) u **"Elena Fenech vs Ignazio Aquilina et"** (18 ta' Ottubru 1984) huma fuq l-istess binarji. Kif tghid ben tajjeb l-Onorabbli Qorti fis-sentenza msemmija ta' **"Elena Fenech vs Ignazio Aquilina et"** l-artikolu tal-Kodici Civili ma jistabbilixxix presunzjoni *juris et de jure* favur is-sid tal-fond sottostanti izda biss presunzjoni *juris tantum* li tammetti prova kuntrarja.

"Illi huwa fatt li l-konjugi Mizzi xtraw il-fond bl-isem ta' "Roseff", fi Triq C. de Brocktorff, gja msemmija bhala Triq San Luigi, Msida. Huwa fatt ukoll li s-socjeta` SMEL Company Limited xtrat il-flats sovrastanti t-terran. Il-kontestazzjoni bejn il-kontendenti hija dwar arja fi tliet partijiet u li huma identifikabbli f'Dok B a fol.145 tal-process liema partijiet huma ndikati bl-ittri A, B u C. L-atturi jikkontendu li fejn ghandhom il-kcina u l-kamra tal-ikel hemm kamra li nbniet fuq il-bitha u kienet addizzjonali ghall-fond kif originarjament kien mibni. Huma jsostnu li fuq il-bejt ta' din il-kamra la hemm opramorta u lanqas xi sinjal iehor li ma kenitx l-arja taghhom. Kien l-attur li jiehu hsieb li jaghmel it-tahlib tas-saqaf in kwistjoni. Huma sostnew li ma kienx isir xi nxir fuq l-istess saqaf. L-atturi jargumentaw li fil-kuntratt ta' l-akkwist taghhom ma kien hemm l-ebda restrizzjoni jew riserva tal-proprjeta` fuq parti tal-arja mhux mibnija tat-terran. Bl-istess mod kien hemm estensjoni mal-kamra tal-banju u saqaf mhux mibni; kif ukoll, kamra fil-parti ta' wara ta' l-istess bini.

"Illi l-attur Ramon Mizzi xehed li qabel ma sar il-kuntratt kemm Pio Azzopardi kif ukoll Raphael Azzopardi assikurawh ghar-rigward tal-bejt tal-kamra mibnija fil-bitha li l-arja kienet tmur mal-post. Anzi Raphael Azzopardi kien qallu li malli jitbattal il-*flat* numru 1 huwa kien lest jaghlaq il-bieb li kien jaghti ghal fuq il-bejt. Huwa sostna li anki waqt l-iffirmar tal-kuntratt tax-xiri quddiem in-Nutara Brincat u Vassallo Agius huma rrispondew li l-arja tieghu ghax ma kien hemm l-ebda eskluzzjoni fil-kuntratt ta' xiri. Kemm Ramon Mizzi kif ukoll martu xehdu li ta' fuqhom ma kenitx tuzah il-bejt.

"Illi l-atturi qeghdin jibbazaw it-talba taghhom fuq presunzjoni legali li kif diga` nghad aktar ‘il fuq u minnhom stess fin-nota ta’ sottomissjonijiet din il-presunzjoni legali hija *juris tantum* u tapplika sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja. Ghalhekk din il-Qorti trid tezamina jekk is-socjeta` konvenuta gabitx bizzejjed provi biex tirribatti l-presunzjoni li l-atturi qed jivvantaw.

"Illi fl-ewwel lok huwa vitali f’dan l-istadju li ssir referenza ghall-kuntratti ta’ akkwist. Il-vendituri fil-kaz tat-terran mixtri mill-konjugi Mizzi kienu Raphael u RoseMarie Azzopardi; filwaqt li fil-kaz ta’ l-akkwist taz-zewg *flats* mis-socjeta` SMEL Company Limited il-venditrici kienet RoseMarie Azzopardi.

"Illi fil-kuntratt ta’ akkwist tal-konjugi Mizzi fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Vassallo Agius ma saritx referenza ghall-arja fuq il-kmamar taghhom li jigu sottostanti ghall-*flat* numru 1. Ramon Mizzi sostna li huwa talab konferma li din l-arja kienet tieghu qabel u waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Izda ladarba huwa stess qajjem din il-kwistjoni din il-Qorti tistaqsi kif ma nsistiex li din id-dikjarazzjoni titnizzel specifikatament fil-kuntratt. Dan huwa iktar ovvju *in vista* tad-domandi li l-istess attur jghid li ghamel lil Pio Azzopardi, it-tifel tal-bejjiegh u dan skond kif xehed fl-affidavit tieghu tas-26 ta’ Gunju 2006 (fol. 31), izda minkejja din il-preokkuppazzjoni ovvja ta’ l-atturi *in vista* ta’ dak li kienu gja raw fuq il-post, fil-kuntratt ma tnizzel xejn. Hawn issir riferenza ghax-xhieda tan-Nutar Joseph Vassallo Agius datata 20 ta’ Ottubru 2006 (Dok. “SM9” - fol. 82) li ddikjara li fil-kuntratt ippubblikat minnu bejn Raphael u RoseMarie Azzopardi u Ramon u Catherine Mizzi ma kien hemm l-ebda diskors fis-sens indikat ukoll mill-attur dwar l-istess arja tant li qal li fil-kuntratt ta’ l-akkwist ta’ l-istess atturi tat-terran in kwistjoni datat 13 ta’ Novembru 1996 ma hemm l-ebda referenza ghall-arja fuq il-veranda inkwistjoni. Kompla :-

"“Kieku kien hemm xi diskors dwar l-arja ta’ din il-veranda kien jitnizzel espressament fil-kuntratt peress illi l-kuntratt pubbliku huwa l-uniku rekord tan-negozju li sar dakinhar”.

"Illi jinghad ukoll li ma hemm l-ebda dubju lanqas li t-terran ta' l-atturi kien u huwa sottopost ghall-appartamenti akkwistati mis-socjeta` attrici, u li l-istess terran qabel dan kien jifforma parti mill-istess blokk ta' *flats* sakemm gie eventwalment separat kif gia gie ndikat f'din id-decizjoni.

"Illi fil-fatt huwa sinifikanti li fid-data meta l-atturi xtraw il-proprjeta` taghhom konsistenti fit-terran imsemmi, dan kien gja sottopost ghall-appartamenti numri 1 u 2 illum proprjeta` tas-socjeta` konvenuta, u l-istess *flat* 1 kellu dawn iz-zewg verandi, wahda li kienet tigi sovraposta ghal kamra tal-kcina tal-*flat* terran u l-ohra li kienet tigi fuq il-wara ta' l-istess *flat* terran, u li l-istess verandi kienu jintuzaw esklussivament mill-inkwilini u proprjetarji ta' l-istess *flat* u dawn gew identifikati bhala s-sinjuri Halliday, Marianne McAllister u William Camilleri u dan johrog anke mix-xhieda ta' Raymond Fenech u Angela Fenech fl-affidavits taghhom immarkati bhala Dok. "SM7" u Dok. "SM8". Dwar dan hemm ix-xhieda wkoll ta' Margaret Cachia (Dok. "SM 10" – fol. 83).

"Illi mhux hekk biss izda x-xhieda ta' Mizzi hija kontradetta kemm mis-sidien originali tal-blokk kollu kif ukoll mill-istess Nutar li ppubblika l-kuntratt. RoseMarie Azzopardi, is-sid originali, xehdet li rigward il-bitha z-zghira interna kien zewgha li saqqafha ftit wara li bdew joqoghdu fil-*flat* terran, bil-permess ta' missierha li kien is-sid, u bil-kundizzjoni li l-arja sovrapposta tkun tappartjeni lill-*flat* numru 1. *Inoltre'* hija kompliet hekk:-

*"“Jien nerga' niddikjara ‘Illi l-verandah u l-arja sovrapposta ghal din il-verandah tal-*flat *numru 1 in kwistjoni kienu minn dejjem intizi li jiffurmaw parti ntegrali mill-flat numru 1 u li jiena u zewgi, li ghexna fil-flat terran ghal zmien twil, qatt ma kellna u/jew ippretendejna xi drtt fuq l-imsemmija verandah”.*

"“L-unika ntenzjoni li qatt kellna biex nittrasferixxu l-imsemmija verandi u l-arji rispettivi kienet meta bieghejna lil min ser jixtri l-flat numru wiehed, cjoe` SMEL Company Limited”.

"Illi dan kollu gie kkonfermat minn Raphael Azzopardi fl-affidavit tieghu mmarkat bhala Dok. “SM3” (fol. 49) fejn jidher car li l-istess ambjenti kienu dejjem jifformaw parti mill-*flat* 1, u qatt ma kienu jifformaw parti mill-proprjeta` ta’ l-istess atturi.

"Illi f’dan il-kuntest huwa sinifikanti dak kontenut fil-kuntratt ta’ xiri li sar bejn RoseMarie Azzopardi u s-socjeta` konvenuta fejn gie dikjarat espressament:-

"“Inkluz ma’ l-imsemmi appartament numru wiehed (1), fil-first floor, hemm parti diviza tal-arja tal-maisonette sottostanti, u li hija kontigwa ghall-imsemmi appartament, u li tifforma parti ntegrali minnu, ….u liema arja fiha l-kejl ta’ cirka ghoxrin metru kwadru (20 m.k.) jew kejl iehor verjuri,..”

"Illi tali dikjarazzjoni fil-kuntratt ma thallix dubju li l-arja tal-veranda giet mixtrija mis-socjeta` SMEL Company Limited u dan partikolarment meta jittiehed in konsiderazzjoni dak li qalu s-sidien originali tat-terran u dwar l-intenzjoni ta’ RoseMarie Azzopardi li tbiegh l-arja lill-istess socjeta` konvenuta. Dan jikkombaccja sew max-xhieda kollha prodotta mis-socjeta` konvenuta nkluz dik moghtija minn Edward Licari kemm fl-affidavit tieghu u kemm fil-kontro-ezami.

"Illi dwar dan hemm ix-xhieda wkoll tan-Nutar Dr. Carmel Mangion (Dok. “SM 6”) fejn ikkonferma li l-*flats* indikati bin-numri 1 u 2 gew mibjugha lis-socjeta` konvenuta, u liema flats kienu sopraposti ghall-fond *groundfloor* li flimkien maz-zewg appartamenti kienu qabel jifformaw blokk wiehed, u kull fond individwali kien sopprapost ghall-iehor. Fuq kollox ikkonferma li flimkien mal-*flat* numru wiehed (1) inbiegh it-terrazzin bl-arja li jifforma parti ntegrali mill-*flat* numru wiehed li jinsab fil-livell tal-first floor, u li kkonferma li *“mir-ricerki jirrizulta li l-istess terrazzin u arja tieghu ma nbieghx lil terzi u skond l-istess sid originali u l-kompraturi dan kien dejjem jifforma parti ntegrali mill-istess flat numru wiehed (1)”.*

"Illi apparti dan kollu din il-Qorti hija konvinta wkoll li l-verandi in kwistjoni jifformaw parti ntegrali mill-*flat* numru wiehed u li min ghex fih f'diversi zminijiet dejjem uzaw l-imsemmija verandi . Izda hawn *non si tratta* biss ta' dritt ta' uzu. Irrizulta kemm mill-affidavits, kif ukoll in kontro-ezami, li l-konjugi Alfred u Josephine *sive* Josette Blake li kienu ghexu fil-flat numru 1 f'Carmen Flats b'koncessjoni ta' cens temporanju qabel is-sena 1965, u li huma kienu talbu l-permess lis-sid ta' dak iz-zmien Francis Ellul sabiex jifthu bieb minflok tieqa ta' kamra li kienet thares ghal fuq l-arja sovraposta ghall-kamra tal-flat terran. Huwa accetta u sakemm skadielhom ic-cens huma dejjem uzaw din il-veranda bla restrizzjonijiet u limiti ta' xejn u dan bhala parti ntegrali mill-istess *flat*.

"Illi dan huwa kkorroborat mill-konjugi Fenech li ghexu ghal sbatax-il sena, mill-1987 sa Lulju 2004, fil-flat numru 2 xehdu li l-inkwilini tal-*flat* numru 1, li ghexu fih wara l-konjugi Blake, kienu wkoll juzaw il-verandi. Ghalkemm Ramon Mizzi xehed li Raphael Azzopardi kien weghdu li kif titlaq l-inkwilina tal-*flat* numru 1 kien se jaghlaq il-bieb biex jaghmilha tieqa xejn ma tnizzel fil-kuntratt u ma giet pruvata bl-ebda mod.

"Illi fattur iehor indikattiv huwa li l-konjugi Mizzi m'ghandhomx access la minn barra u lanqas minn gewwa ghaz-zewg verandi jew ghall-bicca *shaft* li gie msaqqaf. Gie anki ppruvat li fuq il-veranda z-zghira kienu jitpoggew anki cilindri tal-gass u hbula tal-inxir mill-okkupanti tal-*flat* numru 1. Irrizulta anki car mir-ritratti u mill-access li sar minn din il-Qorti fuq il-post li fiz-zewg verandi hemm opramorta u fil-fatt din il-Qorti thoss li mill-access li nzamm fuq il-post jirrizulta li l-istess ambjenti kienu parti mill-appartament proprjeta` tas-socjeta` konvenuta.

"Illi jrid jigi rilevat li meta l-konjugi Mizzi akkwistaw it-terran huma setghu jaraw dan l-izvilupp kollu u dan peress li tali zvilupp mertu tal-kawza odjerna kien fil-parti kbira tieghu ilu hemm is-snin twal u ma jidhirx li l-istess atturi ghamlu xi pretensjonijiet fuq l-istess, altrimenti certament li dawn kienu jitnizzlu fl-istess kuntratt taghhom tal-akkwist, u dan meta huwa car u ppruvat li l-ambjenti ndikati kienu gja

mibnija u okkupati minn terzi. Din il-Qorti thoss li mill-provi prodotti jirrizulta car li l-istess atturi kienu jafu fid-data tal-akkwist tal-proprjeta` taghhom li tali ambjenti llum mertu tal-kawza odjerna, ma kienxu taghhom u lanqas kienu qed jigu akkwistati minnhom, u dan peress li l-istess ambjenti gja kienu qed jifformaw parti mill-flat 1, u kienu fil-pusess ta' terzi, u fil-fatt mhux biss qatt ma kellhom access ghall-istess, izda jidher li qatt qabel il-proceduri odjerni ma vantaw ebda pretensjoni fuq l-istess.

"Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li *in vista* tal-fatt li l-atturi kien jafu li l-istess terran kien originarjament parti minn blokk uniku ta' tliett *flats*; li meta xtraw il-fond terran l-istess verandi kienu diga` ezistenti u li kienu jintuzaw u parti integrali mill-*flat* 1 u li huma ma kienu qed jakkwistaw xejn mill-istess; li min kien joqghod fl-istess *flat* biss kellu access ghall-istess, u huma qatt ma kellhom ebda access ghall-istess; u fil-fatt qatt ma ghamlu uzu mill-istess b'dan li dan kollu jipprova li l-istess atturi qatt ma akkwistaw l-istess ambjenti.

"Illi fil-fatt dawn il-fatti kollha ma gew bl-ebda mod kontradetti mill-atturi u ghalhekk il-versjoni taghhom li huma proprjetarji ta' l-istess ambjenti mhux biss ma hijiex kredibbli izda giet kontradetta mid-diversi xhieda prodotti f'din il-kawza u mill-atti kollha relattivi. Hawn il-Qorti tirreferi ghax-xhieda kollha fuq indikata u wkoll ghax-xhieda li giet moghtija anke fil-kuntest tal-manutenzjoni tal-istess veranda fejn Alfred Blake xehed li kien jiehu hsiebha huwa meta kien jokkupa l-*flat* numru 1. Lanqas m' hu kkontestat li meta l-*flat* numru 1 rega' gie f'idejn RoseMarie Azzopardi sar il-*membrane* minn zewgha u dan wara li Ramon Mizzi cempillu u zammu responsabbli ghall-hsara eventwali li setghu jgarrbu u dan jipprova li l-attur stess agixxa b'mod li juri li huwa ma huwiex il-proprjetarju ta' l-istess u kien ukoll konxju ta' dan.

"Illi b'hekk din il-Qorti thoss li l-ambjenti li gew identifikati fl-access, u wkoll fid-dokument esebit mis-socjeta` konvenuta man-nota tal-25 ta' Lulju 2007, a fol. 144 tal-process u ndikati bir-roza huma proprjeta` tas-socjeta` konvenuta u qatt ma kienu proprjeta` ta' l-atturi u b'dan li

din il-Qorti thoss li s-socjeta` konvenuta rnexxielha wkoll tirribatti l-presunzjoni *"juris tantum"* indikata fl-**artikolu 323 tal-Kap 16**, u dan ghaliex hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li l-istess socjeta` konvenuta ppruvat li l-partijiet mertu ta' din il-kawza qatt ma kienu ta' l-atturi u li l-istess ambjenti kienu proprjeta` tas-socjeta` konvenuta, li hija akkwistat legalment minghand l-awturi taghha (**"Michael Vella Haber vs Hector Borg"** (A.C. – 23 ta' Novembru 1962 u **"Elena Fenech vs. Ignazio Aquilina et"** (P.A. (W.H) – 18 ta' Ottubru 1984).

"Illi ghalhekk ghar-ragunijiet fuq esposti t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda *stante* li gie ppruvat ampjament li l-ambjenti ndikati fir-rikors guramentat ta' l-atturi ma humiex proprjeta` ta' l-atturi, anzi gie ppruvat li l-istess ambjenti huma proprjeta` tas-socjeta` konvenuta."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza ta' l-ewwel Qorti, tichad l-eccezzjonijiet tal-kumpanija konvenuta u minflok tilqa' it-talbiet taghhom bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-kumpanija appellata;

Rat ir-risposta tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell imressaq mill-appellanti fl-intier tieghu u dana bl-ispejjez taz-zewg istanzi interament ghall-atturi appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat;

Illi qabel ma ssir riferenza ghall-meritu tal-kawza, din il-Qorti jehtigilha tidderimi l-ewwel eccezzjoni ta' natura preliminari sollevata mis-socjeta` appellata. Hi qed tallega li l-appell ghandu jitqies null, u dan peress li ma jissodisfax il-vot ta' l-Artikolu 143 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Hu veru li l-appell imressaq mhux konformi ezatt

ma' dak li trid il-ligi ghax jonqos fih referenza shiha u cara ghat-talbiet li ressqu l-atturi u riferenza kompleta ghas-sentenza appellata, izda kif intqal diversi drabi mill-Qrati taghna, fejn mhux il-kaz ta' termini perentorji stabbiliti mil-ligi jew forma ta' procedura rikjesta *ad unguem*, fejn ma jinholoqx pregudizzju serju lill-parti l-ohra, il-procedura adoperata ghandha tigi salvata, basta dan ma jaffettwax is-sustanza ta' l-azzjoni (ara, bhala rifless fuq dan, is-sentenza fil-kawza **Bezzina v. Galea**, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Marzu, 1998). F'dan il-kaz ma jirrizultax li s-socjeta` konvenuta sofriet xi pegudizzju minhabba l-mod xejn ortodoss kif gie redatt ir-rikors ta' l-appell. Kwindi, dan l-aggravju preliminari qed jigi michud.

Dwar it-talba ghall-isfilz tad-dokument anness mill-appellanti mar-rikors taghhom, din il-Qorti tara li ftit li xejn hemm relevanza ghall-produzzjoni tieghu, u minghajr ma hi se tordna l-isfilz tieghu, tiddikjara li mhux se tiehu konjizzjoni tieghu.

Dwar il-meritu, tirrileva li dan hu kaz fejn l-atturi qed jirreklamaw l-arja fuq parti mill-fond (terran) li xtraw fl-1996 minghand RoseMarie Azzopardi. Huma qed jaghmlu din il-kawza ghax irrizulta li s-socjeta` konvenuta, meta fl-2004 xtrat il-fond soprastanti, il-flat 1 mill-blokk maghruf bl-isem ta' Carmen Flats, "xtraw" ukoll l-arja fuq parti mit-terran taghhom, u bdew jizviluppawha. L-atturi talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni biex is-socjeta` konvenuta tigi mwaqqfa milli tkompli tizviluppa l-arja in kwistjoni, u wara li dan gie milqugh, fethu dawn il-proceduri biex jigi dikjarat li l-arja hija taghhom u biex is-socjeta` konvenuta tigi ordnata ma tkomplix bl-izvilupp li kienet qed taghmel fl-arja in kwistjoni.

L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet ta' l-atturi wara li qieset li l-arja in kwistjoni, fuq bejt ta' kamra mibnija fil-bitha tat-terran, kienet isservi bhala *verandah* ghall-flat 1, u kwindi parti mill-flat 1 u mhux mit-terran.

L-atturi appellaw bl-aggravji taghhom jiccentraw fuq il-fatt li, skond huma, l-ewwel Qorti ghamlet analizi zbaljati tal-fatti u tal-punti ta' dritt li jirregolaw il-kaz.

Din il-Qorti tara li jixraq li l-*iter* ta' dak li gara fil-kaz jigi analizzat pass pass b'riferenza ghall-principji legali marbuta mieghu. L-art in kwistjoni nxtrat minn Francis Ellul fl-1950, u fuq din l-art bena blokk ta' tlett flats, konsistenti fi flat terran, flat numru 1 u iehor fuqu li jgib in-numru 2. Il-bini tlesta fl-1959. It-terran kellu bitha mdaqqsa annessa mieghu, u l-flats 1 u 2 kellhom xi twieqi li jaghtu ghal din il-bitha. Meta bint Francis Ellul, RoseMarie, waslet biex tizzewweg, hi riedet tmur tghix fit-terran, izda bidlet l-entratura u zviluppat parti mill-bitha, biex, skond kif riedet hi, it-terran sar fond b'aktar kumditajiet u b'entratura separata mill-bqija tal-flats; it-terran inghata l-isem "Roseff".

Il-bini li sar fil-bitha, bl-arja kollha taghhom, baqghu proprjeta` ta' RoseMarie issa Azzopardi u/jew ta' missierha, ghax bil-ligi, sakemm ma jigix indikat mod iehor, sid l-art huwa sid ukoll ta' dak kollu li jinbena fuqha u ta' l-arja sovrastanti. Is-sistema legali taghna tabbracja l-principju ta' "*vertical ownership*" kif enuncjata minn din il-Qorti fil-kawza **Gauci v. Saliba**, deciza fl-1 ta' Awissu 1996, b'mod li min ghandu proprjeta` adjacenti ma jistax lanqas jiftah twieqi ghal fuq il-bitha tal-girien (hlief dawk li jkunu nfethu bid-destinazzjoni tas-sid originali taz-zewg fondi) ghax b'hekk ikun qed jinvadi l-arja ta' sid il-bitha. Li min hu sid il-bitha ghandu l-proprjeta` ta' l-arja sovrastanti, gie kkonfermat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Gatt v. Mintoff**, deciza fit-3 ta' Dicembru 1999, u minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza **Micallef v. Pace**, deciza fil-31 ta' Jannar 2003, li addirittura qalet, fuq l-iskorta ta' gurisprudenza anterjuri, li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan (ara wkoll **Gallo v. Brown**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Novembru, 2004).

Dan il-principju gie konfermat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Valletta v. Caruana**, deciza fl-20 ta' Lulju 1992, li osservat li l-konvenut, li kien igawdi s-servitu` ta' tieqa fuq il-bitha ta' l-attur, ma jistax icarrat it-tieqa u jaghmel bieb biex juza' is-saqaf ta' kamra li l-attur bena fil-bitha.

Issa, fl-1965 Francis Ellul ta l-flat numru 1 lil Alfred Blake b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena. Dan Alfred Blake sab li tieqa mill-fond taghti dirett ghal fuq is-saqaf ta' kamra li RoseMarie Azzopardi kienet bniet fil-bitha taghha, u talab lil Francis Ellul il-permess li flok tieqa jiftah bieb halli jkun jista' juza dan il-bejt. Kif intwera, skond il-gurisprudenza, is-Sur Blake ma setax hekk jagixxi unilaterlament, imma wara li nghata l-permess verbali mis-Sur Ellul, carrat it-tieqa u ghamel bieb biex juza s-saqaf ta' kamra li t-tifla bniet fil-bitha.

Ma jirrizultax li dan il-permess inghata b'mod iehor jekk mhux b'tolleranza. Is-servitujiet jehtiegu kuntratt pubbliku ghal holqien taghhom, u f'dan il-kaz, ma sar xejn minn dan. Dritt ta' uzu hu wkoll dritt reali li jehtieg il-formalita` ta' att pubbliku (Artikoli 389 u 330 tal-Kodici Civili). Mhux biss ma sarux kuntratti ghal holqien ta' servitu` jew dritt ta' uzu, izda lanqas ma sar trasferiment ta' l-arja, u kwindi l-arja baqghet proprjeta` ta' Francis Ellul u/jew bintu, nonostante l-uzu li s-Sur Blake thalla jaghmel mill-bejt. Dan is-Sur Blake ikkonferma li, tul iz-zmien li hu u l-familja tieghu damu in okkupazzjoni tal-flat numru 1, kienu jonxru fuq dan il-bejt, bi hbula mqabda ma' grampuni mwahhla minn hajt sa hajt tal-flat, izda qatt ma tella' opra morta kif trid il-ligi, izda halla biss filata wahda bejn il-bejt u l-bitha.

Dan Alfred Blake telaq mill-flat numru 1 qabel ma skada t-terminu ta' 21 sena koncess lilu, u meta hareg l-istess flat inghata b'cens lil certu Nigel Halliday, wkoll ghal 21 sena. Fil-kuntratt ta' enfitewsi jissemma' il-flat, izda ma jissemmiex la li dan il-flat igawdi minn xi dritt ta' servitu` fuq il-bejt tal-kamra tat-terran, lanqas li l-arja ta' dik il-kamra kienet tifforma parti, bhala proprejta`, mill-flat 1 koncess in enfitewsi. Meta jinbiegh jew jinghata b'cens post, mhux mehtieg li, fil-kuntratt, jissemma' li l-post qed jigi trasferit bl-arja tieghu, ghax l-arja ta' fuq il-fond hi prezunta li tifforma parti mill-istess fond; meta, pero`, qed ikun inkluz mal-bejgh jew koncessjoni, arja fuq fond ta' terzi, wiehed ghandu jinkludi referenza specifika ghal dik l-arja ghax altrimenti l-presunzjoni tkun li dik l-arja partikolari ma gietx trasferita. Kif qalet il-Prim Awla tal-

Qorti Civili fil-kawza **Attard Montalto v. Magri et**, deciza fis-17 ta' Jannar 1985, mhux verosimili li b'vendita` ta' fond hija inkluza l-arja ta' fond iehor, ammenoche` l-kuntratt ma jsemmihiex espressament.

Fl-2004, is-socjeta` konvenuta xtrat iz-zewg flats fil-blokk maghruf bl-isem ta' "Carmen Flats" minghand RoseMarie Azzopardi, it-tifla ta' Francis Ellul, u f'dan il-kuntratt giet inkluza, bhala li tifforma parti mill-flat 1, parti diviza ta' l-arja ta' fuq it-terran. Wara li gabet il-permessi relattivi, is-socjeta` konvenuta bdiet tizviluppa din l-arja.

Issa, dan il-kuntratt tal-2004 huwa *res inter alios acta* ghall-atturi, u jekk dik l-arja kienet tifforma parti mit-terran li xtraw fl-1996, allura t-trasferiment ta' l-arja lis-socjeta` konvenuta jkun null ghax ikun sar *a non domini*. Gia` intwera li bl-att tal-1996 ma gietx eskluza l-arja, u kwindi hi presunzjoni li l-atturi hadu wkoll l-arja meta akkwistaw it-terran fl-1996.

Biex is-socjeta` konvenuta jirnexxiela zzomm l-arja fuq il-kamra in kwistjoni, mhux bizzejjed, allura li turi li hi akkwistat l-arja bil-kuntratt tal-2004, izda fuq kollox, li dik l-arja ma kenitx tifforma parti mit-terran meta dan gie akkwistat mill-atturi fl-1996.

Hu minnu li, generalment, min jirreklama titolu ta' proprjeta` fuq bini jew arja, irid jipprova, kif trid il-ligi, titolu tajjeb fuq il-bini jew l-arja, pero`, meta dak li jkun hu bil-ligi prezunt sid ta' dik il-proprjeta` partikolari, sta ghall-parti l-ohra tipprova l-kuntrarju (ara **Inguanez v. Bonnici** deciza minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2006). Meta nbniet il-kamra fil-bitha din inbniet fl-arja proprjeta` ta' l-awturi ta' l-atturi, u l-arja tal-kawza baqghet tas-sid it-terran, in applikazzjoni tal-principju ta' l-*usque ad coelum* kif muri fl-Artikolu 323 tal-Kodici Civili. Kif osservat il-Prim Awla tal-Qroti Civili fil-kawza **Mamo v. Vella**, deciza fl-1 ta' Frar, 1951:
"sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja, il-presunzjoni hija li l-bejt huwa ta' min jipposjedi l-komoditajiet sottostanti ghalih."

Ladarba l-arja tal-kamra in partikolari kienet ta' l-awturi ta' l-atturi, u ladarba qatt ma sar trasferiment ta' din l-arja (hlief a favur is-socjeta` konvenuta bl-att tal-2004), irid jintwera, biex tirnexxi t-tezi tas-socjeta` konvenuta, li, f'xi zmien, din l-arja giet segregata mit-terran u nghaqdet u saret parti mill-flat 1, u dan qabel l-1996, meta l-atturi xtraw it-terran bl-arja tieghu xejn eskluz.

Ladarba t-terran u l-flat 1 baqghu ta' l-istess sid sal-1996 (il-flat 1 kien inghata b'cens, pero`, qatt ma nbiegh sa ma nbiegh lis-socjeta` konvenuta fl-2004), hu difficli jinftiehem kif, bejn l-1960, meta tlesta l-bini, u l-1996, l-arja setghet giet "trasferita" minn proprjeta` ghall-ohra fin-nuqqas ta' att pubbliku indikattiv. Meta lis-Sur Blake inghata d-dritt ta' uzu tal-bejt, ma jistax jinghad li, b'dak il-permess, l-arja giet awtomatikament zmembrata mill-kamra sottoposta biex tinghaqad mal-flat. Fl-ewwel lok, bhala dritt reali, it-trasferimet jew il-koncessjoni enfitewtika ta' dik l-arja kellha tirrizulta minn att pubbliku, u fit-tieni lok, ma jirrizultax li meta s-Sur Francis Ellul ta l-permess, hu kellu intenzjoni li jghaqqad l-arja mal-flat 1 bhala *verandah* u jinkludiha fl-enfitewsi koncessa. Kwindi, jekk sal-1996, l-arja baqghet parti integrali tat-terran, meta l-atturi xtraw it-terran minghand RoseMarie Azzopardi, huma xtraw ukoll l-arja, u din ma setghetx tbiegh l-istess arja lis-socjeta` konvenuta.

Jista' jigi argumentat li bl-uzu fattwali li s-Sinjuri Blake u Halliday ghamlu tal-bejt, tul iz-zmien li l-flat 1 kien f'idejhom b'titolu ta' enfitewsi, il-bejt "inghaqad" mal-flat 1 bil-preskrizzjoni. L-arja in kwistjoni, pero`, ma nghatatx lilhom espressament fil-kuntratt ta' enfitewsi, u biex huma jkunu jistghu "jakkwistaw" dik l-arja ghall-flat 1, iridu jaghmlu uzu mill-bejt bl-intenzjoni relattiva li hekk jakkwistawh; irid ikollhom l-"*animus rem sibi habendi*" u f'dan il-kaz, dan il-hsieb ma jirrizultax. Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Testaferrata Moroni Viani et v. Montanaro**, deciza fis-27 ta' Gunju, 2003 "*l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha*". Kompla jintqal f'din il-kawza li "*mhux bizzejjed li jkollok id-*

detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta' haddiehor, ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja".

F'dan il-kaz, dak li kellhom l-enfitewta tal-flat 1, kienet it-tgawdija prekarja tal-bejt, u atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu bhala fondament ghall-akwist ta' pussess legittimu (ara wkoll **Farrugia v. Farrugia**, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Mejju, 1956). Ma jirrizultax li d-detenzjoni bdiet b'xi forma ohra ghajr dik ta' tolleranza, la li saret xi forma ta' *inverso possessionis* u li ngiebet ghall-attenzjoni tal-proprjetarju, u lanqas li qatt sar xi uzu b'titolu ta' xi jedd tal-bejt in kwistjoni. Is-semplici fatt li, bi bona grazzja u b'rispett ghal buon vicinat, censwalisti ta' fond thallew jaghmlu uzu mill-bejt ta' fond iehor ta' l-istess proprjetarju, ma jwassalx li dak il-bejt isir parti integrali mill-fond koncess in enfitewsi. Kieku kien hekk, meta RoseMarie Azzopardi bieghet it-terran lill-atturi kellha kull opportunita` teskludi mill-bejgh l-arja tal-kamra in partikolari, izda dan m'ghamlitux.

Ladarba ma jirrizultax li l-bejt, qabel l-1996, sar "parti integrali" mill-flat numru 1 (bhala proprjeta`, u mhux biss ghall-fini ta' tgawdija tollerata), l-istess bejt u l-arja baqghu jifformaw parti integrali mit-terran sottopost, li dahlu fil-patrimonju ta' l-atturi b'akkwist li ghamlu fl-1996.

Kwindi, it-talbiet ta' l-atturi appellanti jimmeritaw li jkunu milqugha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Novembru 2007, u minflok, wara li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, tilqa' it-talbiet ta' l-atturi kif dedotti, u ghall-fini tat-tielet talba timponi terminu ta' 40 jum mil-lum li fih il-kumpanija konvenuta ghandha taghmel ix-xoghol ta' rimozzjoni kif ikun indikat, liema xoghol irid isir taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-perit arkitett l-A.I.C. Mario Cassar, li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop.

L-ispejjez kollha tal-kawza, kif ukoll dawk relatati mar-rimozzjoni u tal-perit tekniku mahtur, ghandhom jithallsu mis-socjeta` konvenuta appellata.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------