MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 1882/2001/1

Paul Mizzi

v.

Mario u Josephine Sciriha

Il-Qorti;

PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Mejju 2006, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell:-

“Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-12 ta’ Dicembru, 2001, li *in forza* taghha, wara li ppremetta illi:

“Il-proprjeta` legittima kif ukoll it-tgawdija unika tal-bejt sovrastanti l-fond 4, *Saint Roque Square, Ghaxaq* hija vestita unikament fl-attur u dan *in bazi* ta’ kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tal-15 ta’ Settembru, 1968:

“Hemm pretenzjoni tal-konvenuti illi l-istess proprjeta` tappartjeni lill-istess konvenuti, liema pretenzjoni giet manifestata ripetutament billi l-konvenuti qeghdin jostakolaw lill-attur mit-tgawdija u uzu ta’ l-istess bejt billi qeghdin jallegaw illi l-proprjeta` ta’ l-istess bejt tappartjeni lilhom.

“Talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

“1. tiddikjara li l-proprjeta` legittima tal-bejt sovrastanti l-fond 4, *Saint Roque Square, Ghaxaq*, kif ukoll it-tgawdija ta’ l-istess tappartjeni unikament lill-attur.

“2. tordna r-rilaxx, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat, tal-pussess assolut u inkondizzjonat tal-istess proprjeta` favur l-attur.

“3. tinnomina okkorrendo nutar biex jippubblika l-att opportun, u kuraturi ghall-kontumaci fuq l-istess att.

“Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni kontra l-konvenuti.”

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li *in forza* taghha huma ecepew illi:

“1. Qabel xejn l-attur irid jipprova t-titolu tieghu ghall-bejt *de quo*, u fin-nuqqas it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda;

"2. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-eccipjenti ghandhom jedd ghall-uzu esklussiv u tgawdija effettiva tal-bejt *de quo*;

"3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti ghandhom ukoll il-jedd ghad-dawl u prospett minn fuq il-bejt *de quo* minn tieqa u bieb li mill-proprjeta` ta' l-eccipjenti jaghtu ghall-istess bejt;

"4. Salv eccezzjonijiet ohra.

"Ikkunsidrat;

"Jirrizulta li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tal-5 ta' Gunju, 1963, l-attur, flimkien ma' hutu Salvina u Carmelo kienu xtraw il-fondi bin-numri 1, 2, 3 u 4, fi Pjazza Santu Rokku, Ghaxaq. B'kuntratt iehor quddiem l-istess Nutar u minnu ppubblikat fil-15 ta' Settembru, 1968, dawn it-tlett ahwa resqu ghall-kuntratt ta' divizjoni, u fil-waqt li Salvina hadet sehma fi flus, Carmelo Mizzi ha l-fond bin-numri 1, 2, u 3, u lill-attur Paul Mizzi gie assenjat il-fond numru 4. Dawn il-fondi kienu originarjament post wiehed, tant li bejn il-fond numri 1, 2, u 3, u l-fond numru 4, hemm bieb li, fiz-zmien il-qasma, kien imbarrad peress li l-fond numru 4 kien mikri lil certu Ludgardo Cassar; hu kien ha l-post b'kera ghall-habta tal-1944. Fil-fond numri 1, 2 u 3 kienu jirrisjedu l-genituri tal-ahwa Mizzi, u minn kamra f'dan il-fond kien hemm bieb li jaghti ghall-bejt sovrapost il-fond numru 4.

"Wara l-mewt tal-genituri, il-post numri 1, 2 u 3 ghadda f'idejn Carmelo Mizzi skond kif stipulat fil-kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Settembru, 1968. Dan Carmelo Mizzi biegh dan il-fond lill-konvenuti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-2 ta' Ottubru, 1985. Il-konvenuti dahlu jabitaw fil-fond, waqt li Ludgardo Cassar baqa' jokkupa l-fond numru 4. F'Gunju tal-2000, dan Ludgardo Cassar mar joqghod f'Dar tal-Anzjani, u wara li ssettilja fid-Dar ikkonsenja c-cavetta tal-fond numru 4 lill-attur, u dana fis-27 ta' Awwissu, 2001. Wara dan, dak is-sajf stess, skond l-attur, il-konvenuti bdew jaghmlu uzu mill-bejt sovrastanti l-fond numru 4, poggew

xi qsari u anke naxxru xi hwejjeg fuq dak il-bejt. L-attur ilmenta minn dan l-uzu u interpella lill-konvenuti biex ma jaghmlu ebda uzu mill-bejt proprjeta` tieghu. Wara li ha pussess tal-fond numru 4, l-attur ispezzjona l-fond u sab li s-soqfa thallew fi stat ta' abbandun u hsara.

"Il-konvenuti, min-naha taghhom, jghidu li meta xtraw il-post bin-numri 1, 2 u 3 minghand Carmelo Mizzi, waqt li kienu qed iduru jaraw il-post, il-venditur fetah bieb li minn kamra minnhom jghati ghal fuq terrazin (is-saqaf tal-fond numru 4) u qalilhom li dak it-terrazin kien jifforma parti mill-fond *in vendita*. Wara li dahlu fil-fond, huma mill-ewwel bdew jaghmlu uzu minn dak it-terrazin u qatt hadd ma ilmenta maghhom fuq dak l-uzu. L-inkwilin tal-fond numru 4, Ludgardo Cassar, kien gieli jitlobhom ihalbulu l-bejt (peress li, fl-idea tieghu, il-bejt ma kienx tieghu) u l-konvenuti hekk kienu jaghmlu.

"Carmelo Cassar, l-awtur tal-konvenuti, xehed li jiftakar li waqt li l-genituri tieghu kienu hajjin u hu kien jghix maghhom fil-fond 1, 2 u 3, l-inkwilin Ludgardo Cassar kellu gallinar fuq il-bejt tieghu u kien jitla' fuq il-bejt regolarment; ommu, fil-fatt, kienet tghidlu biex ma juzawx il-bejt *"ghax kien hemm in-nies"*. Meta biegh il-fond lill-konvenuti, dan Carmelo Cassar jghid li dawwar lill-istess konvenuti mad-dar u anke fetah il-bieb li jaghti ghall-bejt, *pero*`, diskors fuq il-bejt ma sarx u hadd ma nizel ghal go dik il-parti (mill-kamra tal-fond 1, 2 u 3, ghall-bejt tal-fond numru 4 hemm zewg targiet). Hu fetah il-bieb biex ikun hemm dawl fil-kamra peress li l-elettriku kien maqtugh.

"Hu ammess li l-proprjeta` *in kwistjoni* kienet fond wiehed ta' sid wiehed. Meta l-ahwa Mizzi xtraw il-proprjeta` kollha fl-1963, il-fond numru 4 kien gia` gie segregat biex jintuza mill-inkwilin Ludgardo Cassar li, hu pruvat, ma kienx prekluz li jaghmel uzu, u fil-fatt, kien jaghmel uzu, mill-bejt sovrastanti.

"*In tema* legali jigi osservat li hija gurisprudenza kostanti li fin-nuqqas ta' ftehim specjali, fil-kuntratt tal-kirja, il-lokatur ghandu l-obbligu li jaghti lill-kerrej il-godiment mhux biss ta' l-immobbli oggett tal-kirja, imma wkoll tal-partijiet

accessorji tieghu; u ghaldaqstant il-kiri tal-fond jikkomprendi l-kiri tal-bejt ta' dak il-fond, jekk dak il-bejt ma jkunx gie eskluz fi ftehim espress fil-kirja; u mhux argument tajjeb favur din l-eskluzjoni l-fatt li l-bejt mhux accessibbli b'tarag regolari jew li hemm nuqqas ta' opramorta (ara "Cassar vs Galea", deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Marzu, 1963, u "Vassallo vs Joero Ltd", deciza wkoll minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru, 2004, u l-gurisprudenza l-ohra hemm riferita).

"Meta saret il-qasma fl-1968, fil-kuntratt ta' divizjoni ma ssemma' xejn dwar arja u, *kwindi*, *ai termini* tal-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, minn akkwista l-proprjeta` tal-art, akkwista wkoll dik tal-arja ta' fuqha (ara "Aquilina vs Mangion", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2006). Ma jirrizultax li meta saret il-qasma dak il-bejt gie assenjat lill-fond 1, 2 u 3; kif inghad, il-bejt ma jissemhiex, u allura, ghandu jitqies li baqa' marbut mal-fond numru 4. Il-fatt li l-ilma tax-xita li jaqa' fuq dan il-bejt, jibqa' jinzel ghal gol-bitha tal-fond numru 4, ikompli jikkonferma li l-bejt kien jaghmel parti minn dan il-fond. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Attard Montalto vs Magri et", deciza fis-17 ta' Jannar, 1985, mhux vero simili li b'vendita ta' fond tigi nkluza l-arja ta' fond iehor, *ammenoche*` il-kuntratt ma jsemmihx espressament.

"Darba li, fl-1968, il-bejt kien jappartjeni lis-sid tal-fond numru 4, il-konvenuti li qed jippretendu dritt ta' proprjeta` tieghu, iridu jippruvaw dan. Meta l-konvenuti xtraw il-fond 1, 2 u 3 f'Ottubru tal-1985, fil-kuntratt ma jissemma' xejn dwar il-fond, u l-allegazzjoni taghhom li l-bejt tal-fond numru 4 gie meqjus bhala parti mill-fond akkwistat, giet michuda mill-venditur, u, f'kull kaz, dak il-bejt ma kienx tieghu biex jiddisponi minnu, peress li, kif intwera, dak il-bejt, mal-qasma, sar parti integrali mill-fond numru 4, proprjeta` tal-attur. Il-konvenuti, ghalhekk, iridu jressqu provi ulterjuri biex jiggustifikaw l-allegazzjoni taghhom, u kif intqal fil-kawza "Aquilina vs Mangion", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' Frar, 2005, *"kwalunkwe prova kuntrarja ghall-liberta` tal-proprjeta` ghandha tkun konkludenti, u mhux kongetturali u ekwivoka"*.

"L-allegazzjoni tal-konvenuti tista' biss issib komfort f'kaz li jigi ppruvat pussess tal-bejt ghaz-zmien mehtieg ghall-akkwist tal-proprjeta` b'*uzucapione*, jigifieri, tlettin sena; biex jigi radikat l-element ta' akkwizittiva, din ix-xorti ta' preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Biex il-pussess jista' jissejjah legittimu, hemm bzonn li dan jirruinixxi u jhaddan fih certi kwalitajiet, jigifieri, li jkun wiehed kontinwu, mhux interott, pubbliku, pacifiku u mhux ekwivoku (ara "Caruana vs Vella", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 1953).

"Wara l-1968, ma jirrizultax li l-bejt tal-fond numru 4 kien jintuza b'mod esklussiv mis-sidien tal-fond numru 1, 2 u 3. Carmelo Mizzi xehed li ommu kienet tghid lilu, u lil hutu, biex ma jmorrux fuq il-bejt, ghax hemm kien hemm *"in-nies"*. Ghalkemm hutu l-bniet, Maria Penza, Maria Dolores Casha u Theresa Aquilina, jghidu li gieli kienu juzaw il-bejt, ma jirrizultax li l-uzu kien abbinat maz-zewg elementi kardinali tal-pussess: dak materjali, jigifieri l-poter ta' fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, jigifieri l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha (ara "Fenech vs Moda Developers Ltd", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-16 ta' Dicembru, 2004). Kif intwera, il-fond *sottostanti* l-bejt kien mikri lil Ludgardo Cassar, u dan kellu relazzjonijiet tajba ma' missier l-ahwa Mizzi, u *kwindi* l-uzu li xi membri tal-familja Mizzi jghidu li kienu jaghmlu tal-bejt (bil-qieghda fuq l-ghatba ghall-frisk), seta' kien uzu rizultat ta' dawn ir-relazzjonijiet tajbin u l-*buon vicinat*. Ma jistax, allura, jinghad li dak l-uzu kien inekwivoku.

"L-uzu tal-bejt mill-konvenuti huwa kontestat; l-attur ressaq xhieda li indikaw li ma kienx isir uzu tieghu ghall-zmien twil, waqt li l-konvenuti resqu xhieda ohra li jghidu li raw lill-konvenuti jaghmlu uzu tal-bejt. Apparti l-fatt li l-istat tal-bejt kif deskritt mill-perit George Chetcuti ma jindikax li l-bejt kien qed jigi indokkrat minn xi hadd, hemm cirkostanza ohra aktar importanti, u *cioe*`, li dak l-uzu, jekk sar, kien sar fuq proprjeta` mikrija. Issa kif jinghad fl-Artikolu 465 tal-Kodici Civili, ebda servitu` li l-kerrej ikun halla li tigi ezercitata fuq il-fond, minghajr ebda titolu li kien

jezisti minn qabel, ma tkun ta’ hsara ghas-sid ta’ dak il-fond, ikun kemm ikun iz-zmien li fih is-servitu` tkun giet ezercitata. Apparti l-fatt li l-uzu li kien isir mill-konvenuti, jekk sar, ma jmurx lura tlettin sena, la darba l-uzu kien qed isir fuq proprjeta` mikrija, dak l-uzu ma jista’ qatt iwassal ghall-akkwist ta’ drittijiet reali. Dan jghodd ukoll ghall-kwalunkwe uzu li seta’ sar mill-ahwa bniet tal-familja Mizzi. L-uzu ta’ proprjeta` mikrija ma tista’ qatt twassal ghall-akkwist ta’ drittijiet reali fuq dik l-istess proprjeta`, u dana peress li s-sid ma jkollux, tul il-perjodu ta’ lokazzjoni, d-dgawdija u l-uzu tal-proprjeta` u ma jkunx, allura, f’posizzjoni li jopponi ghall-pussess ezercitat mit-terz; dak il-pussess, *kwindi*, ma jippregjudikax l-interessi tas-sid u mhux pussess legittimu li jista’ jwassal ghal xi akkwist ta’ dritt reali.

“Fl-ahharnett, il-Qorti tinnota li, fl-eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti ma ecepewx li ghandhom dritt ta’ proprjeta` tal-bejt, izda biss dritt ta’ uzu esklussiv. Dan jindika li l-istess konvenuti jaqblu li l-bejt mhux taghhom, ghalkemm talbu biex l-attur jipprova t-titolu tieghu. Fil-fehma tal-Qorti, l-attur ipprova t-titolu tieghu fuq il-bejt, fil-waqt li d-dritt ta’ uzu esklussiv pretiz mill-konvenuti jrid jirrizulta jew minn titolu, li ma jezistix, jew b’pussess legittimu ghal zmien li trid il-ligi, li wkoll ma jirrizultax. Il-fatt li l-konvenuti jistghu qed jgawdi minn servitu` ta’ dawl u arja (peress li mal-qasma, kien hemm bieb u tieqa jaghtu ghall-bejt tal-attur u fil-kuntratt tal-qasma ma jissemma xejn fir-rigward, u allura dawn il-fatti jistghu jaghtu lok ghall-akkwist tas-servitu` *“bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi”*), ma jfissirx la li ghandhom dritt jaghmlu uzu mill-bejt tal-fond serventi u lanqas li jtaqqlu il-piz tas-servitu`, billi, per ezempju, ikabbru d-dimensjoni tat-tieqa, kif irrizulta li ghamlu l-konvenuti. Ghal kull buon fini jinghad li l-uzu tal-bejt mhux servitu` li jista’ jigi akkwistat bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi, ghax dak is-servitu` mhux servitu` kontinwu u li jidher (ara artikolu 455 u 457 tal-Kodici Civili). It-talbiet attrici, jekk jigu milqugha, ma jkunux ta’ ostakolu ghall-pretiz dritt tal-konvenuti li jkomplu jaghmlu uzu mis-servitu` ta’ dawl u arja, u *kwindi* dawk is-servitujiet m’humiex ta’ ostakolu ghall-akkoljiment tat-talbiet attrici. It-tielet talba attrici m’hemmx lok, *pero’*, li

tintlaqa' ghax m'hu se tigi ordnata ebda trasferiment ta' proprjeta`.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attrici, kif dedotti, u ghall-fini tat-tieni talba, tiffissa terminu ta' xahar mil-lum li fih il-konvenuti ghandhom jizgumbraw u jirrilaxxaw l-pussess tal-bejt sovrastanti l-fond 4, Pjazza Santu Rokku, Ghaxaq, *a favur* l-attur.

"L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti."

<u>IR-RIKORS TA' L-APPELL TAL-KONVENUTI APPELLANTI</u>

2. Il-konvenuti hassewhom aggravati mis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta' Mejju 2006, u interponew appell minnha. In succint l-uniku aggravju taghhom huwa s-segwenti:

i) Illi l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta laqghet l-ewwel talba tal-attur appellat li l-bejt sovrastanti ghall-fond numru 4, Saint Roque Square, Hal-Ghaxaq, u t-tgawdija tal-istess bejt tappartjeni unikament lill-attur appellat ghaliex ma jikkonkorrux l-elementi kollha ta' l-*actio reivendicatoria*.

<u>RISPOSTA TAL-ATTUR APPELLAT</u>

3. L-attur appellat wiegeb illi s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma. L-attur ikompli jghid illi kontrarjament ghal dak li qeghdin jghidu l-konvenuti appellanti, huwa rnexxilu jipprova quddiem l-ewwel Qorti t-titolu tieghu rigwardanti l-bejt mertu tal-kawza.

<u>FATTI MERTU TAL-KAWZA</u>

4. Qabel ma tghaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju tal-appellanti, din il-Qorti thoss li jkun opportun illi qabel xejn taghti sfond fil-qosor dwar il-fatti mertu tal-kawza in kwistjoni, jigifieri li:

i) Permezz ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella datat 5 ta’ Gunju 1963, l-attur appellat flimkien ma’ hutu Carmel Mizzi u Salvina Mizzi kienu xtraw minghand Giovanna Farrugia korp ta’ beni f’Hal-Ghaxaq;

ii) Dan il-korp ta’ beni illi kien enumerat min-numru wiehed (1) san-numru erbgha (4) kien originarjament post wiehed;

iii) Il-fond numru erbgha (4) kien mikri lil Ludgardo Cassar b’kera ta’ ghaxar Liri Maltin (Lm10) fis-sena, mis-sena 1944;

iv) Filwaqt illi l-fond numru wiehed (1) sa tlieta (3) kienu jghixu fih il-ġenituri tal-attur appellat;

v) Sussegwentment, permezz ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella datat 15 ta’ Settembru 1968, saret divizjoni bejn l-ahwa Mizzi u ghalhekk il-fond bin-numri erbgha (4) gie assenjat lill-appellat filwaqt illi l-fond numru wiehed (1) sa’ tlieta (3) gie assenjat lil huh Carmel Mizzi;

vi) Carmel Mizzi biegh lill-konvenuti appellanti l-fondi bin-numri wiehed sa tlieta permezz ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon fit-2 ta’ Ottobru 1985;

vii) Originarjament dawn il-fondi kienu post wiehed u fil-fatt hemm aperturi li jaghtu mill-fondi wiehed sa’ tlieta ghall-fond numru erbgha (4);

viii) Meta saret id-divizjoni bejn l-ahwa, dawn l-aperturi ma gewx maghluqa;

ix) Fl-ebda wiehed mill-kuntratti surreferiti ma hemm klawsola illi tirrigwarda l-uzu jew it-titolu fir-rigward il-bejt ta’ fond numru erbgha (4);

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

5. Kif inghad, dan ir-rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti huwa ccentrat unikament fuq aggravju wiehed li

jikkonsisti fil-fatt illi l-ewwel Qorti zbaljat meta laqghet l-ewwel talba tal-attur u ghalhekk iddikjarat illi l-bejt sovrastanti l-fond numru erbgha (4) u t-tgawdija ta' dan il-istess bejt jappartjenu unikament lill-attur appellat u dan ghaliex ma kkonkorrewx l-elementi kollha tal-*actio rei vindicatoria*.

L-appellanti jkomplu jsostnu illi meta l-ewwel Qorti ghamlet referenza ghall-Artikolu 323 tal-Kodici Civili u tat piz daqshekk kbir lill-prezunzjoni illi hemm f'dan l-artikolu, l-ewwel Qorti zbaljat. L-appellanti ma' jaqblux mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti illi l-prezunzjoni hija favur l-*vertical ownership* u li sabiex issir eccezzjoni ghal din ir-regola jrid jigi specifikat fil-kuntratt. Skond l-appellanti, huma ma kienux obbligati illi jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-bejt *de quo* izda kellu jkun l-attur appellat li kellu jipprova t-titolu vantat sabiex tirnexxi l-azzjoni promotorja.

6. Qabel tghaddi biex tikkunsidra dan l-aggravju, din il-Qorti sejra tghaddi biex taghmel is-segwenti precizazzjonijiet ta' fatt li huma rilevanti ghall-punti tad-dritt involuti fil-kaz in dizamina.

Hu rilevanti l-fatt illi hemm bieb li mill-fond tal-konvenuti appellanti jaghti ghal fuq il-bejt tal-attur appellat. Huwa biss minn dan il-bieb, illi jinsab fil-fond tal-kovenuti, illi wiehed jista' jghaddi u jaccedi ghal fuq il-bejt proprjeta` tal-attur attigwu mieghu.

Izda hawn jinghad ukoll illi dan il-fatt huwa konsegwenza naturali minhabba l-fatt illi <u>dawn il-fondi kienu fil-passat fond wiehed</u>, u li sussegwentement gie diviz f'zewg fondi, jigifieri n-numri wiehed sa tlieta fejn l-ewwel kienu jghixu l-genituri tal-attur u fejn issa qeghdin jghixu l-konvenuti appellanti, u l-fond numru erbgha illi qabel kien mikri lil Ludgardo Cassar u issa rega' waqa' f'idejn is-sid, jigifieri l-attur appellat.

Kif jidher kjarament mir-ritratti illi gew ezibiti fil-kawza (ara r-ritratti Dok A sa Z fol. 80 – 99) u mid-deskrizzjoni illi hemm fil-kuntratti ta' akkwsit, il-fond numru erbgha huwa

mezzanin illi kien gie mikri lil Ludgardo Cassar waqt it-Tieni Gwerra Dinjija, fis-sena 1944 circa.

7. Il-fatti li jemergu matul is-smigh tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti juru li l-fond numru erbgha (4) ma kellux access ghall-bejt tieghu. Izda ghalkemm l-inkwilin ma kellux access ghalih, huwa kien jitla' fuq il-bejt permezz ta' sellum u fuq dan il-bejt jirrizulta li kien ghamel ukoll gallinar. Ghalkemm l-inkwilin xehed illi huwa kien jitlob lill-missier l-attur appellat sabiex imantnilu l-bejt, u hawn wiehed ghandu jiftakar illi missier l-appellat kien sid il-kera, dan ma jfissirx illi l-bejt tal-fond numru erbgha (4) mhuwiex parti intergrali minn dan il-fond. Dan hu biss sunt tal-fatti li jemergu minn pataffjun ta' depozizzjonijiet li gew ivverbalizzati fl-atti tal-process in konsegwenza ta' maratona ta' xiehda u affidavits.

8. L-attur appellat qieghed jitlob dikjarazzjoni li huwa l-proprjetarju tal-bejt sovrastanti l-fond numru erbgha (4), Saint Roque Square, Hal-Ghaxaq. Il-konvenuti appellanti ma <u>jikkontestawx li l-attur huwa proprjetarju ta' dan il-fond</u> u fil-fatt lanqas jeskluduh specifikatament mill-proprjeta` tal-bejt, izda fil-fatt il-konvenuti eccepew illi ghandhom <u>jedd ta' uzu esklussiv u tgawdija ta' dan il-bejt</u>, u din il-pretensjoni hija bbazata fuq il-fatt illi huma l-konvenuti appellanti biss illi ghandhom access ghal dan il-bejt mill-fond taghhom. Gie ppruvat mill-konvenuti appellanti illi minn meta huma xtraw il-fond bin-numri wiehed sa tlieta fis-sena 1985, huma ghamlu uzu ta' dan il-bejt. Illi meta l-konvenuti akkwistaw dawn il-fondi, id-deskrizzjoni tieghu kienet is-segwenti:
" … id-dar li qeghda Hal Ghaxaq, Gudja Road, numri wiehed (1), tnejn (2) u tlieta (3), liema dar ghandha faccjata wkoll fuq Saint Philip Street, libera u franka, dekontrollata, bid-dritti u il gius kollha taghha."

F'dan il-kuntratt ma kien hemm <u>ebda accenn</u> ghall-bejt sovrastanti l-fond numru erbgha (4).

9. L-attur appellat min-naha tieghu pprova sufficjentement illi huwa akkwista dan il-fond numru erbgha (4) permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-Atti tan-

Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella datat 15 ta' Settembru 1968, fejn dan il-fond kien gie assenjat lilu waqt illi l-fondi bin-numri wiehed sa erbgha kienu gew assenjati lil huh Carmelo Mizzi. Illi precedentement l-attur appellat flimkien ma' hutu kien akkwista dawn il-fondi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella datat 5 ta' Gunju 1963. F'dan il-kuntratt, il-fondi huma deskritti hekk:-

" … il-korp ta' beni f'Hal-Ghaxaq konsistenti f'dar u mezzanin … Saint Roque Square numri wiehed, tnejn, tlieta u erbgha kantuniera ma' Saint Philip Street numru mija u hamsa, franki u liberi u bill-gius u drittijiet tieghu kollha."

Sussegwentement fil-kuntratt ta' divizjoni l-fondi huma deskritti hekk:-

".. l-korp ta' beni f'Hal Ghaxaq konsistenti f'dar numri wiehed, tnejn u tlieta u f'mezzanin numru erbgha Saint Roque Square Hal-Ghaxaq u id-dar ghandha bieb wiehed numru mija u hamsa fuq Saint Roque Street, franki u liberi …"

" Dan il-porzjoni jikkonsisti fid-dar imsemmija numri wiehed, tnejn u tlieta Saint Roque Street …"

"Din il-porzjoni tikkonsisti fil-mezzanin fuq deskritt …"

Ghalhekk fl-ebda klawsola f'dawn il-kuntratti ma hemm miktub illi l-bejt sovrastanti l-mezzanin numru erbgha (4) huwa proprjeta` tad-dar numru wiehed, tnejn u tlieta u lanqas ma hemm xi servitu` jew jedd ta' uzu ta' dan il-bejt in kwistjoni.

10. Huwa llum pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi "l-*proprjetarju ta' l-art ghandu l-proprjeta` ta' l-ispazju sovrastanti u ta' dak sottostanti; u ghalhekk l-arja hija tieghu. Din pero` hija prezunzjoni semplicement "juris tantum", li tammetti prova kontrarja*": hekk ara d-decizjoni fl-ismijiet (Nicola Borg noe. vs Carmelo Parnis deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Dicembru 1935). Dan ifisser illi *"sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja, il-prezunzjoni hija illi l-bejt huwa ta' min jippossjedi l-*

komoditajiet sottostanti ghalih" (ara wkoll is-sentenza in re: Grazia Mamo vs Carmelo Vella deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Frar 1951). F'dan il-kaz il-prezunzjoni tat-titlu hija favur l-attur appellat. Dan l-insenjament isib eku f'sentenzi moghtijin ukoll fi grad ta' appell.

Principji dawn li huma *ormai* ribaditi u applikati uniformement mill-Qrati taghna fis-sens illi *"Kull min jippossjedi fond hu prezunt li jippossjedi wkoll l-arja tieghu kif ukoll is-sottoswol tal-istess fond; u ghalhekk min jakkwista fond ghandu favur tieghu l-prezunzjoni legali li akkwista wkoll l-arja tal-fond u dak kollu li jinsab taht is-superfici tieghu, flimkien mal-accessorji kollha tal-istess fond. Din hi prezunzjoni "juris tantum" u ghalhekk tista' tigi kombattuta bil-prova kuntrarja; imma sakemm din il-prova ma ssirx b'success, il-prezunzjoni tibqa' ssehh; b'mod li min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa prezunt li akkwista wkoll il-bjut ta' dawk il-kmamar"*, hekk ara s-sentenza fl-ismijiet: Michael Vella Haber vs Hector Borg deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-23 ta' Novembru 1962.

L-Artikolu 1234 tal-Kodici Civili (Kap. 16) espressament jiddisponi inoltre illi *"Dak li ghandu favur tieghu prezunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt"*. Dan ifisser illi, kuntrarjament ghal dik li tkun il-pozizzjoni bhala regola fil-kaz ta' azzjoni *rei vendicatoria* (kif hi l-azzjoni taht ezami) fejn "il-prova dijabolika" kienet normalment tinkombi fuq l-attur, kien hemm *se mai* f'dan il-kaz rovexxament tal-oneru tal-prova fil-parametri tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti appellanti. Dan hu hekk ghar-raguni li minhabba l-prezunzjoni "juris tantum", kienu l-konvenuti appellanti illi kienu tenuti li f'kull kaz jipprovaw l-uzu esklussiv u tgawdija illi ghandhom tal-bejt in kwistjoni kif minnhom gie eccepit. Huwa biss wara illi l-konvenuti appellanti jirnexxilhom jehilsu minn dik il-prezunzjoni illi kien ikun imbaghad jehtieg illi l-attur appellat jiddefendi ruhu kontra dik il-prova.

11. Ghalhekk din il-Qorti m'hijiex qeghda taqbel ghal kollox ma' l-aggravju tal-konvenuti appellanti illi ma kienux

obbligati illi jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-bejt *de quo* u illi kien l-attur appellat illi kellu jaghmel din il-prova. Din il-Qorti qeghda minflok taqbel mal-konsiderazzjonijiet illi ghamlet l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward ghaliex dawn isegwu l-binarju korrett minn punto di vista ta' enuncjazzjoni tad-dritt.

Il-konvenuti appellanti kienu eccepew illi huma ghandhom l-uzu esklussiv u tgawdija ta' dan il-bejt, izda qatt ma eccepew illi huma proprjetarji tal-istess. Ghalhekk kif sewwa qalet il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri v. Consiglio** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-20 ta' Marzu 1939:

"Hemm differenza kbira bejn il-proprjeta` tal-arja fuq bejt u s-semplici servitu` tal-uzu fuq dak il-bejt. Fl-ewwel kaz l-arja sovraposta tkun l-oggett ta' proprjeta`, fil-kaz l-iehor il-bejt ikun ta' haddiehor. Kwindi jekk il-konvenut jippretendi illi huwa ghandu l-uzu tal-bejt in kwistjoni hu jkun fl-istess hin qed jirrikonoxxi li dan il-bejt mhux tieghu".

Minbarra dan, fir-rigward tat-titolu illi qieghed jigi invokat mill-konvenuti appellanti, u mill-kuntratti ezibiti, minn imkien ma jirrizulta illi sid id-dar bin-numri wiehed sa tlieta kien zamm ghalih xi drittijiet ta' proprjeta` fuq il-bejt tal-mezzanin numru erbgha (4).

12. Il-konvenuti appellanti fin-nota ta' eccezzjonijiet taghhom sostnew illi huma ghandhom il-jedd tal-uzu esklussiv u t-tgawdija tal-bejt *de quo*. Skond l-Artikolu 390 tal-Kodici Civili, jeddijiet ta' uzu ma' jistghux jigu moghtija mis-sid hlief b'att pubbliku. Dan il-jedd ta' uzu li l-konvenuti appellanti qeghdin jinvokaw a favur tal-bejt tal-mezzanin numru erbgha (4), kellu jirrizulta espressament mill-kuntratt ta' akkwist taghhom – izda dan ma jirrizultax.

13. Illi qabel ma tikkonkludi din il-Qorti tixtieq tikkummenta dwar il-kawza li l-konvenuti appellanti jaghmlu referenza ghaliha fir-rikors tal-appell taghhom sabiex jissostanzjaw l-aggravju tagghom. L-appellanti jsostnu illi l-ewwel Qorti kellha ssegwi l-istess konsiderazzjonijiet illi ghamlet il-Prim Awla tal-Qorti Civili

fil-kawza fl-ismijiet **Catherine Buttigieg et. v. Joseph u Mary konjugi Galea** deciza fit-28 ta' Jannar 2004, u dan ghaliex il-fattispeci kemm ta' dritt u kemm ukoll ta' fatt bejn iz-zewg kawzi m'humiex l-istess.

Jigi rilevat li din il-Qorti ezaminat l-imsemmija sentenza u rriskontrat differenzi ta' riljev minn dik il-kawza ghal din indizamina. Ibda biex fil-kawza **Buttigieg v. Galea et.**, il-konvenuti kienu addirittura eccepew illi t-titlu ta' proprjeta` jappartjeni lilhom u li l-kontroparti kellha biss servitu` ta' rewwieha. Imma, apparti dan, il-fatti tal-kaz f'dik il-kawza kienu markatament differenti. F'dik il-kawza wkoll jirrizulta li l-konvenuti kienu ilhom jippossjedu l-bejt tal-fond adjacenti sa minn ghoxrin sena qabel ma saret id-divizjoni fizika taz-zewg fondi adjacenti mertu tal-kawza. Fil-fatt, il-konvenuti f'dik il-kawza, kien ilhom jippossjedu l-bejt sa mill-1954. Meta saret id-divizjoni jew ahjar l-akkwist, min-naha taz-zewgt ahwa minghand ommhom, ta' dawn iz-zewg fondi fl-1974, il-konvenuti baqghu jippossjedu dana l-bejt u jaghmlu uzu esklussiv u ininterrot minnu sal-1994 meta imbaghad l-atturi f'dak il-kaz ikkommettew spoll u fethu bieb ghal fuq dan il-bejt. Certament illi dawn <u>il-fattispecje tal-kaz ma ghandhom xejn x'jaqsmu mal-kaz in dizamina</u>. Il-Qorti f'dan il-kaz ghalhekk hasset illi l-kuntratt tal-1974 ikkristallizza s-sitwazzjoni li kienet tezisti u baqghet tezisti u cioe` billi ghalkemm ma jissemma' xejn fl-istess kuntratt, jidher illi implicitament il-bejt kien qed jigi trasferit lill-konvenuti peress illi mill-uzu ta' l-istess kien jidher b'mod car illi fizikament kien jaghmel mal-fond akkwistat mill-konvenuti f'dak il-kaz. F'dik l-istess sentenza l-Qorti ghamlitha cara li l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 ma japplikax <u>biss</u> meta tingieb prova kuntrarja – u fil-kaz mertu ta' dan l-appell, il-konvenuti tali prova ma gabuhiex. Ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li l-aggravju tal-konvenuti huwa infondat u qieghed jigi respint.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konvenuti appellanti u ghalhekk tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Mejju 2006, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-imsemmija appellanti. It-terminu ta' xahar ghall-izgumbrament u r-rilaxx tal-pussess tal-bejt jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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