

Qorti Civili, Prim'Awla

Imhalled Anthony Ellul

Rikors numru: 971/2008AE

**Marianna Grima, Victoria Xuereb, Emanuela Borg f'isimha proprju u anke  
in rapprezentanza tal-assenti hutha Mary Gauci u Joseph Bartolo**

**Vs**

**Frankie Farrugia**

L-Erbgha, 16 ta' Marzu 2016.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fid-29 ta' Settembru 2008, l-atturi ppremettew:

1. Huma sidien tal-fond li jaghti fuq zewg toroq, 33,34,35, Triq Misrah il-Parocca, Mellieha u 217, Triq il-Kappillan Magri, Mellieha.
2. Il-konvenut hu sid u jew ghandu pussess tal-fond appogg ma' dak tal-atturi, u dan fuq in-naha tal-faccata tad-dar li qeghda fi Triq il-Kappillan Magri, Mellieha.
3. Il-konvenut fil-garaxx li ghandu, qatta' blat b'mod u manjiera li illegalment u abbuzivament dahal gol-proprjeta tal-atturi.
4. Il-konvenut dahal madwar sitt metri mit-tul taht il-proprjeta tal-atturi.
5. Ghalkemm gie msejjah sabiex jaghmel kollox kif kien qabel, il-konvenut baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant l-atturi talbu lill-qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut qatta blat u issa qed jokkupa illegalment proprjeta tal-atturi, liema proprjeta tinsab sottoposta d-dar numru 217, Triq il-Kappillan Magri, Mellieha.
2. Tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u bl-assistenza ta' perit jekk ikun il-kaz, iregga' lura l-iskavar li hu ghamel ghall-istat originali tieghu b'mod li ma jibqax juza l-proprjeta tal-atturi.
3. Tawtorizza lill-atturi sabiex f'kaz li l-konvenut jibqa' inadempjenti u ma jaghmilx dak lillu ordnat, jaghmlu x-xogholijiet mehtiega huma stess a spejjez tal-konvenut.

Il-konvenut wiegeb -

1. L-atturi ghandhom jiddikjaraw min ippropona l-kawza peress li fir-rikors jinghad li Marianna Grima pprezentat il-kawza.
2. Jekk il-kawza qeghda ssir minn atturi ohra u jsiru l-korrezzjonijiet, ghandha tingieb prova li Emanuela Borg ghandha mandat li qalet li ghandha.
3. L-atturi jridu jghidu x'inhil n-natura tal-kawza li pproponew.
4. L-atturi ghandhom igibu prova li huma sidien tal-porzjon art li qeghdin ighidu li giet invaza.

5. Il-konvenut hu sid tar-remissa 89, Parish Priest Street, Mellieha li ghandha wkoll ghar u bieb numru 89A fl-istess triq u passagg u l-arja tal-passagg mill-imsemmi bieb. Dan kif jirrizulta mill-kuntratt tal-21 ta' Mejju 1991.
6. L-imsemmi fond akkwistah fi zwieg ma' martu Sylvana Farrugia.
7. Jekk il-kawza hi ta' natura possessorja, allura l-atturi jridu jipprovaw li ghandhom il-pussess tal-immobbli li qeghdin jallegaw li gie nvaz mill-konvenut.
8. Il-konvenut jichad li qatta' xi blat fil-proprjeta tieghu.
9. Mid-data tal-akkwist, il-konvenut ippossjeda l-immobbli sal-estensjoni li hemm illum, u dan bi buona fede. Ghalhekk ukoll it-talba tal-attrici hija preskritta ghat-tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.
10. L-awturi tal-konvenut kienu ilhom jippossjedu l-immobbli, li hu tal-attur, sa mis-sena 1975.

### **Kwistjoni.**

Il-vertenza hi dwar dak li jidher li ghandu forma ta' ghar li jifforma parti minn remissa li ghandu fil-pussess tieghu l-konvenut u li hu sottostanti l-proprjeta tal-atturi. Il-konvenut isostni li dan l-ghar hu proprjeta tieghu u li l-ambjenti ghadhom kif kienu meta hu akkwista b'kuntratt tal-21 ta' Mejju 1991.

### **Konsiderazzjoni.**

1. Il-qorti tibda biex tikkummenta dwar eccezzjonijiet li jidhru li huma ta' natura preliminary:
  - i. **L-ewwel eccezzjoni** – mill-okkju tal-kawza hu evidenti li l-atturi huma hamsa b'kollox. Il-kawza saret minnhom ilkoll.
  - ii. **Tieni eccezzjoni** – hu veru li Emanuela Borg ma tatx prova li hi mandatarja ta' hutha, pero' din mhi ta' ebda konsegwenza.
  - iii. **Tielet u Seba' eccezzjoni** – hu evidenti li l-atturi pproponew kawza petitorja biex jirkupraw il-pussess ta' ghar li jallegaw li l-konvenut bena illegalment f'art li hi proprjeta taghhom.
  - iv. **Sitt eccezzjoni** – fil-fehma tal-qorti l-konvenut kellu jressaq l-ahjar prova, cjoe' c-certifikat taz-zwieg. Ghalhekk fin-nuqqas ta' tali prova, il-konkluzjoni tal-qorti hi li l-gudizzju hu integru.
2. Fil-kuntratt ta' akkwist tal-21 ta' Mejju 1991 publikat min-nutar Dr John Debono, jinghad:

*"In the second part of this same deed, the vendor hereby sells, transfers and conveys unto the customer/purchaser, who accepts, purchases and acquires the room (remissa) bearing number eighty-nine (89), in Parish Priest Magri Street, Mellieha, having also a cave and another door bearing number eighty-nine letter A (89A), which door leads from the said street to a passage-way leading to the said cave, together with the airspace of the said passage way;*

*which room (remissa) and cave underly third party property, and the said passage-way has a small window opened in it from the cave of the adjacent property of Carmelo Bartolo, otherwise free and uncumbered.....”.*

3. Fir-rapport tal-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti, wara l-inkarigu li nghata waqt is-seduta tal-14 ta' Mejju 2012, jinghad li:

- i. It-tqattiegh tal-blat sar bl-idejn u mhux b'ingenji;
- ii. Fl-ebda parti mill-maxtura, garaxx jew ghar ma jidher li sar tqattiegh ta' blat ricentement;
- iii. Il-maxtura tidher li tqattgħet fl-istess zmien li tqatta' l-ghar, u dan peress li d-daqqiet tal-baqun fil-maxtura jsegwu d-daqqiet tal-baqun fis-saqaf tal-ghar; *"Jidher li l-maxtura ma hi xejn izjed minn bicca mill-ghar li f'xi zmien kienet iddawret b'hajt biex iservi bhala maxtura għall-ikel taz-ziemel jew xi animal iehor”.*
- iv. Mis-survey li sar jirrizulta li l-area ABCD fil-pjanta VG1 (fol. 66) tigi taht il-proprjeta tal-atturi.

Il-perit tekniku xehed waqt iss-eduta tal-14 ta' Marzu 2013, fejn qal:

*"Ix-xogħol li sar fil-post fil-parti fejn hemm il-blat, jidher li ilhom li saru. Hemm lega skura mal-blat. Ahna nirreferu għaliha bhala patina. Il-hmieg li jingabar mal-hajr mill-ambjent. M'inhix f'posizzjoni ngħid imma kemm ilu li sar dan ix-xogħol. Fis-sens li nagħti numru ta' snin. Fil-garaxx jidhlu l-vetturi”* (fol. 89).

4. Il-konvenut xehed li *"Jiena r-remissa xtrajtha bl-ghar li baqgħet tal-istess daqs”* (fol. 104) u li l-post għadu kif kien meta xtrah. Verzjoni korraborata minn Carmel Borg, iben l-awtur tal-konvenut. L-istess konvenut komplajgħid: *"L-atturi lili qatt ma kellmuni u qalu illi jien qiegħed nokkupa xi parti mill-proprjeta tagħhom. Sirt naf b'din il-kwistjoni meta gie marixxall tal-Qorti qlli "għandek tlett gimgħat cans, ser tinfetħ kawza l-Qorti”. Tony Borg kienet il-persuna li xtrajt mingħandha. Dan qatt ma semmieli li kellu xi kwistjoni mal-atturi”.* Hu kkonferma wkoll li l-ghar jigi taht il-proprjeta tal-atturi (fol. 103). In kontro-ezami xehed ukoll: *"Qed jigi suggerit lili li jien kabbar l-ghar u l-atturi kienu anke gew ikellmuni u kien hemm incident dwar dan għax jien irrifjutajt li ndaħħalhom, inwiegeb mhux veru. Hadd mill-atturi ma gie”.*

5. Skond l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, kull min għandu proprjeta tal-art:-

*"... għandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art.....”.*

Fis-sentenza **Supermarkets (1960) Limited vs Le Cram Developments Co Ltd** tat-22 ta' Ottubru 2002, il-Qorti tal-Appell qalet:

"Illi f'dan ir-rigward l-artikolu 323 fil-Kodici Civili (Kap. 16) jistabilixxi il-principju legali li kull min ghandu l-proprjeta` ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taht wicc l-art. Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabilixxi prezunzjoni legali favur is-socjeta` appellata li larja in kwestjoni li tinsab fuq il-fond taghha, tappartjeni lilha. Din il-presunzjoni mhijiex wahda "juris et de jure" izda wahda "juris tentum" u ghalhekk jinkombi fuq issocjeta` appellanti l-oneru li ggib provi sodisfacenti li jxejnu l-istess presunzjoni stabbilita mil-ligi stess. Il-pretensjoni tas-socjeta` appellanti li l-arja in kwistjoni fuq il-fond tas-socjeta` appellata tappartjeni lis-socjeta` appellanti hija kuntrarja ghal-liberta' tal-fond tas-socjeta` appellata billi din, skond il-ligi, hija prezunta li hija l-proprjetarja tal-arja sovrastanti l-fond taghha. Gie ritenut li kwalunkwe prova kuntrarja ghal-liberta' tal-proprjeta` ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka. (ara kollez. Vol. XXIX – 11 – p. 854 Nicola Borg noe – vs – Carmelo Parnis)".

L-atturi jgawdu minn presunzjoni li l-ghar hu proprjeta taghhom gialadarba mill-perizja rrizulta li jinsab sottostanti l-proprjeta taghhom. Pero' din hi biss presunzjoni *iuris tantum* u ghalhekk tista' tingieb prova kontriha.

6. F'azzjoni rivendikatorja, "*Hija giurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinwoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu invokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinwoka favur tieghu l-pussess.*" (**Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino**, moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Frar 2001).

7. Mill-provi rrizulta li:-

- i. Il-konvenut xtara r-remissa fil-21 ta' Mejju 1991 u l-kuntratt gie nsinwat (ara nota ta' insinwa a fol. 46). Fil-kuntratt u nota ta' insiwna jinghad espressament li:
  - (a) Il-proprjeta tinkludi ghar u bieb iehor bin-numru 89A li jaghti ghall-passagg;
  - (b) Il-proprjeta, inkluz l-ghar, hi sottostanti proprjeta ta' terzi;
  - (c) Hemm tieqa li tinsab fil-proprjeta ta' terzi li taghti ghal fuq il-passagg;
- ii. Mid-data tal-akkwist, il-konvenut kellu l-pussess kontinwu u interrott tar-remissa u l-ghar. M'hemm l-ebda prova li tista' tindika li l-konvenut kellu *mala fede*.
- iii. Anthony Borg hu l-awtur tal-attur li akkwista sehem indiviz b'kuntratt tat-28 ta' Ottubru 1975 publikat min-nutar Dr Anthony Gatt (fol. 17). L-oggett tal-kuntratt gie deskritt: "*t-tlett kwarti indiviz (3/4) indivizi tar-remissa li ggib in-numru disgha u tmenin (89) Parish Priest Magri*

*Street, Mellieha fiha ghar u fiha bieb numru disgha u tmenin ittra A (89A) liema bieb huwa passagg li mit-triq jaghti dritt ghal gol-ghar bl-arja tal-passagg liema remissa u l-ghar huma sottoposti ghall-beni ta' haddiehor .....*"

- iv. M'hemmx prova li minn meta l-konvenut xtara l-fond, qatta' xi blat;
- v. Jidher li tant il-konvenut ma kellux x'jahbi mill-atturi, li meta Victor David Galea, mizzewweg lit-tifla tal-attrici Emanuela Borg, talab lill-konvenut biex jidhol fir-remissa biex ikejjel, il-konvenut ma sab l-ebda oggezzjoni. Ghalkemm waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-attur attackka l-kredibilita' tal-konvenut, il-qorti kellha l-opportunita' tisimghu jixhed *viva voce*. Ghal din il-qorti x-xhud kien konsistenti u kredibbli.
- vi. M'hemmx prova li minn meta xtara r-remissa, l-attur gie ostakolat fit-gwadija tal-proprjeta li akkwista bl-imsemmi kuntratt. L-uniku prova li hemm hi li ftit gimghat qabel giet prezentata l-kawza, l-atturi ghamlu l-pretensjoni taghhom li l-konvenut qieghed jokkupa ambjent li hu proprjeta taghhom.

8. L-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili jipprovdi:

*"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta taghha".*

M'hemmx dubju li l-kuntratt tal-21 ta' Mejju 1991 hu titolu tajjeb. Inolte, l-pussess tal-konvenut kien *animo domini* u in *bona fidi*, u ilu fil-pussess ghal hafna iktar mill-ghaxar snin li tikkontempla l-ligi. Pussess li kellu l-kwalitajiet kontemplati fl-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Mehud in konsiderazzjoni 'l fatti li jissemmew f'paragrafu 6, il-konkluzjoni tal-qorti hi li l-konvenut ta prova li hu sid tar-remissa u l-ghar bil-preskrizzjoni akkwizittiva decennali.

**Ghal dawn il-motivi:-**

- 1. B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni tiddikjara li mir-rikors guramentat jirrizulta min huma l-atturi.**
- 2. B'riferenza ghat-tieni eccezzjoni tiddikjara li l-konvenut ma nsistiex fuq il-prova u d-dikjarazzjoni tal-atturi hi bizzejjed.**
- 3. B'riferenza ghat-tielet u seba' eccezzjoni tiddikjara li hu car li l-azzjoni li pproponew l-atturi hi ta' proprjeta u mhux azzjoni possessorja.**
- 4. Tichad is-sitt eccezzjoni in vista li l-konvenut naqas milli jipprezenta l-ahjar prova, cjoe' c-certifikat taz-zwieg.**
- 5. Tilqa' l-eccezzjoni numru tmienja (8) fis-sens li l-konvenut hu proprjetarju tal-ambjent oggett ta' din il-kawza (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili).**
- 6. Tilqa' l-eccezzjoni numru disgha (9) u tiddikjara li l-ghar oggett tal-kawza hu proprjeta tal-konvenut.**

## **7. Tichad it-talbiet tal-atturi.**

**Spejjez a karigu tal-atturi b'dan li l-konvenut ghandu jaghmel tajjeb ghal 5% tal-ispejjez tieghu minhabba dak li qalet il-qorti fir-rigward ta' whud mill-eccezzjonijiet tal-konvenut.**

Anthony Ellul.