QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 25 ta' Novembru 2016

Numru 22

Rikors Numru 81/09 JA

Emanuel Scerri u martu Maria Concetta Scerri

v.

E.J.Meli Ltd (C-10219)

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Mejju 2012, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti tirrevoka s-sentenza appellata u konsegwentement tilqa' t-talbiet kollha tagħhom bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` konvenuta appellata.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"**Il-Qorti,**

"Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fid-29 ta' Jannar 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

"Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino tal-10 ta' Marzu 1986 l-esponenti akkwistaw il-ħanut li jismu Ruben's u li llum jismu Fotocraft, numru 85 Triq Nofsinhar, Valletta.

"Illi dan il-ħanut jikkonsista f'ħanut *at ground-floor level* u kantina sottoposta.

"Illi s-soċjeta' konvenuta għandha fil-pussess tagħha l-proprjeta' li tmiss ma' dik tal-attur min-naħa ta' nofsinhar u lvant.

"Illi s-soċjeta' konvenuta użurpat parti mill-proprjeta' tal-atturi konsistenti fil-fatt illi ħadet parti mill-kantina sottostanti l-ħanut u ttella' ħajt li jiġi madwar ħames piedi 'l bogħod minn fejn hija stabbilita l-linja diviżorja, liema ħajt huwa approssimattivament indikat fuq l-iskizz hawn anness u mmarkat bl-ittra AB fuq il-pjanta Dok X.

"Illi l-parti użurpata hija attwalment proprjeta' tar-rikorrenti u għalhekk l-atturi m'għandhom l-ebda dritt li jżommu din il-proprjeta', liema konvenuti interpellati permezz ta' ittra uffiċjali tas-7 ta' Novembru 2008 sabiex jiżgombraw mill-istess baqgħu inadempjenti.

"Għaldaqstant tgħid is-soċjeta' konvenuta għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, *previa occorrendo* dawk id-dikjarazzjonijiet xierqa u neċessarji:

"1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-parti użurparta fuq imsemmija tal-kantina tal-proprjeta' tal-esponenti hija proprjeta' tal-atturi; u

"2. Tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jokkupaw l-istess proprjeta' abbużivament u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

"3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mill-istess proprjeta' tal-attur u dan billi jneħħu l-ħajt li qed jissegrega l-kantina tal-attur u jagħlqu l-bokka ossia bieb li hemm mill-kantina tal-esponenti għall-kumplament tal-proprjeta' fil-pussess tal-konvenuti fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel l-istes xogħlijiet, u dan taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

"Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

"Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta ppreżentata fis-27 ta' Frar 2009, li permezz tagħha eċċepiet:

"1) Illi s-soċjeta' intimata akkwistat iż-żewġ ħwienet adjaċenti fi Triq Nofsinhar, Valletta li jġibu n-numri erbgħa u tmenin (84) u erbgħa u tmenin ittra A (84A) in virtu ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Henri Vassallo li jġib id-data tat-23 ta' Novembru 1990, li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata Dok EJ1, liema proprjeta' hija adjaċenti għal dik tar-rikorrenti imsemmija fir-rikors odjern;

"2) Illi qabel ma akkawistat l-proprjeta' permezz tal-kuntratt hawn fuq imsemmi mmarkat Dok EJ1, din l-istess proprjeta' kienet ukoll mikrija lis-soċjeta' esponenti għal numru ta' snin;

"3) Illi s-soċjeta' esponenti ilha tippossjedi bil-bona fidi l-parti tal-kantina li dwarha qiegħdin jilmentaw ir-rikorrenti, għall-perjodu ta' iktar minn għaxar snin, u dan b'mod kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, u għalhekk jeżistu l-elementi kollha kontemplati fl-Artikolu 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

"4) Illi kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ir-rikorrenti Emanuel Scerri fil-passat kien ukoll talab lis-soċjeta' intimata sabiex tbiegħlu l-parti tal-kantina in kwistjoni, tant ma kienx jikkunsidraha bħala parti mill-proprjeta' tiegħu;

"5) Illi assolutament mhuwiex minnu li s-soċjeta' intimata użurpat xi parti mill-proprjeta' tar-rikorrenti, *stante* li kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, il-parti tal-kantina in kwistjoni ma tapparjenix lilhom.

"Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjeż kontra tagħhom li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

"Salvi eċċezzjonijiet oħra jekk ikun hemm bżonn.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

"Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

"Rat ir-relazzjoni tal-A.I.C. Mario Cassar li ġie nominat biex jagħmel pjanta tal-ambjenti in kwistjoni;

"Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-17 ta' Frar 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

"Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

"Ikkunsidrat;

"Illi din il-kawża hija dwar il-proprjeta' ta' parti minn proprjeta' immobbli. L-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li parti minn kantina li hija posseduta mis-soċjeta' konvenuta hija proprjeta' tagħhom filwaqt li s-soċjeta' konvenuta qed topponi għal din it-talba u ssostni dik il-proprjeta' hija tagħha.

"Illi għalhekk il-Qorti għandha quddiemha kawża rivendikatorja u dan huwa evidenti mit-talba attriċi u anke mir-risposta ġuramentata fejn is-soċjeta' konvenuta mhux biss qed tgħid li l-proprjeta' mhijiex tal-atturi iżda qed topponi għal dan billi tgħid li hija l-proprjetarja.

"Illi hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **"Giuseppe Borg vs Gużeppi Buhagiar"**. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *jimmilita favur is-soċjeta' konvenuta possessur.* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **"Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar"** fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur **Torrente** li qal illi:

> *"La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L' attore in conformita' delle regole generali, ha l' onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l' acquisto non w' a titolo originario. Ha l' onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all' infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica)".*

"Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni differenti billi qalet illi *"il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li ii jagħmel in forza tal-**actio publiciana**. Hekk fil-kawża **"Attard nomine vs Fenech"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentaa dell' atore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne*

*avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara ukoll **"Fenech vs Debono"** Prim Awla 14 -5- 1935**".*** Wieħed għalhekk jara li għalkemm dan huwa żvilupp tal-aħħar snin, kienu ġia jeżistu sentenzi ta' mitt sena qabel f'dan is-sens. Dan naturalment jista' jsir jekk l-istess konvenut jirrispondi għat-talba billi jgħid li **huwa** l-propjetarju.

"Illi għalhekk billi s-soċjeta' konvenuta teċċepixxi titolu hija stess il-Qorti jkollha tara liema miż-żewġ kontendenti għandu l-aħjar prova fir-rigward (per eżempju s-sentenza tal-2001 **"Giuseppe Spiteri vs Catherine Baldacchino"** Appell, 9 ta' Frar 2001 u s-sentenza riportata fil-**Volum XXXII – 11- 765**). Għandu jingħad ukoll għall-korrettezza li f'din is-sentenza wieħed jirriskontra wkoll dan il-bran:

> *"se il titolo di acquisto della propieta del rivendicante e' derivativa, la prova della propieta' non e' raggiunta con la semplice esebizione del titolo che trasferisce la il dominio al rivendicante, giacche occorre anche dimostrare che l' alienante aveva il potere di disporre del diritto e cosi via, sino a risalire ad in dante causa remote di ciu si possa dimostrare l' acquisto 'a titolu' originario.* (**Giuriprudenza sistematica Civile e Commerciale – Walter Bigiavi** – paġna 885)".

"Illi l-Qorti ghalhekk l-ewwel se tara kif il-partijiet qed jivvantaw it-titolu tagħhom.

"Illi l-**atturi** xtraw permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Paul Pullicino fl-10 ta' Marzu 1986 mingħand il-konjugi Dimech; il-fond huwa deskritt bħal jismu *Ruben's, u jġib in-numru 85, South Street il-Belt Valletta, sottopost għal-proprjeta' tal-Bank of Valletta Limited inkluż mal-istess ħanut il-basement tiegħu aċċessibbli mill-istess ħanut …* Dimech kienu xtraw mingħand Ralph Dowling fl-1985 u dan mingħand Simonds Farsons Cisk fl-istess sena.

"Illi s-**soċjeta' konvenuta** da parti tagħha akkwistat mingħand Martin Aquilina (għan-nom tas-soċjeta' JM Properties) permezz ta' kuntratt in atti Nutar Henri Vassallo datat 23 ta' Novembru 1990, il-fondi 84 u 84A South Street Valletta. Is-soċjeta' venditriċi fuq dan l-att kienet akkwistat fl-1986 mingħand il-gia' msemmi Ralph Dowling. Dan kien akkwista kif gia ngħad mingħand Farsons fl-1985. Hawn ta' min jgħid li sfortunatament Ralph Dowling illum mejjet u għalhekk il-Qorti ma setgħetx tisimgħu jixhed. Ta' min iżid ukoll li jirriżulta li s-soċjeta' attriċi kienet tikri l-fond mingħand Aquilina sa minn ċirka sentejn qabel (mix-xhieda ta' Aquilina u l-istess diretturi tas-soċjeta' konvenuta).

"Illi l-attur xehed li l-ewwel darba illi nduna li kien hemm din il-parti tal-kantina li issa qed jirreklama ċirka f'2002 meta xi madum beda jiċċaqlaq fil-ħanut tiegħu. Skopra allura li taħt il-madum kien hemm *manhole* li twassal għal isfel. Meta avviċina lil Joanna Meli li hija waħda mis-sidien tas-soċjeta' konvenuta, din qaltlu li l-bieb li jifred il-

proprjetajiet kien minn dejjem hemm; ċjoe' zgur minn meta huma akkwistaw il-ħanut tagħhom.

"Illi fil-fehma tal-Qorti l-aktar punt importanti f'din il-kawża huwa jekk is-soċjeta' konvenuta kinitx *in bona fede* meta akkwistat il-fond in kwistjoni fir-rigward tal-ambjenti kontestati. Dan għaliex altrimenti jeżistu r-rekwisiti kollha l-oħra biex l-eċċezzjoni tagħha li akkwistat skond l-artikolu 2140 jeżistu.

"Illi fil-fatt skond dan l-artikolu, *"Kull min b'bona fede u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi l-ħaġa immobbli għal-żmien għaxar snin, jakkwista l-proprjeta' tagħha ...* Għalhekk ir-rekwisiti għal dan huma tlieta:

"1. Titolu;

"2. Pussess għal għaxar snin; u

"*3. Bona fede*.

"Illi ma hemmx kwistjoni li t-titolu jeżisti billi s-soċjeta' konvenuta xtrat il-fond permezz ta' kuntratt fuq imsemmi u li dan il-kuntratt ikopri l-fond kif okkupat dakinhar minnha; deċiżjoni tal-Kassazzjoni Taljana tal-21 ta' Lulju 1965 tgħid illi *"l' acquisto si estende anche alle cose, le quali, ancorche non esplicitmente o chiaramante indicate nell' atto di acuisti del bene alienato, siano a quelle legate da vincolo pertinenziale".* (**Montel e Sartorio Il Possesso no. 10**).

"Illi lanqas dwar il-pussess ta' ghaxar snin ma hemm dubju għaliex hija akkwistat fl-1990. Ma hemmx indikazzjoni lanqas li kien hemm xi interruzzjoni f'dak il-pussess.

"Illi l-bona fede hija spjegata mill-Artikolu 531 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li *"persuna li għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa taħseb li l-ħaġa li tippossjedi hija tagħha hija possessur ta' bona fidi*". Dwar dan il-Qorti għandha verżjonijiet differenti ta' x'kienet l-ideja tad-diretturi tas-soċjeta' konvenuta. Martin Aquilina qal (fol 79) li meta krielhom il-fond qalilhom li *"suppost hemmhekk irid jingħalaq bil-ġebel għax huwa parti mill-proprjeta' tas-Sur Scerri".* Qal li mbagħad ma daħalx aktar fil-fond u allura ma setax jgħid jekk dan sarx għaliex wara li kera l-fond biegħu lill-istess soċjeta' konvenuta. Da parti tiegħu Edwin Meli ċaħad dan kategorikament u qal fl-affidavit tiegħu li minn meta huma krew il-fond u mbagħad xtrawh, għamlu dan *"bil-kamra ż-żgħira b'kollox"*. (fol 126).

"Illi rinfaċċjata b'dawn il-verżjonijet u billi l-prova mressqa mill-atturi ġiet newtralizzata min-naħa l-oħra, il-Qorti għandha tasal għall-konklużjoni li ma ġiex pruvat li kien hemm *mala fede* da parti tad-diretturi tas-soċjeta' konvenuta, u dan speċjalment in vista tal-fatt li wieħed isibha diffiċli jaċċetta li dakinhar li Aquilina kera l-fond lis-soċjeta' konvenuta u l-bieb kien miftuħ, l-attur kien se jħalli lill-konvenuti jagħlqu dak il-bieb peress

li dak iż-żmien huwa kien ġia xtara l-fond tiegħu – u dan ukoll jikkontrasta mal-verżjoni tiegħu stess li huwa nduna bil-*manhole* fl-2002. Wieħed għandu jirrimarka hawnhekk ukoll li l-**mala fede** trid tiġi pruvata u qatt preżunta (artikolu 532 tal-Kodiċi Ċivili).

"Illi qed jingħad dan ukoll għaliex xi dubju li seta' *talvolta* kellha s-soċjeta' konvenuta ma jfissirx li ma kenitx in *bona fede*; *"non ogni dubbio puo escludere la buona fede giacche il dubbio riflette una vsata fama di stato d' animo che vanno da mero sospetto alla quasi certezza, donde la necessita di un' opportune discriminazione per stabilire in relazione ad ogni singolo caso concreto il preciso grado della conoscenza dunitattiva, non potendo un qualsiasi dubbio identificarsi senz' altro con la malafede"* (**Kassazzjoni 22 ta' Novembru 1968 ċ**itat minn **Torrente**). Anke l-Artikolu 531 fit-test Ingliż isemmi *"probable grounds"* u mhux *"absolute grounds"*.

"Illi stabbilit dan, il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tindaga aktar.

"**Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta u tiċħad it-talbiet attriċi.**

"**Minħabba n-natura tal-każ l-ispejjeż ikunu bla taxxa bejn il-kontendenti.**"

<u>Rikors tal-appell tal-atturi (18.06.2012)</u>

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. Huma jaqblu ma' dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti kkonkludiet li kellha "*tara liema miż-żewġ kontendenti għandu l-aħjar prova fir-rigward"*. Pero` jaċċennaw għall-eċċezzjoni tas-soċjeta` konvenuta appellata fejn issollevat il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali u jgħidu li ma jaqblux mal-konklużjonjiet raġġunti mill-ewwel Qorti f'dan ir-rigward: kemm fir-rigward tat-titolu, kif ukoll fir-rigward tal-pussess in bona fede.

<u>L-ewwel aggravju: It-titolu</u>

i) It-titolu tal-atturi:

5. L-atturi appellanti aċċennaw għall-kuntratt tal-10 ta' Marzu 1986[1] li permezz tiegħu l-attur appellant Emanuel Scerri akkwista mingħand Carmel Dimech il-proprjeta`, ossia ħanut, "*Rubin's*" bin-numru 85, Triq Nofsinhar, il-Belt Vallettta. Jaċċennaw għall-fatt li mal-istess ħanut kien hemm inkluż "*il-basement tiegħu aċċessibbli mill-istess ħanut…*"

6. Jgħidu wkoll li l-venditur Carmel Dimech da parti tiegħu kien akkwista l-proprjeta` erba' xhur qabel, fil-21 ta' Novembru 1985[2] mingħand Raphael sive Ralph Dowling. Jaċċennaw għal dik il-parti tal-kuntratt fejn ingħad illi "*L-imsemmi ħanut Rubin's qed jinbiegħ bil-vacant possession u l-venditur jobbliga ruħu li fi żmien xahar mil-lum jagħlaq il-bieb eżistenti fil-basement tal-imsemmi ħanut li jagħti għall-proprjeta` adjaċenti tiegħu".*

7. Huma jispjegaw illi dak iż-żmien il-kantina ta' taħt il-fond 85 kienet konnessa mal-"*proprjeta` adjaċenti*".

[1] Kuntratt 10.03.1986, Dok A, fol 4 et seq
[2] Kuntratt tal-21.11.1985, Dok C, fol 9 et eq

8. Żiedu illi (kif jirriżulta mill-istess kuntratt) l-imsemmi Raphael sive Ralph Dowling kien akkwista tali proprjeta` ħames xhur qabel, fit-18 ta' Ġunju 1985 mingħand Simonds Farsons Cisk Ltd.

ii) It-titolu tas-soċjeta` konvenuta

9. L-atturi appellanti jirreferu għall-kuntratt tat-23 ta' Novembru 1990[3] li permezz tiegħu is-soċjeta` konvenuta kienet akkwistat mingħand Martin Aquilina f'isem J.M. Properties Ltd żewġ ħwienet kontigwi għal xulxin, u li jinfdu, bin-numri 84 u 84A, Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta (magħrufin flimkien bħala "*Singer*" u qabel bħala "*Kenner Bar*" u "*Dowling Cellars*").

10. Tkompli tispjega li J.M. Properties Ltd kienet akkwistat din il-proprjeta` mingħand Raphael sive Ralph Dowling permezz tal-kuntratt tad-19 ta' April 1986[4]. L-istess kuntratt juri li Raphael sive Ralph Dowling kien akkwista tali proprjeta` mingħand Simonds Farsons Cisk Ltd fit-18 ta' Ġunju 1985.

11. Jikkummentaw għalhekk li fit-18 ta' Ġunju 1985, Raphael sive Ralph Dowling kien akkwista ż-żewġ proprjetajiet tal-kontendenti (u cioe` dak bin-numru 85 li kien sussegwentement xtara l-attur appellant

---

[3] Kuntratt tat-23.11.1990, Dok EJ1, fol 19 et seq
[4] Kuntratt tad-19.04.1986, Dok MA, fol 46 et seq

mingħand Carmel Dimech, u dak bin-numri 84 u 84A li kienet sussegwentement xtrat il-konvenuta mingħand JM Properties).

iii) Komparazzjoni bejn iż-żewġ titoli

12. L-atturi appellanti jaċċennaw għall-fatt li meta fl-1985 Carmel Dimech (l-awtur fit-titolu tal-attur appellant) xtara l-fond bin-numru 85 mingħand Dowling, dan kien bil-basement sottostanti; u jgħidu li meta l-istess Dowling fl-1986 biegħ il-ħanut "*Singer*" illum proprjeta` tas-soċjeta` konvenuta appellata huwa ma biegħx il-basement ta' taħtu għaliex kien diġa iddispona minnu. Jaċċennaw għall-fatt li fil-kuntratt tal-akkwist tal-1990 li bih is-soċjeta` konvenuta appellata akkwistat il-fond tagħha 84 u 84A, ma ġiet indikata l-ebda proprjeta` sottostanti l-fond bin-numru 85.

iv) Pjanti

13. L-atturi appellanti jirreferu għall-pjanta li ġiet redatta mill-Perit Joseph Borg Grech[5] inkarigat minnhom li tindika li l-ħanut 85 għandu fond ta' 7.10metri u jargumentaw illi l-basement għandu jikkorrispondi għal tali kejl.

[5] Pjanta tal-Perit Joseph Borg Grech, (datata 29.04.05, u addenda datata 12.09.09) fol 30

14. Jirreferu wkoll għall-pjanta li ġiet redatta mill-Perit Mario Cassar[6] li hu l-Perit Tekniku nominat mill-Qorti. F'din il-pjanta l-fond numru 85 huwa indikat bħala 7.07 metri.

15. Jirreferu imbagħad għall-pjanta li kienet ġiet redatta mill-Perit Joseph Jaccarini[7] fl-1989 fuq inkarigu tas-soċjeta` konvenuta qabel ma kienet xtrat il-post tagħha fl-1990. Huma jikkummentaw illi din il-pjanta tal-Perit Jaccarini tikkombaċja perfettament mal-pjanta tal-perit tagħhom, il-Perit Borg Grech, u li ma hemm l-ebda *overlapping* bejniethom. Jikkumentaw ukoll illi l-pjanta tal-Perit Borg Grech fil-fatt tikkombaċja ma' dik redatta mill-perit Mario Cassar (l-espert tal-qorti). Jgħidu li huwa tassew rilevanti li l-pjanta ippreparata mill-istess soċjeta` konvenuta (tal-Perit Jaccarini) tikkombaċja perfattament ma' dik tal-Perit Cassar, li hu l-perit tal-qorti.

16. Jispjegaw li meta inqalgħet il-vertenza bejnhom u bejn is-soċjeta` konvenuta appellata, din tal-aħħar kienet inkarigat lill-Perit Reuben Sciortino[8] u dan straħ fuq il-pjanta tal-perit Jaccarini, pero` jirrilevaw li s-sovrapożizzjoni tal-pjanta tal-Perit Sciortino mal-pjanta tal-Perit Jaccarini tal-1989 turi li fuq il-pjanta tal-Perit Sciortino hemm biċċa art indikata bil-kelma "BOX" li mhix inkluża fil-pjanta tal-1989 tal-Perit Jaccarini. Jgħidu li dan l-ispazju jiġi taħt il-ħanut 85. Isostnu illi fil-

[6] Pjanta tal-Perit Tekniku Mario Cassar, fol 42
[7] Pjanta tal-Perit Joseph Jaccarini, (datata 01.02.89), Dok RB1, fol 184
[8] Pjanta tal-Perit Reuben Sciortino, Dok RB2, fol 185, u kopja trasparenti Dok X, fol 197

pjanta magħmula mill-Perit Jaccarini fl-1989 fuq inkarigu tas-soċjeta` konvenuta appellata, il-*basement* tal-fond 85 huwa kollu eskluż mill-proprjeta` li kriet (u li wara xtrat) is-soċjeta` konvenuta appellata. Jirrilevaw li Joanna Meli stess (waħda mid-diretturi tas-soċjeta` konvenuta) xehdet li l-pjanta tal-Perit Jaccarini turi l-proprjeta` kif kienet dak iż-żmien.

v) Xiehda ta' Martin Aquilina (minn JM Properties Ltd) u Reginald Bonnici.

17. L-atturi appellanti jaċċennaw għax-xiehda ta' Martin Aquilina (minn JM Properties), li l-ewwel kien kera, imbagħad biegħ il-proprjeta` 84 u 84A, lis-soċjeta` konvenuta, u senjatament għal dik il-parti tax-xiehda tiegħu fejn kien qal li taħt il-ħanut 85 hemm kantina daqs il-ħanut, u li fiha huwa kellu kumpressur li imbagħad kien tah lill-kuġin tiegħu. Jirreferu għal dik il-parti fejn xehed illi meta kera u sussegwentement biegħ il-post lis-soċjeta` konvenuta appellata kien hemm aċċess miftuħ għall-kantina u kien qalilhom li "*hemmhekk irid jingħalaq bil-ġebel għax huwa parti mill-proprjeta` tas-sur Scerri".*

18. Jirreferu wkoll għax-xiehda ta' Reginald Bonnici. Fl-1 ta' Frar 2010 dan kien xehed illi Martin Aquilina jiġi r-raġel tal-kuġina tiegħu, u li dan l-istess Aquilina kien qallu li kien neħħa l-kumpressur minn ġol-

kantina għaliex ma kinitx tiegħu, u fil-fatt kien ta l-kumpressur lilu (lil Bonnici).

<u>It-TIENI aggravju: il-Pussess: in bona fede, uti dominus, apparenti u apert</u>

19. L-atturi appellanti jsostnu li jirriżulta biċ-ċar li meta Martin Aquilina f'isem JM Properties biegħ lis-soċjeta` konvenuta appellata, kien informa espressament lil Edwin Meli li l-bieb bejn il-basement tal-fond nru 85 u l-kumplament tal-ħanut kellu jingħalaq għax tali basement kien imur man-numru 85 li inbiegħ lill-attur appellant Emanuel Scerri. Isostnu li allura ma jistax ikun li f'dan il-mument Edwin Meli kien in *bona fede*.

20. Jaċċennaw għall-fatt li Edwin Meli fil-kontro-eżami tiegħu kien ikkonferma li Martin Aquilina kien dawwru l-ħanut u li bejn il-basement tan-numru 85 u l-ħanut, kien għadu miftuħ. Spjega li "*aħna bnejna ħajt inti u nieżel it-taraġ tal-ħanut tagħna mal-ġenb…"* Isemmu wkoll li Edwin Meli kien saħansitra ftakar li fil-basement tal-85 kien hemm affarijiet ta' Martin Aquilina u ried joħroġhom.

21. L-atturi appellanti jilmentaw illi Joanna u Adrian Meli jippruvaw jagħtu stampa differenti minn dik ta' missierhom Edwin Meli, bħal li kieku ma kinux huma li neħħew il-bieb bejn il-basement u l-ħanut li

xtraw u tellgħu il-ħajt fil-basement tagħhom (l-atturi appellanti). Huma jispjegaw illi kienu indunaw li l-ħajt kien inbena fi ħwejjiġhom snin wara meta skoprew t-*trapdoor* li tagħti għall-basement u indunaw li s-soċjeta` konvenuta appellata kienet ħadet parti minnha. Isostnu li kien proprju f'dak il-mument li s-soċjeta` konvenuta appellata rreaġixxiet *uti dominus* fl-apert. Jargumentaw li qabel tali ġurnata ma setgħux indunaw li s-soċjeta` konvenuta kienet okkupat parti mill-kantina u għalhekk anke jekk kellu jitqies li s-soċjeta` konvenuta appellata kellha l-pussess, ma kienx wieħed apert u apparenti, u anzi jsostnu li lanqas ma kien in *bona fede.* Huma jsostnu li ma jistax ikun li meta s-soċjeta` konvenuta appellata bniet il-ħajt biex tissegrega il-*basement* ma ndunatx li kienet daħlet taħt il-ħanut 85, stante li kien anke jidher it-*trapdoor.*

<u>Risposta tas-soċjeta` konvenuta għar-rikors tal-appell tal-atturi appellanti (09.07.2012)</u>

22. Is-soċjeta` konvenuta appellata wieġbet biex tgħid illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Dwar it-titolu

23. Is-soċjeta` konvenuta appellata taqbel ma dak li ingħad mill-atturi appellanti fir-rigward tal-provenjenza tal-proprjetajiet rispettivi tagħhom, pero` ssostni li meta l-awtur tal-attur akkwista il-fond 85 mingħand Dowling fl-1985, il-kamra in kwistjoni kienet eskluża, u li meta l-attur

appellant fl-1986 xtara il-fond 85 bis-sotteran, dan ma kienx jinkludi l-kamra. Taċċenna għall-fatt li hija qatt ma vvantat xi dritt ta' titolu fuq il-basement tal-atturi appellanti, iżda li sostniet hu li l-pretensjonijiet tal-istess atturi appellanti fir-rigward tal-kamra in kwistjoni huma infondati.

24. Fir-rigward tas-sottomissjonijiet li għamlu l-atturi appellanti in konnessjoni mat-titolu hija tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

(i) fil-kuntratt tal-akkwist li permezz tiegħu hija akkwistat il-fondi 84 u 84A ma hemm imniżżel xejn fir-rigward ta' xi obbligu assunt minnha li timblokka xi bieb bejn is-sotterran tal-atturi appellanti u l-proprjeta` li kienet qegħda takkwista hija;

(ii) ma hemm l-ebda pjanta annessa mal-kuntratti imsemmija;

(iii) hija kienet kriet il-proprjeta` għal xi żmien għall-bejgħ tal-magni tal-ħjata qabel ma xtratha, u taċċenna għall-affidavit ta' Edwin Meli fejn kien qal illi kien għamel xi xogħol fil-ħanut iżda kien ċaħad li qabbad xi ħaddiema biex jinbarra l-kamra li l-attur qed jallega li hija tiegħu*…".irrid inkun miġnun biex ikolli kamra u ninbarraha meta stajt nużaha bħala store…*".

25. Fir-rigward tal-pjanti hija tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

(i) Tispjega meta kienet kriet il-ħanut kienet inkarigat lill-perit Jaccarini biex iħejji pjanta tal-post kif kien attwalment (1989) qabel ma hija xtratu fl-1990. Kienet qabbdet lill-perit għaliex riedet tagħmel xi xogħlijiet fil-ħanut;

(ii) Il-perit Sciortino imbagħad kien tqabbad fl-2007 biex jagħmel survey tal-fond tagħha peress li kellha l-ħsieb li tikrih lil terzi;

(iii) Il-perit Cassar, imqabbad mill-Qorti, ukoll fl-2009 ipprepara pjanta wara l-aċċess miżmum minnu;

(iv) Hija ma taqblx mal-atturi appellanti li l-pjanti surreferiti huma prova li t-talba tagħhom hija waħda ġustifikata. Għall-kuntrarju tissottometti li dawn il-pjanti joħorġu b'mod lampanti l-fatt li l-*"footprint"* tal-proprjeta` trasferita lilha kienet minn dejjem tinkludi l-kamra żgħira in kwistjoni. Tirrileva li l-fatt li l-kejl tal-kamra in kwistjoni mhux rifless eżattament l-istess huwa irrilevanti għall-każ odjern għaliex il-kwistjoni kollha tirrigwarda żewġ punti:

a) jekk il-kamra kinitx teżiti meta hija akkwistat il-fond b'titolu tajjeb u in *bona fede*; u

b) jekk okkupatx tali kamra għal perjodu ta' għaxar snin bil-bona fede tul tali perjodu.

26. B'referenza għall-kuntratt tal-akkwist tal-attur appellant tal-1986 u tal-kuntratt tal-akkwist tal-awtur fit-titolu tiegħu, Charles Dimech, is-soċjeta` konvenuta tirrileva li fid-deskrizzjoni ma jissemmiex is-sotterran sottopost għall-fond, iżda jintużaw il-kliem "*inkluż mal-istess ħanut il-basement tiegħu aċċessibbli mill-istess ħanut".* Hija ssostni li d-daqs tas-sotterran li jippossjedu l-atturi appellati llum ma nbidilx minn meta nbiegħet il-proprjeta` oriġinarjment. Hija tiċħad li l-kamra ż-żgħira in kwistjoni ġiet usurpata minnha. Tistaqsi, kieku t-teżi tal-atturi kienet korretta, għaliex il-predeċessur fit-titolu tagħhom, Dimech, ma insistiex ma' Dowling li jwettaq l-obbligu assunt minnu biex jagħlaq il-bieb eżistenti fil-basement tal-imsemmi ħanut li jagħti għall-proprjeta` tiegħu, u għaliex l-attur appellant meta xtara mingħand Dimech, ma nsistiex li tali obbligu jiġi inkluż fil-kuntratt tiegħu? Is-soċjeta` konvenuta appellata ssosti li r-raġuni hija sempliċi: u dan għaliex il-bieb fil-fatt ġie magħluq u meta l-attur appellant xtara fl-1986 kien jaf li d-daqs tal-basement li akkwista huwa dak li attwalment jippossjedi llum.

Fir-rigward tal-pussess għal għaxar (10) snin

27. Is-soċjeta` konvenuta appellata tirrileva ulterjorment li anke l-atturi appellanti jirrikonoxxu l-fatt li hija ppossjediet il-kamra in kwistjoni għal

aktar minn għaxar (10) snin. Iżżid tgħid li kienet fil-pussess tagħha saħansitra minn sena u nofs sa sentejn qabel, peress li qabel ma xtrat il-fond 84/84A kienet tikrih. Issostni li kemm fil-perjodu tal-kirja kif ukoll wara li akkwistat il-fond b'bejgħ, il-kamra kienet teżisti.

Fir-rigward tal-prova ta' titolu tajjeb biex tittrasferixxi l-proprjeta`

28. F'dan ir-rigward is-soċjeta` konvenuta tistrieħ fuq il-kuntratt tal-1990. Issostni li mhux minnu li l-pjanta li għamel il-perit Jaccarini fl-1989 ma tinkludix il-kamra in kwistjoni u taċċenna għax-xiehda tal-istess perit fejn kien ikkonferma li "*Il-pjanti li għamilt għal dak iż-żmien il-Planning Authority….kienet turi d-daħla li hemm illum*".

Dwar ix-xiehda ta' Reginald Bonnici u Martin Aquilina

29. Fir-rigward tax-xiehda ta' Reginald Bonnici, li għaliha saret riferenza mill-atturi appellanti, is-soċjeta` konvenuta appellanti tissottometti li tali xiehda hija "*detto del detto*". Fir-rigward tax-xiehda ta' Martin Aquilina, hija ssostni li din hija kontradetta b'mod kostanti minn Edwin Meli, Joanna Meli, Adrian Meli, u l-perit Jaccarini in kwantu jixhdu b'mod ċar li qatt ma saru xogħlijiet biex jiġi imbarrat il-bieb.

Dwar il-bona fede, u l-pussess uti dominus, apparenti u apert

30. Hija ma taqbel xejn ma' dak sostnut mill-appellanti li mill-provi ħareġ ċar li meta Michael Aquilina (għal JM Properties) biegħ il-fond hi kienet infurmata li l-bieb kellu jingħalaq. Tgħid li x-xiehda ta' Aquilina ġiet kontradetta b'dik ta' Edwin Meli u uliedu u b'mod aktar importanti, bil-fatt li l-istess Aquilina ma imponiex tali obbligu fil-kuntratt ta' bejgħ li permezz tiegħu kien biegħ il-proprjeta` lilha. In oltre targumenta li s-silta mix-xiehda ta' Edwin Meli li kkwotaw l-atturi appellanti bl-ebda mod ma tissostanzja l-allegazzjoni tagħhom. Jsostnu illi dak li ħareġ mill-provi hu li l-uniku xogħol strutturali li sar kien il-bini tal-ħajt li issostitwixxa l-panelling li kien hemm jiddividi l-basement tal-atturi appellanti u l-fond tagħha fuq in-naħa tal-lemin tal-ħanut malli wieħed jinżel it-taraġ.

Ix-xiehda ta' Edwin Meli

31. Is-soċjeta` konvenuta appellata tagħmel riferenza għax-xiehda ta' Edwin Meli fejn spjega li l-ħitan tal-ħanut 84 kienu miksija panelling tal-injam u li meta l-ħaddiema bdew jaqilgħu l-injam sabu li fil-parti li kienet tagħmel ma' ġenb il-ħanut tal-attur ma kienx hemm ħajt. Meli kien spjega illi l-attur appellanti kien inkwieta peress li kien ibiegħ cameras li jiswew ħafna flus u beża li jekk ma jinbeniex ħajt malajr seta jidħollu xi ħadd mill-ħanut li kienet kriet.

32. Hawnhekk is-soċjeta` konvenuta appellanti, fid-dawl ta' tali xiehda tistaqsi: għaliex f'dan l-istadju l-atturi appellanti ma lmentawx fuq il-kamra ż-żgħira in kwistjoni? Tissottometti li kien proprju għaliex kienu jafu li l-attur ma kellu l-ebda dritt jagħmel tali pretensjoni.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Sfond

33. L-attur appellant huwa l-proprjetarju tal-ħanut bl-isem ta' *Fotocraft* bin-numru 85, Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta (liema ħanut għandu kantina aċċessibbli mill-istess ħanut) filwaqt li s-soċjeta` konvenuta hija l-proprjetarja tal-ħanut adjaċenti bl-isem ta' *Springfield*[9] li jinsab f'livell aktar baxx.

34. Ġara li fl-2002 l-attur appellant induna li fil-parti retrostanti tal-ħanut tiegħu, proprju taħt żewġ madumiet li kienu jimmullaw, kien hemm *manhole.* Irriżulta li din il-*manhole* tagħti għal kamra żgħira li tinsab fil-pussess tas-soċjeta` konvenuta, bħala parti mill-ħanut tagħha. B'hekk ġie li l-attur għandu żewġ manholes[10] fil-ħanut tiegħu: (1) dik li kien jaf biha meta xtara l-ħanut, li tagħti għall-kantina tiegħu, u (2) din it-tieni

[9] Illum mikri mis-soċjeta` konvenuta lil terzi
[10] Joanna Meli (direttriċi u shareholder fis-soċjeta` konvenuta) fix-xiehda tagħha (23.06.2010, fol 128-135) kienet qalet li Emanuel Scerri kien waqqafha u qalilha li hemm **żewġ** manholes fil-ħanut żgħir tiegħu

waħda li tagħti għal kamra żgħira, li pero` hija mifruda mill-kumplament tal-kantina tiegħu. Huwa jsostni li tali kamra hija effettivament parti mill-kantina tiegħu u li ġiet usurpata mis-soċjeta` konvenuta: jargumenta li "*Kif jista' jkun il-manhole taqdi l-proprjeta` ta' ħaddieħor…*"[11]. Is-soċjeta` konvenuta da parti tagħha ssostni li tali kamra ilha fil-pussess bil-bona fidi tagħha għal aktar minn għaxar (10) snin minn meta xtrat il-proprjeta` tagħha (u anke sentejn qabel meta kienet tikriha[12]) u għalhekk hija proprjeta` tagħha. L-ewwel Qorti kkonkludiet favur is-soċjeta` konvenuta.

35. Il-kontendenti daħlu f'dettall konsiderevoli fir-rikors tal-appell u r-risposta relattiva tagħhom. Intqalu ħafna affarijiet: fosthom dwar id-diċitura tal-kuntratti rispettivi tagħhom, dwar il-pjanti li saru tul is-snin mid-diversi periti kemm *ex parte* u kemm tal-qorti, dwar il-ħajt li suppost kellu jifred il-kantina tal-ħanut 85 mill-ħanut 84/84A, dwar il-ħajt li tela' flok il-panelling tal-proprjeta` 84/84A, dwar jekk il-kamra ż-żgħira ta' taħt il-*manhole* li jinsab fil-ħanut 85 suppost hix parti mill-kantina tal-attur appellant jew le, dwar jekk ġietx użurpata mis-soċjeta` konvenuta jew jekk sabithiex hemm minn meta kriet il-fond tagħha qabel ma xtratu, dwar jekk f'tali każ kinitx mgħarrfa li l-kamra kellha tifforma parti mill-basement tal-ħanut tal-attur appellant.

---

11 Xiehda tal-attur tal-01.02.2010, fol 84-90
12 Joanna Meli xehdet li kienu krew il-fond fi Frar 1989

36. Il-kronologija tal-kuntratti hija kif ġej:

18.06.1985	Raphael Dowling xtara l-fondi 84, 84A u 85 mingħand Simonds Farsons Cisk Ltd
21.11.1985	Raphael Dowling biegħ il-fond 85 (ħanut bl-isem *Reuben's*) lil Carmel Dimech. Ġie speċifikat li inkluż mal-ħanut hemm kantina aċċessibbli mill-istess ħanut. Fil-kuntratt tniżżel li Dowling obbliga ruħu li fi żmien xahar jagħlaq il-bieb eżistenti fil-kantina tal-ħanut 85 li jagħti għall-proprjeta` adjaċenti tiegħu
10.03.1986	Carmel Dimech biegħ il-ħanut 85 bl-isem *Reuben's* lill-attur Emanuel Scerri[13]. Reġa' ġie speċifikat li inkluż mal-ħanut hemm kantina aċċessibbli mill-istess ħanut
19.04.1986	Raphael Dowling biegħ il-fondi 84 u 84A (ħwienet bl-isem *Kenner Bar* u *Dowling Cellars* rispettivament) lil Wilfred Desira Buttigieg f'isem JM Properties Ltd
23.11.1990	Martin Aquilina f'isem JM Properties Ltd biegħ il-ħwienet 84 u 84A (issa interkonnessi u magħrufa bħala l-ħanut bl-isem *Singer*[14]) lis-soċjeta` konvenuta EJ Meli Ltd

Il-verżjonijiet tal-kontendenti fir-rigward tal-kamra in kwistjoni

37. L-attur appellant Emanuel Scerri xehed[15] illi kif xtara l-ħanut tiegħu fl-10.03.1986 kien mar fuq il-post mal-avukat tiegħu Dr Emanuel Bonnici biex jurihulu. Qal li waqt li kien qed jiftaħ is-*security lock* tal-ħanut kien hemm Raphael Dowling fil-bieb tal-Kenner Bar adjaċenti (peress li sa dak iż-żmien kien għadu s-sid). Jirrakonta kif meta Dowling sar jaf li l-post kien inxtara minnu stiednu biex jidħol fil-bar ħallu

[13] Illum il-ħanut jismu *Fotocraft*
[14] Illum mikri lil terzi u jġib l-isem *Springfield*
[15] Xiehda tal-attur Emanuel Scerri, 01.02.2010, fol 84-90

jurih il-kantina tiegħu (tal-attur appellant), peress li mill-istess bar ta' Dowling kien għad hemm aċċess għall-kantina tal-attur appellant. Spjega li l-post kien mudlam, *"…qabad portable lamp, din il-lampa li jkollhom il-mechanics, tbaxxejna għax bieb baxx, tbaxxejna u qalilna, ara, din hi l-kantina*". Innota li kien hemm kumpressur tal-friża. Kompla jgħid li Dowling kien qal li l-kumpressur kien biegħu u li kif jiġu biex jeħduh kien ser iġib għaxar bricks u jagħlaq il-bokka tal-bieb sabiex jifred il-kantina tal-attur appellant mill-proprjeta` tiegħu (kif wara kollox kien obbliga ruħu li jagħmel ftit xhur qabel fil-kuntratt tal-21.11.85 li permezz tiegħu kien biegħ lill-awtur tal-attur appellant).

38. Irriżulta li xahar wara dan l-inkontru, fid-19.04.1986, Dowling biegħ il-ħwienet 84 u 84A lil JM Properties Ltd (l-awtriċi fit-titolu tas-soċjeta` konvenuta appellata). L-attur jgħid li għalhekk ***"…****jien ħadtha for granted li l-kantina la ħareġ is-sur Ralph Dowling minn hemm, ħadtha li hi magħluqha hux*". Qal li qatt ma kien mar biex jiċċekkja. "*Jiena ħadtha li la ħareġ Ralph Dowling dak il-bieb magħluq għax aċċertana li se jagħlqu".*

39. Ġara li tlett snin wara, għall-ħabta ta' Frar 1989 Martin Aquilina (JM Properties Ltd) kera l-ħwienet 84 u 84A lis-soċjeta` konvenuta. Martin Aquilina fix-xiehda tiegħu[16] ikkonferma li l-kantina ta' taħt il-ħanut tal-attur appellant kellha aċċess mill-bar ta' Dowling. Xehed li meta

[16] Xiehda ta' Martin Aquilina (JM Properties Ltd) tal-01.02.2010, fol 76-83

xtara l-proprjeta`, fil-kantina kien hemm kumpressur tal-fridge tal-bar[17] li sussegwentement kien tah lill-kuġin tiegħu Reggie Bonnici li għandu l-Capri Cafe` bieb ma' bieb. Aquilina jikkonferma li "*Kien hemm bieb li suppost kellu jingħalaq, jiena qatt m'għalaqtu jiġifieri, pero` kellu jingħalaq…*", Huwa xehed li huwa personalment qatt ma tella' ġebel: "*Le, jiena personali qatt ma tellajt ġebel, no*". Qal li meta kera l-post lis-soċjeta` konvenuta (fl-1989) kien informa lis-sur Meli li kellu jittella' ħajt bil-ġebel: "*Ħallejtha bil-bieb miftuħ imma kont għidtilhom li suppost hemmhekk irid jingħalaq bil-ġebel għax huwa parti mill-proprjeta` tas-sur Scerri".* Qal pero` li qatt ma ċċekkja jekk fil-fatt ittellax tali ħajt.

40. Edwin Meli (shareholder u direttur tas-soċjeta` konvenuta) fl-affidavit tiegħu qal "*Jien nikkonferma li l-istat tal-kamra ż-żgħira illum huwa eżattament l-istess kif kienet meta jien krejt il-ħanut in kwistjoni u baqa' hekk l-istess fiż-żmien meta xtrajtu u tul dawn is-snin kollha sa llum. Jien niċħad li qabbadt in-nies biex jibnu il-ħajt tal-kamra ż-żgħira u nikkonferma li l-ħajt li hemm illum huwa l-istess ħajt li kie hem meta ħadt il-ħanut mingħand Martin Aquilina, u l-bieb tal-injam li kellha dik il-kamra għadu hemm u huwa l-istess wieħed sa llum".*

[17] Jidher għalhekk li għalkemm Dowling kien qal lill-attur appellant u lid-difensur tiegħu li kien sab bejgħ għall-kumpressur (u li wara li jinqala' minn fejn kien, kien ser jagħlaq il-bokka tal-bieb, effettivament tali kumpressur baqa' mwaħħal hemm meta biegħ lil JM Properties

41. Fix-xiehda tiegħu[18], mistoqsi jekk Martin Aquilina kienx qallu li l-bieb kellu jingħalaq, irrisponda fin-negattiv.

42. Meta fl-1989 is-soċjeta` konvenuta kriet il-post 84/84A mingħand JM Properties Ltd, (f'dak iż-żmien qabel ma xtratu) hija kienet qabbdet lill-Perit Jaccarini biex jieħu ħsieb ix-xogħlijiet li riedet tagħmel biex il-ħanut ikun fi stat tajjeb. Fl-affidavit tiegħu Edwin Meli[19] xehed illi ix-xogħljiet kienu ta' natura minima u kienu jinkludu tneħħija ta' *panelling* tal-injam mal-ħajt. Spjega li meta l-ħaddiema bdew jaqilgħu il-*panelling* tal-injam fil-parti li kienet tagħmel mal-ġenb tal-ħanut tal-attur appellant, ma kienx hemm ħajt. "*Meta sar jaf dan Emanuel Scerri ċempilli mill-ewwel bi puplesija fuqu għax dak iż-żmien hu kien ibiegħ il-magni tar-ritratti li kienu jiswew ħafna flus u beża li jekk ma nibnux il-ħajt malajr xi ħadd seta' jidħol mill-ħanut li krejt".* Spjega li fil-fatt ħa ħsieb li l-ħajt jinbena mill-aktar fis. "*U hekk għamilt, u lil Emanuel Scerri lanqas biss ħadtlu flus ta' dan il-ħajt*".

43. Jiġi ippreċiżat li dan il-ħajt li jsemmi Meli m'għandu x' jaqsam xejn mal-ħajt li suppost kellu jitla' biex jifred il-kantina ta' Scerri mill-proprjeta` 84/84A adjaċenti. Dan huwa l-ħajt li jinsab fuq il-lemin tal-ħanut tas-soċjeta` konvenuta kif wieħed jinżel l-erba' tarġiet li hemm fil-bidu tal-ħanut. Biex wieħed jifhem aħjar l-ambjenti ta' proprjeta' vis-à-vis l-oħra,

[18] Xhieda ta' Edwin Meli tat-18.02.2011, fol 92-96
[19] Affidavit ta' Edwin Meli, fo 125-127

jiġi spjegat li l-ħanut tas-soċjeta` konvenuta għandha l-forma tal-ittra “L”, b’mod li wieħed jidħol imbagħad wara ftit jikser lejn il-lemin. Il-kwistjoni qegħda dwar il-kamra li tinsab iktar ’l ġewwa fil-ħanut tas-soċjeta` konvenuta, proprju meta wieħed jikser fuq il-lemin u jiġi wara l-ħanut tal-attur appellant.

44. L-attur appellant Emanuel Scerri xehed illi fl-2002 kien neħħa żewġ madumiet fin-naħa ta’ wara tal-ħanut tiegħu li kienu jimmullaw u skopra li kien hemm għatu ta’ *manhole*. Qala l-għatu u meta ttawwal ra l-manager tal-ħanut *Singer*. Staqsih x’ kien qed jagħmel hemm u qallu li hemmhekk kien tagħhom (cioe` tas-soċjeta` konvenuta). Kien minn hemm li inqalgħet il-kwistjoni.

Il-pjanta ta’ Jaccarini u l-pjanta ta’ Sciortino

45. L-atturi appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom jargumentaw illi meta wieħed jikkompara l-pjanta li kien ħejja l-perit Jaccarini imqabbad mis-soċjeta` konvenuta fl-1989 (meta kienet għadha kemm krietu qabel ma xtratu) mal-pjanta tal-perit Sciortino imqabbad mill-istess soċjeta` konvenuta fl-2007 (meta kellha l-ħsieb li tikri l-ħanut lil terzi) jinnota li fuq il-pjanta ta’ Sciortino tidher il-kamra mertu tal-kawża fil-waqt li fuq ta’ Jaccarini ma tidhirx. Is-soċjeta` konvenuta appellata invece ssostni li l-kamra in kwistjoni hija fil-fatt inkluża fil-pjanta mħejjija mill-perit Jaccarini

kif jirriżulta *ictu oculi* fil-pjanta Dok RB1 u tgħid li għalkemm il-kejl mhux rifless eżattment fil-pjanta dan huwa irrilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża.

46. Din il-Qorti tagħmel riferenza għax-xiehda tal-perit Jaccarini[20] li kien il-perit li ħejja l-pjanta tal-1989. Mistoqsi jekk jafx min kien bena l-ħajt li jaqsam il-kantina ta' taħt il-ħanut tal-atturi appellanti (u cioe` il-ħajt tal-kamra ż-żgħira in kwistjoni) irrisponda "*Sa fejn naf jien kien hemm*". Mistoqsi jekk jiftakrux jinbena irrisponda "*Le, kien hemm*". Dan allura jikkorrobora l-verżjoni ts-soċjeta` konvenuta li hija ma tellgħat l-ebda ħajt biex użurpat parti mill-kantina tal-attur appellant, u li l-kamra ż-żgħira in kwistjoni li tiġi taħt il-*manhole* li skopra l-attur appellant fl-2002 kienet diġa hemm meta s-soċjeta` kriet il-ħwienet 84/84A fl-1989 qabel ma xrathom fl-1990.

Il-ħajt li kellu jitla' biex jifred il-kantina tal-ħanut 85 mill-proprjeta` adjaċenti

47. Wara li qieset il-provi, din il-Qorti hija tal-fehma li dak li x'aktarx ġara kien li meta Dowling għalaq l-aċċess għall-kantina tal-ħanut 85 u l-bar adjaċenti, (kif kellu jagħmel skont il-kuntratt tal-21.11.1985 meta biegħ lil Dimech, l-awtur fit-titolu tal-attur) flok ma għalaq il-bokka tal-

[20] Xiehda tal-perit Jaccarini tas-17.10.2011, fol 169-180

bieb li tifred iż-żewġ proprjetajiet, tella' l-ħajt tal-ġebel ftit aktar 'il ġewwa (probabbilment minħabba li kien hemm il-kumpressur li jirriżulta li baqa' hemm anke wara li biegħ il-proprjeta` lil JM Properties Ltd) u b'hekk ġiet iffurmata l-kamra ż-żgħira li tiġi taħt il-*manhole* li skopra l-attur appellant fl-2002. Pero` jidher li Dowling kien għarraf lil JM Properties Ltd li din kienet parti mill-kantina tas-Sur Scerri u li kellha tingħalaq, kif jirriżulta mix-xiehda ta' Michael Aquilina li enfasizza diversi drabi li l-bokka tal-bieb kellha tingħalaq għaliex 'il ġewwa minnha huwa tal-attur appellant.

48. In vista ta' dan kollu din il-Qorti għalhekk hija sodisfatta li meta s-soċjeta` konvenuta akkwistat il-fondi 84/84A, il-kamra ż-żgħira in kwistjoni li tiġi taħt il-ħanut tal-atturi appellanti kienet diġa` teżisti bħala parti mill-istess proprjeta` li akkwistat.

Il-bona fede o mena tas-soċjeta` konvenuta fil-pussess tagħha tal-kamra in kwistjoni

49. Tqum il-kwistjoni dwar jekk is-soċjeta` konvenuta kinitx taf, li tali kamra kienet parti mill-kantina tal-attur appellant u li l-bokka tal-bieb kellha tingħalaq. Kif rajna, Martin Aquilina xehed li kien informa lil Edwin Meli b'dan, iżda l-istess Meli ċaħad dan kategorikament. Kif osservat l-ewwel Qorti din hija sitwazzjoni fejn hemm verżjoni ta' wieħed kontra verżjoni ta' l-ieħor: u għalhekk waħda tinnewtralizza l-oħra. Fiċ-

ċirkostanza ma jistax jingħad li ġie pruvat li kien hemm mala fede da parti tas-soċjeta` konvenuta (jew aħjar tad-diretturi tagħha) meta hija għamlet pussess ta' din il-kamra ż-żgħira. Kif irrimarkat l-ewwel Qorti, l-mala fede trid tiġi ppruvata u qatt preżunta (Art. 532 tal-Kap 16).

50. Jiġi osservat li l-għaxar snin minn meta s-soċjeta` konvenuta akkwistat il-fondi 84/84A fl-1990 għalqu fl-2000 (sentejn qabel ma l-attur appellant induna bit-tieni manhole) u għalhekk hija ippossediet il-kamra paċifikament għal dan iż-żmien kollu. Jiġi aċċennat ukoll li l-pussess kien ukoll wieħed pubbliku għaliex kif xehed Adrian Meli[21] (direttur tas-soċjeta` konvenuta flimkien ma' oħtu Joanna Meli u missierhom Edwin Meli), il-kamra (li kienu użawha biex iżommu files u riċevuti u kaxxi vojta tal-merkanzija) hija viżibbli meta wieħed jidħol fil-ħanut. "*M'hemmx' x'taħbi għax kull min jidħol jaraha".* Ikkonferma li qatt ma ġew disturbati fil-pussess tagħha.

<u>Decide</u>

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti hija sodisfatta li l-kamra in kwistjoni effettivament ġiet akkwistata mis-soċjeta` konvenuta bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali u għaldaqstant tiċħad l-appell interpost mill-atturi appellanti u tikkonferma d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti.

---

[21] Xiehda ta' Adrian Meli tal-04.02.2011, fol 139-154

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df