QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 19 ta' Gunju, 2019

Rikors Guramentat Nru: 359/2007 AF

Raymond u Josephine Vella

vs

Alan u Charmaine Micallef

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Raymond u Josephine Vella, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-atturi huma inkwilini tal-fond bin-numru 13 fi Sqaq il-Bicciera, Birkirkara u huma sidien tal-kerrejja internament indikata bin-numru 3 (14) fl-istess sqaq.

Il-konvenuti joqoghdu fil-fond adjacenti u cioè fin-numru 14/1, Sqaq il-Bicciera, Birkirkara.

Dan l-ahhar il-konvenuti wettqu u qed iwettqu xoghol ta' bini u alterazzjonijiet fil-fond taghhom b'tali mod li dahhlu fl-arja tal-atturi.

Dan il-bini sar minghajr kunsens tal-atturi u bi ksur tad-drittijiet taghhom.

Inoltre l-konvenuti ghamlu wkoll hsara lil fond tal-atturi.

L-atturi jafu b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti ghamlu xogholijiet, liema kostruzzjoni ta' bini sar fl-arja tal-atturi.

2. Tordna lill-konvenuti jirripristinaw il-fond ghal dak l-istat li kien fih qabel u fin-nuqqas ihallsu kumpens xieraq lill-atturi occorrendo bl-opera ta' perit nominandi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Alan u Charmaine Micallef, li permezz tagħha eċċepew illi:

L-eccipjenti ma ghamlu ebda xogholijiet ta' kostruzzjoni fl-arja tal-atturi kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza.

Konsegwentement isegwi illi l-esponenti ma ghandhom ghalfejn jirrispristinaw ebda struttura ghall-istat originali tieghu u kwindi ma ghandu ghalfejn jithallas ebda kumpens.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi permezz ta' digriet datat 4 ta' Ottubru 2010 il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma quddiem l-assistent ġudizzjarju.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża dwar okkupazzjoni ta' arja ta' fond, ossia kerrejja, ġewwa Sqaq il-Biċċiera, Birkirkara. L-atturi qegħdin jgħidu li bix-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti fil-proprjetà tagħhom, il-konvenuti okkupaw arja li tappartjeni lilhom u li l-konvenuti għamlu wkoll ħsarat fil-proprjetà tagħhom. L-atturi qegħdin għalhekk jitolbu lill-Qorti tordna lill-konvenuti jirripristinaw din l-arja għall-istat li kienet qabel u fin-nuqqas, iħallsu kumpens xieraq. Da parti tagħhom, il-konvenuti jiċħdu li għamlu xogħlijiet ta' kostruzzjoni li bihom okkupaw l-arja tal-atturi u li konsegwentment, ma hemm xejn li għandhom jirripristinaw u lanqas kumpens xi jħallsu.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma sidien tal-kerrejja bin-numru 14/3 ġewwa Sqaq il-Biċċiera, Birkirkara. Il-konvenuti huma sidien tal-kerrejja adjaċenti bin-numru 14/1. Dawn iż-żewġ kerrejja huma aċċessibbli minn entratura ossia bieb komuni bin-numru 14, Sqaq il-Biċċiera. Aċċessibbli mill-istess bieb hemm ukoll il-kerrejja bin-numru 14/2 li hija ta' terzi.

L-atturi akkwistaw il-proprjetà deskritta bħala '*il-kerrejja internament indikata bin-numru tlieta (3) drabi oħra indikat bin-numru erbatax (14), aċċessibbli minn entrata komuni bin-numru erbatax (14), fi Sqaq il-Biċċiera, Birkirkara, libera u franka, bid-drittijiet u ġiustijiet tagħha kollha, inkluża l-arja relattiva*' permezz ta' kuntratt pubbliku tas-27 ta' Awwissu 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri mingħand Sandra Terribile nee Xuereb.

Sandra Terribile ġiet assenjata din il-proprjetà permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Marzu 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri. L-aħwa Xuereb kienu qegħdin jaqsmu proprjetà li kellhom in komun. L-imsemmija proprjetà kienu akkwistawha il-ġenituri tagħhom Alfred u Rosaria konjuġi

Xuereb mingħand l-aħwa Attard permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Ġunju 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri.

L-aħwa Attard wirtu din il-proprjetà li kienet ġiet akkwistata minn missierhom Giuseppi Attard permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gatt tal-14 ta' Diċembru 1943. Jirriżulta minn dan l-aħħar kuntratt illi Giuseppi Attard kien akkwista 89/96 parti mhux maqsuma tad-dar bin-numru 5 u tad-dar bin-numru 7 fi Sqaq Biċċier, Triq Santu Rokku, Birkirkara. Jidher għalhekk li sa dakinhar, il-proprjetà kienet għadha mhux maqsuma fi tlett kerrejja kif inhi llum.

Il-konvenuti akkwistaw il-fond tagħhom mingħand Etienne Camenzuli permezz ta' kuntratt pubbliku datat 29 ta' April 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion. F'dan il-kuntratt hemm imniżżel li l-fond, sitwat ġewwa Sqaq Biċċier, li għandu entratura komuni bin-numru 14 u huwa internament numerat 1, jikkonsisti f'bitħa żgħira fuq in-naħa tax-xellug tal-intrata komuni, żewġt ikmamar fil-livell tal-pjan terran li l-arja tagħhom hija okkupata minn terzi, u taraġ miftuħ li jagħti għall-bejt, inkluż l-arja sovrastanti.

Etienne Camenzuli kien xtara l-proprjetà mingħand Philip Schembri permezz ta' kuntratt pubbliku tal-15 ta' April 2002 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion. F'dan il-kuntratt hemm imniżżel li l-venditur kien akkwista l-fond mingħand Giuseppi Attard in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba tat-18 ta' Mejju 1973.

Jirriżulta li l-atturi qegħdin jilmentaw mill-kmamar li bnew il-konvenuti għaliex skont huma, dawn il-kmamar saru fuq l-arja li hija tagħhom. Fl-affidavit tiegħu, l-attur jispjega li l-konvenut bena kamra oħra fuq kamra ġja eżistenti li hija parti mill-fond tal-konvenut stess u ċioè dik il-kamra sovrastanti għall-intrata komuni, kif ukoll saqqaf u bena fuq il-bitħa. Fl-ebda stadju ma ġie allegat li din il-bitħa hija parti mill-kerrejja tal-atturi kif lanqas ma ġie allegat illi l-kamra ta' fuq l-intrata hija tal-atturi.

F'ċirkostanzi bħal dawn, il-Qorti hija tal-fehma li ma għandhiex tibda mill-premessa li għandha tagħmel eżami komparattiv tat-

titolu. L-oneru tal-prova tat-titolu li jikkreja ċertezza morali f'għajnejn il-Qorti jispetta biss lill-atturi. Minkejja li fil-każ tal-lum il-konvenuti mhumiex jeċċepixxu li għandhom titolu fuq l-arja *de quo*, l-insenjament fil-każ Patrick Bartolo vs Christopher Fardell, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 t'Ottubru 2015 hu applikabbli għall-każ. Intqal hekk:

> *"Ghandu jinghad qabel xejn illi ma huwiex ghal kollox korrett dak li qalet l-ewwel qorti illi "meta l-konvenut jeccepixxi titolu l-qorti jkollha tara liema miz-zewg kontendenti ghandu l-ahjar prova fir-rigward". L-oneru tal-prova tat-titolu tibqa' dejjem fuq l-attur u, ukoll jekk il-konvenut jeccepixxi titolu, l-ewwel ezami li jrid isir huwa jekk l-attur ghamilx il-prova tat-titolu tieghu. Ikun biss jekk u wara li ssir dik il-prova illi jsir l-ezami li qalet l-ewwel qorti biex tara min mill-partijiet ghandu l-ahjar titolu.*
>
> *...*
>
> *Ghalhekk, l-ewwel qorti, qabel ma tqis, kif ghamlet, it-titolu tal-konvenut, kellha tqis il-prova tat-titolu tal-attur, ghax fin-nuqqas ta' dik il-prova ma jkun hemm ebda htiega illi l-konvenut jaghmel prova tat-titolu tieghu."*

Dan ifisser illi l-atturi, qabel kull sindakar dwar it-titolu eżistenti favur il-konvenuti, iridu jipprovaw it-titolu allegat minnhom għalkemm mhux b'mod assolut iżda fuq bilanċ ta' probabilità, u ċioè li titnissel iċ-ċertezza morali mill-provi. Hu biss wara li tiġi stabbilita din il-prova li l-Qorti għandha teżamina t-titolu tal-konvenuti. L-eżami komparattiv tat-titolu rispettivi jsir biss wara li l-Qorti tkun sodisfatta li l-atturi pprovaw titolu (ara f'dan is-sens il-kawża fl-ismijiet Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Ġunju 2003).

A tenur tal-Artikolu 323 tal-Kapitolu 16:

> *"Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil."*

Dwar il-proprjetà tal-arja kontestata, il-perit tekniku wasal għas-segwenti konklużjoni:

> *"Illi l-proprjetà illi akkwista Alan Micallef tinsab fuq ix-xellug tal-intrata, u għalhekk l-arjiet fuq iż-żewġ kmamar fil-livell tal-ewwel sular jirriżultaw illi kienu l-proprjetà ta' Clement Attard, illi għaddew għand Sandra Terribile, u illi imbagħad ġew akkwistati mill-attur Raymond Vella."*

Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-konklużjoni tal-perit tekniku fis-sens li b'xi mod ġie muri li l-arja mertu tal-kawża hija proprjetà tal-atturi. L-atturi ma ressqux l-iċken prova dwar fhiex tikkonsisti l-proprjetà tagħhom, u wisq inqas l-arja ta' din il-proprjetà. Kif diġà ntqal, l-attur mhuwiex jallega li l-konvenut bena fuq kmamar ġja eżistenti li huma parti mill-kerrejja tiegħu, u lanqas li l-bitħa li nbniet hija tiegħu.

L-attur donnu qiegħed jippretendi li l-arja tat-tlett kerrejja huma tiegħu iżda dan ma jirriżultax mill-atti. Il-Qorti fliet bir-reqqa l-kuntratti kollha esebiti mill-attur minn fejn jirriżulta li l-aħwa Attard, ulied Giuseppi Attard, biegħu biss il-kerrejja 14/3 u l-arja relattiva ta' dik il-kerrejja. Huwa veru li f'numru ta' kuntratti hemm miktub li l-kerrejja hija internament indikata bin-numru 14, imma dejjem ġie speċifikat li din il-kerrejja hija aċċessibbli minn entratura komuni, ukoll bin-numru 14, u allura l-Qorti m'għandhiex l-iċken dubju li l-proprjetà mertu ta' dawn il-kuntratti kienet biss il-kerrejja internament indikata bin-numru 3 u l-arja relattiva ta' dik il-kerrejja biss.

L-aħwa Attard, eredi ta' Giuseppi Attard, ma setgħu qatt wirtu jew biegħu l-kerrejja 14/1, li llum hija tal-konvenuti, għaliex mill-provenjenza tal-kuntratti esibiti jirriżulta li Giuseppi Attard kien biegħ din il-kerrejja fl-1973. Fil-fatt, ma jidhirx illi l-atturi qegħdin jikkontestaw il-fatt li huma għandhom biss il-proprjetà tal-kerrejja internament immarkata bin-numru 3, imma stranament, donnhom qegħdin jippretendu li għandhom l-arja tal-kerrejja kollha u ċioè dik tal-14/1, 14/2 u 14/3.

Huwa veru li lanqas il-konvenuti ma ġabu prova li għandhom proprjetà tal-arja sovrastanti l-kamra li tiġi fuq l-intrata komuni, iżda b'daqshekk ma jfissirx illi din l-arja hija tal-atturi

kif donnhom qegħdin jippretendu u kif ikkonkluda, fil-fehma ta' din il-Qorti erronjament, il-perit tekniku. L-ewwelnett u qabel kollox kellhom ikunu l-atturi li jġibu prova li l-arja hija tagħhom, xi ħaġa li naqsu milli jagħmlu għaliex lanqas imqar jirriżulta mill-atti fiex tikkonsisti l-proprjetà tagħhom. Il-Qorti ttenni li mill-kuntratti esebiti jirriżulta li l-atturi akkwistaw biss l-arja tal-kerrejja li hija tagħhom u ċioè dik bin-numru 14/3. Ladarba ma jirriżultax mill-atti li l-konvenuti bnew fuq l-arja ta' din il-kerrejja, it-talbiet attriċi huma infondati.

L-atturi jilmentaw ukoll li l-konvenuti kkawżaw ħsara fil-proprjetà tagħhom. Madanakollu, huma ma ġabu l-ebda prova dwar din il-ħsara u lanqas il-perit tekniku ma sab illi ġiet ikkawżata xi ħsara. Dwar l-ilment li l-konvenut ma indikax waħda mit-twieqi tal-fond tal-atturi meta applika għall-permess għall-iżvilupp tal-proprjetà tiegħu, il-Qorti tgħid illi dan il-fattur m'għandu l-ebda rilevanza għall-kawża tal-lum li hija dwar il-proprjetà tal-arja li bnew fuqha l-konvenuti.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawza billi tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

IMHALLEF

DEP/REG