PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' ĠUNJU, 2022

Kawża Numru: 1

Rik. Ġur. 469/2008 RGM

Carmel Azzoprdi detentur tal-karta ta' l-Identita1 Numru 330636(M) f'ismu proprju u f'isem ħuħ Paul Azzopardi assenti minn dawn il-gżejjer

vs.

Carmel sive Charles Bezzina detentur tal-karta ta' l-Identita` Numru 94934(M) u b'digriet tad-9 ta' Frar, 2009 ġiet kjamata fil-kawża Thereza Bezzina

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Carmel Azzopardi pro. et. noe.** ippreżentat fit-8 ta' Mejju, 2008, li permezz tiegħu ippremetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti u hutu Paul u Joseph wirtu d-dar sottoposta in parti ghall-beni ta' terzi li ggib in-numru erbgha mija u wiehed u tmenin (481) Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar flimkien mal-kantina sottoposta ghall-istess dar minghand ommhom Maria Carmela maghrufa bhala Carmela Azzopardi u dan

skond ma jidher mid-dikjarazzjoni tat-trasmissjoni causa mortis maghmula fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino nhar it-2 ta' Lulju, 2004 (Dok. NS 1).

2. Illi fit-23 ta' Frar, 2007 r-rikorrenti u huh Paul xtraw u akkwistaw minghand huhom Joseph is-sehem tieghu (Dok. NS 2).

3. Illi l-intimat huwa proprjetarju tal-fond adjacenti ghal tar-rikorrenti u cioe l-fond ossia dar bin-numru erba' mija u tmenin (480) [gja numru tlett mija u tnejn (302)] Saint Paul's Street, [maghrufa ukoll bhala Main Street], San Pawl il-Bahar. Illi l-intimati xtraw u akkwistaw dan il-fond minghand Leonard sive Nardu Grech u martu Mary Grech u dan skond ma jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist datat 26 ta' Mejju, 1992 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (Dok. VG1).

4. Illi taht ir-residenza tar-rikorrenti hemm kantina.

5. Illi l-intimati qabdu u fethu access mir-residenza taghhom ghal gol-kantina li hemm taht ir-residenza tar-rikorrenti u ghalhekk qeghdin jinvadu l-proprjeta ta' l-istess rikorrenti.

6. Illi l-intimati qeghdin jippretendu li ghandhom drittijiet fuq il-kantina li tinsab taht id-dar tar-rikorrenti, u minkejja li huma gew interpellati sabiex ma jibqghux jidhlu taht l-istess dar taghhom, u jaghlqu kull access li fethu illegalment, huma baqghu inadempjenti.

7. Illi di piu, l-intimati qabdu u poggew diversi katusi u pajpijiet ma' jew fil-proprjeta tar-rikorrenti minghajr ebda jedd. L-intimati ukoll gew interpellati sabiex inehhu dawn il-komunikazzjonijiet minn ma' jew fil-proprjeta tar-rikorrenti, izda huma baqghu inadempjenti.

8. Illi di piu, l-intimati qabdu u fethu twieqi fil-proprjeta taghhom ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti minghajr ma kellhom ebda dritt li jaghmlu hekk.

Għaldaqstant, in vista tal-premess, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni, provvedimenti u ordni mehtiega u necessarja, jogħġobha:-

1. TIDDIKJARA illi l-kantina li tinsab taht il-proprjeta tar-rikorrenti hija proprjeta assoluta tar-rikorrenti u konsegwentement tifforma parti mill-proprjeta tieghu u cioe 481, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar.

2. Konsegwentement tiddikjara li l-intimati ma ghandhom ebda jedd jew dritt ta' kwalunkwe xorta fuq l-istess kantina, kemm jekk rejali jew personali u li allura qeghdin jokkupawha minghajr titolu validu fil-ligi.

3. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju okkorrendo b'opera u supervizjoni ta' periti nominandi, jirrilaxxjaw l-imsemmija kantina hielsa u vakanti minn kull pussess a favur tal-istess rikorrenti u li fin-nuqqas jinhareg kontra taghhom mandat ta' zgumbrament.

4. Tordna lill-istess intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju okkorrendo b'opera ta' periti nominandi inehhu u jirrimwovu kull xogholijiet strutturali ta' kwalunkwe xorta li ghamlu fl-istess kantina u jesegwixxu dawk ix-xogholijiet necessarji biex jisseggregaw din il-kantina mill-proprjeta taghhom b'mod li ma jhallu ebda access aktar ghaliha da parti taghhom;

5. Fin-nuqqas li jaghmlu dak lilhom ordnat fiz-zmien hekk koncess fir-raba talba, l-esponenti jigu awtorizzati sabiex a spejjez tal-instess intimati jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji ghall-fini tar-raba talba taht is-supervizjoni tal-perit arkitett nominat mill-Qorti.

6. TIDDIKJARA illi l-intimati ma ghandhom l-ebda dritt li jpoggu, kif diga poggew diversi katusi u pajpijiet u komunikazzjonijiet ohra ma jew fil-proprjeta tar-rikorrenti u konsegwentement tiddikjara li l-intimati ma ghandhom ebda jedd jew dritt ta' kwalunkwe xorta sabiex iwahhlu jew ihallu tali katusi, pajpijiet u komunikazzjonijiet ohra ma jew fil- proprjeta tar-rikorrenti.

7. Tikkundanna lill-intimati sabiex inehhu tali komunikazzjonijiet minn gol-proprjeta tar-rikorrenti fi zmien qasir u perentorju.

8. Fin-nuqqas li jaghmlu dak lilhom ordnat fiz-zmien hekk koncess fis-seba' talba, l-esponenti jigu awtorizzati sabiex a spejjez tal-instess intimati jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji ghall-fini tas-seba' talba taht is-supervizjoni tal-perit arkitett nominat mill-Qorti.

9. Tiddikjara li l-intimati ma ghandhom l-ebda dritt li jhallu t-twieqi miftuhin ghall-fuq il-proprjeta tar-rikorrenti u konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex jaghlqu tali twieqi fi zmien qasir u perentorju.

10. Fin-nuqqas li jaghmlu dak lilhom ordnat fiz-zmien hekk koncess fid-disa' talba, l-esponenti jigu awtorizzati sabiex a spejjez tal-istess intimati jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji ghall-fini tad-disa' talba taht is-supervizjoni tal-perit arkitett nominat mill-Qorti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, li huma minn issa ngunti sabiex jidhru in subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Carmelo sive Charles Bezzina** ippreżentata fit-29 ta' Jannar, 2009 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi l-esponenti Carmelo sive Charles Bezzina huwa proprjetarju tal-fond numru 480 (qabel numru 302) fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, li jmiss mal-propjeta' tar-rikorrenti, u cioe' l-fond numru 481 fl-istess triq. L-esponenti kien akkwista l-fond numru 480 minghand Leonard sive Nardu Grech b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Anthony Abela fis-26 ta' Mejju 1992 li fih il-propjeta' mixtrija mill-esponenti giet deskritta b'mod car u inekwivoku li tikkonsisti f'zewg sulari, b'parti mis-sular ta' fuq tistrieh fuq propjeta' ta' terzi u b'kantina taht il-fond numru 480 li parti minnha tigi taht il-fond adjacenti, u cioe' il-fond numru 481.

2. Illi l-imsemmi Leonard Grech kien akkwista l-istess fond minghand Maria Stella sive Stella Borg permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Anthony Abela fid-9 ta' Dicembru 1991.

3. Illi l-imsemmija Stella Borg kienet akkwistat il-propjeta' imsemmija – dak inhar numru 302 – mill-wirt u successjoni tal-genituri taghha u l-propjeta' giet assenjata lilha b'titolu ta' enfitewsi temporanja permezz ta' att ippubblikat min-Nutar Dottor Paul Pullicino fid-19 ta' Novembru 1962. Sussegwentement b'att korrettorju ppubblikat mill-istess Nutar Pullicino fil-31 ta' Lulju 1981 gie ddikjarat illi l-fond numru 302 (illum 480) kien gie assenjat lil Maria Stella mhux b'titolu ta' utile dominju temporanju izda b'cens perpetwu ta' 3 centezmi u 3 millezmi fis-sena favur il-Knisja Katidrali ta' Malta. Dan ic-cens fil-21 ta' Jannar 1992 gie mifdi minn Leonardo Grech li akkwista l-fond minghand Maria Stella Borg.

4. Illi Carmel u Paul Azzopardi jokkupaw il-fond numru 481 fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar.

5. Illi l-uniku bieb li hemm jaghti ghall-kantina huwa dak li ghandu l-access tieghu mill-fond numru 480 u ma hemm ebda bieb li jikkomunika l-fond 481 mal-kantina.

6. Illi l-passagg li kien hemm ghat-tarag tal-kantina, li skond Doris Caruana missierha kien inbarrah, jidher illi dak li nghalaq mhux il-fetha ghall-kantina izda ttella' hajt fuq. Meta l-esponenti akkwistaw il-fond numru 480 ghalhekk dan il-hajt kien qieghed fil-livell tal-ground floor u kien jinbarra l-parti tat-tarag li jinzel fil-kantina. Jista' jkun li dan il-hajt ittella' peress illi il-kantina kienet perikoluza u kienet timtela bl-ilma. Kemm ilu li xtara il-post l-esponenti dejjem hu ha hsieb ibattal l-ilma li jimgemgha fil-kantina.

7. Illi mhux talli l-esponenti qatt ma dahal klandestinament fil-kantina, izda talli meta xtara il-post skopra li kienet ghaddejja katusa ta' l-asbestos li kienet taqsam il-kantina min-naha ta' wara ghan-naha ta' quddiem. Peress li

dakinhar it-tarag li jaghti ghall-kantina kien maghluq, min dahal biex ghadda din il-katusa bilfors li dahal klandestinament minn tieqa tal-kantina li hemm mal-faccata tal-fond 481 fil-livell baxx tmiss mal-bankina.

8. Illi l-esponenti tkellem kemm-il darba mar-rikorrent Paul Azzopardi anke fuq il-kantina u qatt ma nqala' nkwiet. Madwar sena ilu l-esponenti sahansitra nizzel lill-istess Paul Azzopardi fil-kantina u dan ta' l-ahhar ra b'ghajnejh stess li ma kienx hemm access ghall-kantina mill-fond numru 481 appartenenti lilu.

9. Illi l-access ghal gol-kantina minn dejjem kien mill-fond 480. Originarjament id-dar intiera kienet ikbar milli hi llum u l-fond 480 jidher li kien ikopri fih ukoll il-fond 481 u fond iehor numru 479 li jinsab fuq ix-xellug tal-fond 480 meta wiehed ihares lejn il-propjeta' mill-faccata mit-triq. Dan peress illi inghalqu zewg bibien laterali biex mis-sular t'isfel inhargu zewg terrani wiehed fuq kull naha ta' dak li llum huwa l-ground floor tal-fond 480. Il-gwarnica tal-bieb li nghalaq min-naha tal-fond 481 ghadha tidher sal-lum. Dan il-bieb maghluq l-esponenti rah b'ghajnejh meta dahal fil-fond numru 481.

10. Illi fit-terran illum fond 481 ghex ghal zmien twil certu Emanuel Dimech u wara l-mewt ta' dan Dimech l-esponenti gie li kien jara lir-rikorrenti Carmel Azzopardi jigi hemm u lil huh Paul li kien jigi fis-sajf, izda hadd minnhom ma kien jigi sikwit jew ghal tul ta' zmien. Sa fejn jaf l-esponenti, ir-rikorrenti Carmel u Paul Azzopardi ma jigux minn Emanuel Dimech.

11. Illi meta l-esponenti xtara l-post, fuq in-naha ta' wara tal-post kien hemm logga kbira ta' l-injam maghluqa bil-hgieg. Din il-logga kienet sovrapposta ghall-fond 481 u kienet taghti ghal fuq il-bitha jew gnien tat-terran. Fil-kamra msaqqfa fejn kien hemm il-logga kien hemm toilet u banju li parti mill-pajpijiet taghhom (katusi tal-fuhhar) kienu jghaddu mal-hajt ta' wara d-dar u wara jduru ghal fuq in-naha tal-fond 480: parti mill-katusi kienu jmissu wkoll mal-hajt tal-fond numru 481. Fil-gnien li llum huwa ta' l-esponenti kien hemm fossa komuni li kienet isservi kemm ghall-fond 480 kif

ukoll ghall-fond 481. Doris Caruana, mart Charles, bint Saviour Scicluna u Carmela nee' Zerafa kienet tghix fil-fond 480 u kienet ukoll tuza l-kamra tal-banju b'din il-logga u ghalhekk suppost taf bl-ezistenza tal-logga.

12. Illi fl-1993 l-esponenti hatt il-kmamar, inkluz il-kamra fejn kien hemm il-logga, u minflokhom tellgha zewg sulari bit-twieqi iharsu ghal fuq il-bitha tal-fond 481 fejn qabel kien hemm il-logga thares fuq l-istess post. Meta l-esponenti beda jibni, hadd mir-rikorrenti ma waqqfu milli jkompli bix-xoghlijiet tieghu u r-rikorrenti qatt ma oggezzjonaw ghat-twieqi li kien issa ilhom hemm mill-1993, u tas-sular ta' fuq mill-1995.

13. Illi mhux minnu li l-esponenti baqghu ma hadux passi u dejjem irrispondew kull meta gew interpellati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti ghandhom is-segwenti eccezzjonijiet xi jressqu kontra t-talbiet attrici:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti;

2. Illi r-rikorrent huwa priv ta' interess f' din il-kawza ghaliex qabel kollox irid jipprova t-titolu tieghu;

3. Illi l-gudizzju mhux integru billi l-fond in kwistjoni inxtara mill-konvenut fil-kors taz-zwieg ma marthu u ghallhekk il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi l-kantina *de quo* ma hix propjeta' tar-rikorrenti u r-rikorrenti ma ghandhomx prova sufficjenti tat-titolu taghhom;

5. Illi fi kwalunkwe kaz, l-azzjoni hija preskritta bil-preskrizzjoni akkwisitiva ta' ghaxar snin ghat-tenur tal-artikolu 2140 tal-kodici civili stante li l-esponenti ilu li xtara l-fond 480 bil-kantina mieghu mis-26 ta' Mejju 1992 u ilu fil-pussess ta' dina l-kantina ghall dan il-perijodu kollu.

6. Illi ma jistax jinghad li t-twieqi li hemm jaghtu ghal fuq il-propjeta' okkupata mir-rikorrenti qieghdin hemm abbuzivament u dan kemm minhabba l-fatt li huma koperti bil-permessi mehtiega mill-awtoritajiet koncernati kif ukoll peress illi minn dejjem kien hemm logga thares ghal fuq il-propjeta' li llum hija l-fond numru 481, u ghallhekk il-fond detenut mir-rikorrent kien soggetta ghall-servitu favur l-fond tal-konvenut.

7. Illi inoltre dawn it-twieqi ma humiex jghatu fuq il-gnien tal-attur imma jaghtu ghall-fuq parti mill-bitha li giet imsqqfa mill-istess attur sal-livell tal-gholi ta' l-ewwel sular liema livell tal-bejt jigi livell mas-sular tal-konvenut u sar minnghajr il-permess tal-istess konvenut

8. Illi b'riferenza ghal kull paragrafu tar-rikors promotur, l-esponenti ghandu dan xi jghid:

a. L-ewwel paragrafu qieghed jigi kkontestat stante li dikjarazzjoni causa mortis ma tikkostitwixxi ebda prova tat-titolu;

b. It-tieni paragrafu mhux ikkontestat safejn jikkoncerna l-fatt tal-kuntratt ta' l-akkwist;

c. It-tielet paragrafu mhux ikkontestat;

d. Ir-raba' paragrafu mhux ikkontestat;

e. Il-hames paragrafu qieghed jigi kkontestat fis-sens illi l-kantina mhix propjeta' tar-rikorrenti u ma saret l-ebda invazjoni min-naha ta' l-esponenti;

f. Is-sitt paragrafu qieghed jigi kkonsestat fis-sens illi l-esponenti jsostnu bis-shih li r-rikorrenti ma ghandhom ebda jedd jissindikaw fuq il-mod kif l-esponenti jezercitaw id-drittijiet taghhom fuq il-kantina;

g. Is-seba' paragrafu qieghed jigi kkontestat ukoll fis-sens li qabel ma l-esponenti akkwistaw il-fond 480 diga' kien hemm katusi li kienu jmissu mal-hajt tal-fond 481;

h. It-tmien paragrafu huwa wkoll ikkontestat stante illi, kif inghad aktar 'il fuq, il-fond numru 481 minn dejjem kien sottopost ghal logg li jhares fuqu.

9. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi.

10. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat li fil-15 ta' Lulju 2008 il-Qorti diversament preseduta nominat lil Perit Mario Cassar bis-soliti fakultajiet;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ppreżentat fit-3 t'Ottubru 2017 u maħluf fis-27 ta' Novembru 2017;[1]

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-konvenuti ppreżentati fid-19 ta' Frar 2018 u l-mistoqsijiet tal-atturi ppreżentati fil-21 ta' Frar 2018;

Rat ir-risposti għal dawn il-mistoqsijiet ippreżentati mill-Perit Tekniku fit-12 ta' Marzu 2018[2];

Rat il-mistoqsijiet ulterjuri tal-atturi ppreżentati fl-20 ta' Marzu 2018 u r-risposti mill-Perit Tekniku għall-istess;[3]

Rat ir-rapport ulterjuri ppreżentat fil-15 ta' Novembru 2018;[4]

Rat il-mistoqsijiet ulterjuri tal-konvenuti ppreżentati fit-2 ta' Ġunju 2020 kif ukoll ir-risposti mill-Perit Tekniku għall-istess;[5]

---

[1] Paġna 254 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 725 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 753 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 772 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 1028 et seq tal-proċess.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fil-15 ta' Settembru 2021[6] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fit-12 ta' Jannar 2022[7];

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet[8];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi u d-Difiża tal-Konvenut.

L-atturi jsostnu illi flimkien ma' ħuhom Joseph Azzopardi wirtu mingħand ommhom Maria Carmela sive Carmela Azzopardi – li mietet intestata – d-dar **481, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar**, liema fond jinstab sottopost in parti għal beni ta' terzi. Ma' din id-dar l-atturi jinsistu li wirtu wkoll kantina sottoposta għall-imsemmija dar. Fit-23 ta' Frar 2007, l-atturi xtraw sehem ħuhom Joseph Azzopardi.

Min-naħa l-oħra l-konvenut u l-kjamata in kawża huma proprjetarji tal-fond adjaċenti għall-fond tal-atturi, ċioe **480, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar,** liema fond kienu akkwistaw b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela fis-26 ta' Mejju 1992 mingħand Leonard sive Nardu Grech u martu Mary Grech.

L-atturi jallegaw li l-konvenuti abbużivament fetħu aċċess mir-residenza tagħhom għal ġol-kantina li tinstab sottoposta għall-fond tal-atturi. Filwaqt li l-konvenuti jsostnu li l-kantina xtrawha flimkien mal-fond tagħhom.

L-atturi jippremettu wkoll li l-konvenuti poġġew diversi katusi u pajpijiet ma' jew fil-proprjeta tal-atturi kif ukoll li fetħu twieqi li jagħtu għal fuq il-proprjeta tal-atturi.

---

[6] Paġna 1069 et seq tal-proċess.
[7] Paġna 1106 et seq tal-proċess.
[8] Paġna 1126 et seq tal-proċess.

Għaldaqstant permezz tal-kawża odjerna l-atturi qed jitolbu li jiġi dikjarat li l-kantina li tinsab taħt il-proprjeta tal-atturi hija proprjeta assoluta tagħhom u sabiex jiġi dikjarat li l-konvenuti ma jgawdu minn ebda servitu ta' twieqi u modija ta' katusi u pajpijiet minn fuq il-fond tal-atturi u sabiex dawn jitneħħew.

Fir-risposta ġuramentata l-konvenut ressaq l-eċċeezzjonijiet formali tiegħu. Fit-tieni eċċezzjoni jeċċepixxi illi l-atturi m'għandhom l-ebda interess ġuridiku għaliex m'għandhomx titolu. Ma' din l-eċċezzjoni tintrabat magħha r-raba' eċċezzjoni fejn jingħad li l-atturi m'għandhomx titolu suffiċjenti. In oltre l-konvenuti jgħidu li in ogni caso l-azzjoni tal-atturi hija preskritta bil-preskrizzjoni akkwiżitiva ta' għaxar snin ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 stante li l-esponenti ilu li xtara l-fond 480 bil-kantina mieghu mis-26 ta' Mejju 1992 u ilu fil-pussess ta' dina l-kantina ghall dan il-perijodu kollu.

Il-konvenuti jinsistu li qabel infetħu t-twieqi fil-parti żviluppata, kien hemm loġġa kbira li kienet tħares għal fuq il-proprjeta tal-atturi.

Ikkunsidrat;

Żewġ Azzjonijiet Petitorji.

Mill-premessi u mit-talbiet jirriżulta li l-azzjoni attriċi hija azzjoni petitorja maqsuma f'żewġ azzjonijiet separati. Filwaqt li bl-ewwel talba l-atturi qegħdin iressqu l-*azzjoni rei vindicatoria* fir-rigward tal-kantina; bis-sitt u disa' talbiet, l-atturi qegħdin iressqu l-*azzjoni negatorja*.

Actio Rei Vendicatoria.

Il-Qorti ser tibda billi tikkunsidra l-azzjoni revindikatorja u ċioe fejn qiegħed jintalab jiġi dikjarat li l-kantina hija proprjeta assoluta tal-atturi u li l-konvenuti m'għandhom l-ebda jedd jew dritt fuq l-istess kantina.

L-actio rei vindicatoria hija azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta tal-attur u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata. Hu għalhekk li din l-azzjoni jeħtieġ li tkun istitwita kontra dak li attwalment ikun jippossjedi l-ħaġa.[9]

Tenut kont li l-oġġett tal-kawża hi biċċa art li qiegħda fil-pussess tal-konvenut u li l-attur jippretendi li hi tiegħu u li jrid jeħodha minn idejn il-konvenut, l-azzjoni li qiegħda tiġi eżerċitata mill-attur hija dik rivendikatorja u ċertament li m'hijiex l-*actio finium regundorum*.

L-*actio rei vindicatoria* għandha bħala skop ir-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta tal-attur, u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata.

Artikolu 322 (1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi: "Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull possessur."

F'azzjoni ta' din ix-xorta l-attur irid jipprova d-dominju tiegħu fuq il-ħaġa minnu rivendikata (ċioe jipprova li l-ħaġa hija tiegħu nnifsu) u li huwa akkwista dak id-dominju leġittimamanet. Mhux biżżejjed li jipprova li l-ħaġa m'hijiex tal-konvenut.

Jingħad b'mod konsistenti fil-ġurisprudenza nostrana li l-prova trid tkun pjena u konvinċenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m'għandu bżonn jagħmel ebda prova sakemm ma jiġix ippruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-ħaġa.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Buhagiar vs. Guzeppi Borg et** mogħtija fis-17 ta' Novembru 1958, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) irretiniet illi:

[9] Ara **Albert Mizzi noe vs Rita Azzopardi et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Marzu 1996.

> “F’din l-azzjoni [rivendikatorja], l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozitivvament li hi tieghu nnifsu, ghal ***‘melior conditio possidendis’***, u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta’ principji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova hija ezatta mir-rivendikat hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b’mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju.”[10]

Skont sentenza oħra fl-ismijiet **Lucrezia Cassar et vs. Filippo Spiteri nomine et** deċiża fit- 28 ta’ April 1948 (Vol. XXXIII – 1-266) il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivil rriteniet li:-

> “Sakemm l-attur ma jippruvax li ghandu l-proprjeta` tal-haga li jrid jirrivendika, ghandu jipprevali l-pussess tal konvenut in forza tal-principio ***‘possideo quia possideo’***”

Dawn l-istess prinċipji baqgħu jiġu addottati anke f’każistika aktar ricenti fejn ingħad li azzjoni ta’ din ix-xorta titlob li min jipproponiha għandu jġib dik il-prova hekk imsejħa *probatio diabolica* fis-sens li l-attur ghandu jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa l-proprjetarju tal-immobbli li qiegħed jirrivendika.

Min-naħa tal-konvenut dan m’għandux għalfejn javvanza l-ebda difiża jew li jipprova xi titolu fuq l-art fil-pussess tiegħu sakemm l-attur ma jkunx ġab provi sodisfaċenti li huwa s-sid tal-ħaġa in kontestatzzjoni.

---

[10] Ara **Aloisia Fenech et vs. Francesco Debono et** deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (presjeduta mill-kompjant Imħallef William Harding) fl-14 ta’ Mejju 1935 (Vol. XXIX - II - 488).

Prinċipju ieħor li għandu jiġi meqjus f'dawn il-proċeduri ta' rivendika huwa li fejn il-konvenut jeċċepixxi titolu u ma jiddefendix ruħu biss bil-pussess, l-eżami li trid tagħmel il-qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti.

Għaldaqstant meta l-konvenut jivvanta titolu ta' proprjeta fuq l-art kontestata allura jrid iġib prova illi huwa għandu titolu aqwa minn dak vantat mill-attur.

Il-Qorti tal-Appell f'sentenza tat-28 ta' Jannar 2005 fl-ismijiet **Jane Cassar et vs. Dr Michael Grech noe et** (App Ċiv 77/1996) irriteniet illi:

> "jekk jirrizulta li l-konvenuti appellanti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtiegilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom. Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet: "Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino," moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Frar, 2001, fejn intqal li, "Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu."

Issir ukoll referenza għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Jannar 2014 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni Ġenerali fl-ismijiet **Gregory Vella et vs. Regina Cardona et** (Rik Ġur 26/1998) fejn fost oħrajn ingħad li:

> "Hekk ukoll ingħad illi :"Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta` l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha. Ir-regolament tal-provi f`din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa` fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrinċjarja ruħu wara l-barriera ta`pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda

jiddemonstra l-mankanza ta` titolu ta` l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu". **Giuseppi Abela vs John Zammit** P.A.16.5.1963"

Sitwazzjoni oħra fejn ikun hemm rovexxjament tal-provi hija meta l-attur japplika l-preżunzjoni imsemmija fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili.** Din ser tiġi meqjusa f'aktar dettal aktar 'l quddiem. Il-Qorti sa dan l-istadju sejra tillimita l-konsiderazzjonijiet tagħha fil-limitati ta' actio rei vindicatoria sic et simpliciter u mhux bl-applikazzjoni tal-Artikolu 323 ukoll.

Għalhekk f'azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-prova tal-proprjeta tinkombi fuq l-attur. Imma meta dan jissodisfa dak il-piż billi juri t-titolu tiegħu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi permezz ta' provi ċari, univoċi u mingħajr ebda dubju, dwar it-titolu tiegħu.

Ikkunsidrat;

Prova Diabolica.

Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li ġaladarba l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu straħ fuq il-pussess akkwiżittiv u ma vvanta l-ebda titolu ta' proprjeta fuq il-kantina in kontestazzjoni allura il-piż tal-prova tat-titolu ta' proprjeta' jmiss lill-atturi sabiex iresqu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom.

Tnejn huma l-punti li għandha tqis din il-Qorti rigwardanti t-titolu vantat mill-atturi – l-ewwel punt hija li skonthom il-kantina hija tagħhom għaliex hija msemmija fid-dikjarazzjoni causa mortis u t-tieni punt hija l-preżunzjoni maħluqa mill-**Artikolu 323 tal-Kapitolu 16.**

Fit-2 ta' Lulju 2004 l-atturi flimkien ma' ħuhom Joseph Azzopardi għamlu dikjarazzjoni *causa mortis* fejn iddikjaraw "illi l-unika immobili li kien japparjeni lill-imsemmija mejta Maria Carmela Azzopardi huwa d-dar sottoposta in parti ghall-beni ta' terzi li ggib in-numru erbgha mija u wiehed

u tmenin (481) Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, Malta flimkien mal-kantina sottoposta ghall-istess dar [...]".[11]

Maria Carmela Azzopardi tiġi omm l-atturi u Joseph Azzopardi li mietet intestata fit-12 t'Awwissu 1997.

Tajjeb jiġi puntwalizzat illi d-denunzja bil-mezz ta' kuntratt *causa mortis* hija dikjarazzjoni unilaterali u li fiha ma jkun hemm l-ebda referenza għall-provenjenza tal-immobbli dikjarat bħala li intiret.

Il-Qoti tosserva illi fix-xhieda tiegħu tad-9 t'Ottubru 2014, l-attur Carmelo Azzopardi ħalef li ma jafx "kif gie ghandi l-post, nahseb ghax kien tal-familja."[12]

Din il-Qorti tinnota li nonostante li l-kawża ilha għaddejja s-snin, nonostante li l-proċess huwa wieħed voluminuż, u nonostante li ġew ippreżentati bħala prova għadd ta' kuntratti, dawn ma jippruvaw xejn dwar it-titolu li jivvantaw l-atturi.

L-atturi ppreżentaw kopja ta' kawża fl-ismijiet **Maria Sicluna et vs. Maria Rosa vedova Micallef** deċiża mill-Qorti tal-Appell tal-Maesta tar-Re (Awla Ċivili) nhar l-24 ta' Jannar 1936[13] l-atturi naqsu milli jindikaw ir-relevanza ta' dan il-każ għal każ odjern ħlief li jingħad li "fl-ebda waħda minn dawn id-deskrizzjonijiet ma tirriżulta referenza għall-kantina mertu tal-kawża."[14]

Il-Qorti dahret b'reqqa l-imsemmija atti u tirrimarka li hemm għadd ta' kopji li m'humiex leġibli. Dan magħdud, il-Qorti minn dak li hija setgħet tiddeċifra mill-atti f'dik il-kawża, għalkemm jidher li hemm referenza għat-terran bin-numru 303 (illum allegatament 481)[15], Strada Reale San Pawl il-Baħar u dan kien jifforma parti minn wieħed minn ħames porzjonijiet, pero l-ebda porzjon

[11] Paġna 8 tal-proċess.
[12] Paġna 321A tal-proċess.
[13] Paġna 782 et seq tal-proċess.
[14] Paġna 1090 tal-proċess.
[15] Il-Qorti qiegħda tippreżumi li huwa l-istess fond li llum iġib in-numru 481, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar u dan stante li fl-atti tal-kawża li għandha quddiema, ingħad mill-partijiet li n-numri nbidlu u li l-fond tal-atturi llum huwa 481 u qabel kien 303.

ma ġie assenjat lil xi parti f'dik il-kawża. In oltre l-Qorti tara wkoll li waħda mill-atturi f'dik il-kawża jisimha propju Anna nee Micallef li kienet mart Giuseppe Sammut, li skont dak li jgħidu l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet, Anna Sammut hija n-nanna materna tagħhom.[16] Dak li ġie ordnat mill-Ewwel Qorti u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell kien fil-fatt li għandu jiġi ppubblikat l-att tal-likwidazzjoni u diviżjoni.[17] Il-Qorti tifhem li in segwieu għal din is-sentenza, sar att ta' diviżjoni, liema pero qatt ma ġie ppreżentat f'dawn il-proċeduri, att pertinenti sabiex l-atturi jipprovaw it-titolu tagħhom.

Fil-fehma tal-Qorti din is-sentenza bl-ebda mod ma tista' titqies bħala l-aħjar prova dwar it-titolu tal-atturi, aktar u aktar tenut kont tal-fatt li s-sentenza ordnat li jiġi ppubblikat quddiem nutar l-att ta' diviżżjoni.

Il-Qorti tqis illi l-atturi ma rnexxilhomx iressqu l-prova tat-titolu oriġinali tal-ante kawża tagħhom.

Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili.

Imiss issa li jiġi meqjus l-applikazzjoni o meno tal-preżunzjoni legali maħluqa bl-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li:

> "Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-arja 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, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, [...]"

L-atturi jisħqu li ġaladabra l-kantina tinsab sottoposta għat-terran proprjeta tagħhom, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 323 l-atturi għandhom ikunu preżunti li huma sidien ukoll tal-kantina sottoposta għall-fond tagħhom.

[16] Fid-dikjarazzjoni causa mortis ingħad lli Maria Carmela magħrufa bħala Carmela Azzopardi hija bint il-mejtin Giuseppe Sammut u Anna nee Micallef.
[17] Paġna 893 tal-proċess.

F’dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza ampja għas-sentenza ferm riċenti tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Mark Napier vs. Andre Bianchi** (App Ċiv 84/2015) deċiża fl-1 ta’ Diċembru 2021 li kkonfermat il-konklużjonijiet tal-Prim’Awla. L-ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha qieset fost oħrajn li:

“Din għalhekk tikkostitwixxi presunzjoni legali li l-arja ta’ fuq il-fond u taħt wiċċ l-art huma ta’ min għandu l-prorprjetà ta’ taħt jew ta’ fuq. Hekk ukoll, min jakkwista xi kmamar ta’ fond huwa preżunt li akkwista wkoll il-bjut u l-arja ta’ dawk il-kmamar. B’danakollu, tali presunzjoni hija juris tantum u mhux juris et de jure u għandha ċċedi quddiem prova kuntrarja [Vella Haber vs. Borg fuq imsemmija; Agius vs. Scicluna deċiża minn din l-Qorti fis-7 ta’ Awwissu 1884 u bir-riserva “se diritti fondati su titolo legittimo non sieno di ostacolo” u għalhekk hemm provduta riserva ta’ provi bil-maqlub; Nicola Borg vs. Carmelo Parnis, Prim’Awla 14.12.1935; Grazia Mamo vs. Carmelo Vella, Prim’Awla 01.02.1951. Ara wkoll Nicola Micallef vs. Lawrence Grima, Prim’Awla 08.10.2014 per Imħallef Geoffry Valenzia, App Spiteri vs. Baldaccino 09.02.2001 u Supermarkets (1960) Limited vs. Le Cram Developments Co. Ltd. PA 22.10.02 ikkonfermata mill-QA fis-07.10.05 u ċċitata b’approvazzjoni fis-sentenza Philip Gauci et vs. Alan Xuereb et QA 27.05.16.]

L-Artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili espressament jiddisponi illi “dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt”. “Dan ifisser li kuntrarjament għal dik li tkun il-pożizzjoni bħala regola fil-każ ta’ azzjoni revendikatorja, hemm f’dan il-każ rovexxjament tal-oneru tal-prova. Dan proprju minħabba l-preżunzjoni iuris tantum. Il-konvenut irid jipprova li hu akkwista l-arja tal-bejt inkwistjoni sew jekk permezz tat-titlu minnu vantat sew jekk bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Huwa biss wara li l-konvenut jirnexxilu jeħles minn din il-preżunzjoni li hu meħtieġ li l-attur jiddefendi ruħu kontra tali prova (ara sentenza App. Spiteri vs. Baldacchino 9 ta’ Frar, 2001).” [Nikola Micallef vs. Lawrence Grima,

Prim'Awla, 08.10.2004; Paul Mizzi vs. Mario Sciriha, Qorti tal-Appell 28.11.2008.]

Jinkombi fuq min jikkontesta tali preżunzjoni li jipprova l-kuntrarju. Din il-prova kuntrarja "ma tistax tiġi stabbilita b'induzzjoni konġetturali, imma bi prova konkludenti". [Ara sentenza ta' din l-Qorti Galea vs. Delicata deciza fit-30 ta' Lulju, 1887; Kollez. Vol. XXIX.ii.854 Nicola Borg noe vs. Carmelo Parnis; XLVI.i.403; Joseph Fenech vs. Albert Salamone, 01.02.1971; Appell Ċivili, John Borg vs. Carmela Schembri, 25.03.1968; Appell Ċivili Gio Maria Galea vs. Edward Tanti, 20.07.1970; Aquilina vs. Mangion Prim'Awla, 22.02.2005.]"[18]

Sabiex jingħad li tapplika l-preżunzjoni tal-liġi taħt l-Artikolu 323 wieħed għandu l-ewwel u qabel kollox iġib prova li huwa s-sid tal-fond innifsu. Dan huwa l-punt ta' partenza meta wieħed jitlob lill-Qorti tapplika dak l-artikolu; din hija dik hekk imsejħa l-prova reġina sabiex wieħed ikun jista' jagħmel użu mill-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ġie spjegat aktar 'l fuq, u ċioe li l-atturi kull ma ressqu bħala prova tat-titolu minnhom vantat kienet dikjarazzjoni causa mortis, att unilaterali li ma jagħti l-ebda titolu lid-dikjarant u wisq anqas ma jipprova xi titolu.

Il-Qorti għal darb'oħra tirritjeni li l-atturi lanqas ma urew kif il-proprjeta 481, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar ġiet fil-patrimonju ta' ommhom; il-fatt waħdu li l-proprjeta tissemma fil-patrimonju ta' xi qraba tagħhom bl-ebda mod ma ġie spjegat kif dan il-fond wasal għand ommhom mingħajr ma ppreżentaw l-att opportun. Għaldaqstant mhux talli naqsu milli juru li l-kantina hija proprjeta tagħhom iżda wkoll naqsu milli jressqu l-aħjar prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond 481, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar.

[18] Ara wkoll l-osservazzjonijiet magħmula mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Masini et vs. Francis Schembri et** (Rik Ġur 36/2009) deċiża fit-13 t'April 2010 liema sentenza tittratta proprju dwar titolu ta' kantina u l-importanza tal-aċċess għall-istess.

Nonostante li l-Qorti tista' tieqaf hawn u tiċħad l-azzjoni rivendikatorja; għal raġunijiet ta' kompletezza, ser tgħaddi sabiex tagħmel osservazzjonijiet ulterjuri dwar fatti ċirkostanzjonali oħra rilevanti.

Fl-ewwel lok, kif insista l-konvenut u mhux kontestata mill-attur, il-fondi tal-kontendenti kienu fil-passat jifformaw parti minn fond wieħed, tant li għad hemm bieb bejn iż-żewġ fondi li jidher li ġie imbarrat iżda l-gwarniċa għada tidher min-naħa tal-fond tal-atturi.

Jidher li ż-żewġ fondi kienu f'xi żmien proprjeta' ta' ċertu Carmelo Micallef, u għalhekk huwa verosimili illi meta ġiet skavata l-kantina bl-ebda mod ma kienet qed tiġi skavata taħt il-proprjeta' ta' ħaddieħor

Fit-tieni lok l-atturi ma ppreżentaw l-ebda kuntratt ta' diviżjoni li jista' jkollu pjanti miegħu li juri li l-kantina ġiet eskluża mill-fond tal-konvenut li minnha hemm l-aċċess. Fil-fatt, l-unika aċċess għal din il-kantina huwa propju mill-fond tal-konvenuti u dan jikkonfermawh ukoll l-atturi, tant li meta l-atturi talbu lill-Qorti tordna l-bokka tingħalaq temporanjaent, l-konvenut rrisponda li jekk dan isir "il-periti addizzjonali ser ikunu preklużi milli jaċċeddu gol-kantina de quo [...]"[19].

In oltre Carmel Azzopardi fix-xhieda tiegħu jgħid li huwa ma kienx jaf li kien hemm kantina taħt id-dar tiegħu ["waqt li kienet hajja ommi u waqt dawn l-ahhar sbatax-il sena, jien qatt ma rajt il-kantina"[20]].

Kien ċertu Mario Cassar mill-Ħamrun li qallu b'din il-kantina, pero dan qatt ma ġie mressaq bħala xhud mill-atturi/

Huwa kompla jgħid hekk fix-xhieda: "dan qalli dwar il-kantina meta lestieli l-kamra u madwar sitt xhur, sena qabel ma ftaht il-kawza. Qabel ma qalli dan il-kliem dwar il-kantina, jiena ma kontx naf dwar il-kantina."[21]

---

[19] Paġna 722 tal-proċess.
[20] Paġna 322 tal-proċess.
[21] *ibid.*

Din il-Qorti taraha ferm stramba din ix-xhieda u dan in vista tal-fatt li l-kawża ġiet intavolata fis-sena 2008 mentri fis-sena 2004 meta għamel id-dikarazzjoni causa mortis huwa kien inkluda l-kantina fl-istess dikjarazzjoni.

Doris Caruana, xhud imressqa mill-atturi stess, spjegat li hija kienet residenti fid-dar tal-konvenuti bejn l-1946 u 1964 u ikkonfermat li missierha Salvatore Scicluna għal ħabta tas-sena 1956 kien imbarra l-bokka tal-kantina.[22] **Lydia Vella wkoll qalet fl-affidavit tagħha** li ħdejn it-taraġ fil-fond 480 (proprjeta tal-konvenuti) kien hemm bieb imbarrat li kien jagħti għal kantina u li dan ingħalaq minn missier Doris Caruana "sabiex it-tfal ma jinżlux fil-kantina għax kien hemm bir."[23].

Dan magħdud l-istess Lydia Vella ħalfet fl-affidavit tagħha li fil-fond tal-atturi kien hemm żewġ aċċessi għal dik il-kantina: fuq in-naħa ta' wara li hemm taraġ mal-ħajt u "niftakar ukoll li fit-tieni kamra tad-dar [...] illum tal-atturi, kien hemm fetha kwadra b'sellum fiha li jaghti ghal gol-kantina. Mad-dawra ta' din il-fetħa, kien hemm bhal qisu pogga man."[24] Sabiex tiġi l-veraċita' ta' din it-testimonjanza l-Perit Tekniku talab li jiġu mħammla l-postijiet fejn allegat Vella li kien hemm il-bokok. Dan sar fil-preżenza tal-Perit Daniel Grima, inkarigat mill-atturi, iżda ma nstab l-ebda aċċess u ma kien hemm xejn għajr xorok: "nikkonferma illi ma sibna ebda access ghall-kantina minn dak il-lok li minnu nehhejna l-madum. Dakinhar rajt ix-xorok [...]"[25].

Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għal dak li ingħad mill-**Perit Stephen Serracino Inglott fir-rapport tiegħu datat 25 t'Ottubru 2013**:

> "*Half way into the garage is an old staircase leading downwards to the cellar. On the first landing, of the above mentioned stone staircase is the mouth of an old water cistern. At the bottom of the staircase and around a narrow passageway is an old arched cellar. The cellar is roofed with stone*

[22] Paġna 17 tal-proċess.
[23] Paġni 136 u 327 tal-proċess.
[24] Paġna 137 tal-proċess.
[25] Paġna 310 tal-proċess.

roofing slabs (xorok) resting on four stone arches. The cellar's stone masonry walls, the ceiling and the arches are painted and plastered in flaking white lime.

The cellar room lies beneath the first room of Number 481, Triq San Pawl and is ventilated by a small high level window. This window overlooks Triq San Pawl on the facade of number 481, at just above street level.

No alternative access to the cellar exists. The only access is via the old staircase in the garage at number 480. Upon inspection of the cellar's walls, it was noted that there is no indication that there was a former access which was in any way blocked."[26]

Ikompli jispjega hekk:

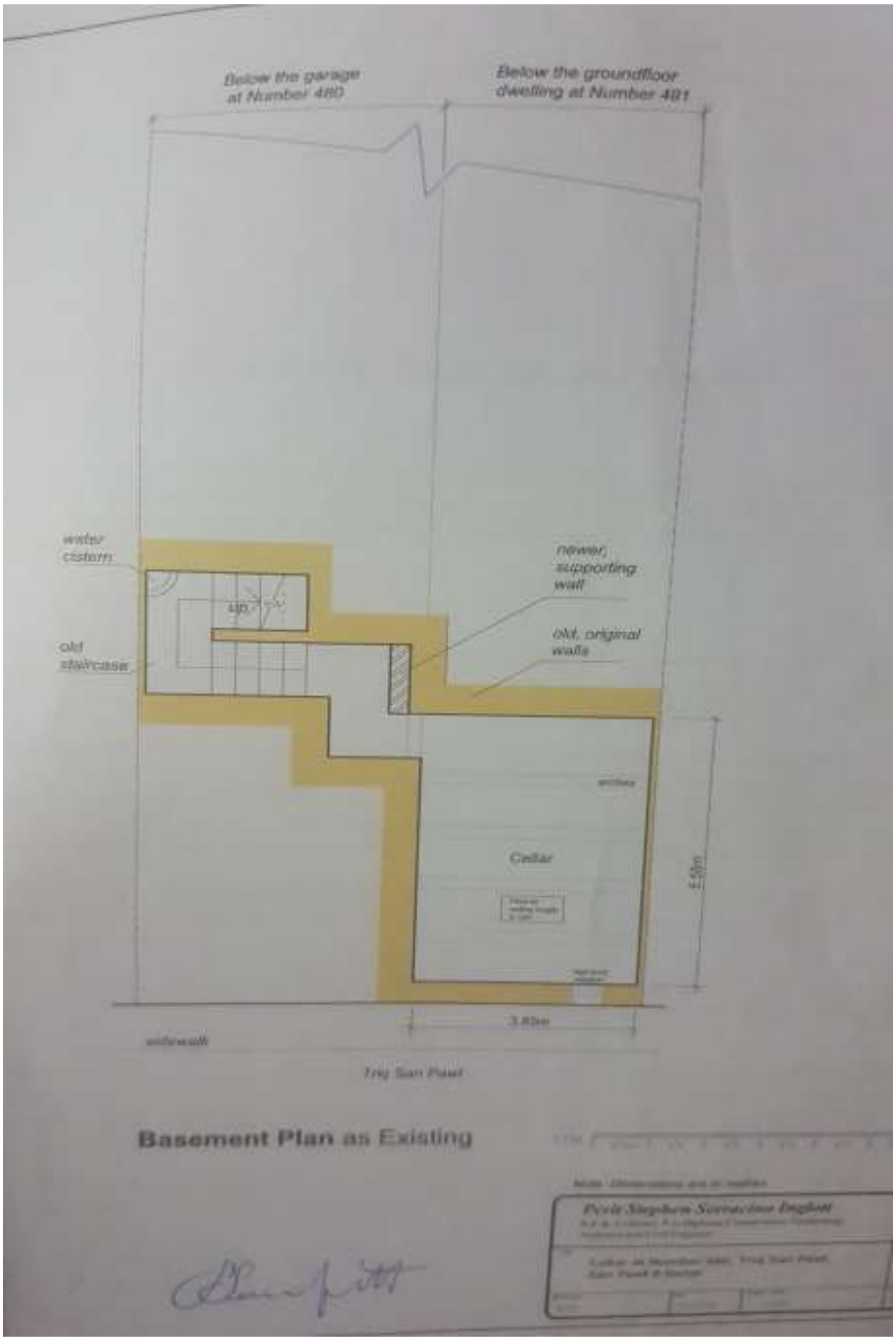
"*A number of factors observed on site indicate that the cellar belongs to Carmel Bezzina, the owner of number 480, Triq San Pawl.*

- *The original staircase leading to the old cellar is accessed from the garage at number 480, Triq San Pawl. This staircase is made of hand-dressed limestone and is found exactly below the location of the staircase [...] The former existence of a continuous staircase indicates that the cellar was accessed from number 480 from an early time.*

- *There is no alternative access to the cellar. This indicates that number 481 is a separate dwelling unit from the underlying space.*

- *The walls of the cellar are still plastered in old lime indicating that no recent intervention has taken place to block any alternative access. The entrance from the garage of number 480 remains the only access to the cellar.*"[27]

[26] Paġna 489 tal-proċess.
[27] Paġna 492 tal-proċess.



Il-Perit Tekniku min-naħa tiegħu, apparti li talab li jinfetħu l-allegati bokok, żamm aċċess ġewwa l-kantina u ma sab xejn x'jindika li kien hemm aċċess għal din il-kantina minn x'imkien ieħor ħlief mill-fond tal-konvenut. Huwa tal-fehma wkoll li t-taraġ għal din il-kantina inbena fl-istess żmien meta saret il-kantina u ma jagħtix il-każ li dan it-taraġ kien parti minn binja oħra. Jemfasizza fir-rapport tiegħu li f'din il-kantina ma sar l-ebda xogħol

riċentament u li "l-hajt ta' wara tal-kantina ghadu kollu kemm hu integru, kif fil-fatt huma l-hitan l-ohra, u s-saqaf [...]"[28].

Jirriżulta għalhekk li t-tlett Periti li kellhom involviment b'xi mod jew ieħor dwar id-determinazzjoni tal-aċċess għal din il-kantina, ilkoll huma tal-istess fehma li l-aċċess huwa wieħed u li huwa mill-fond tal-konvenuti u wkoll li l-kantina ma ġietx mittifsa mill-konvenut.

Dawn l-opinjonijiet ta' esperti tekniċi bl-ebda mod ma ġew skossati mill-evidenza mressqa mill-atturi.

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti qed tikkonkludi illi l-actio rei vendicatoria promossa mill-atturi għandha tiġi miċħuda peress li l-atturi naqsu milli jġibu provi sodisfaċenti dwar it-titolu minnhom vantat fuq il-fond 481, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar;

Fl-istess ħin il-Qorti qed tikkonkludi illi l-konvenut irnexxielu jġib provi sodisfaċenti illi waqqgħu il-presunzjoni vantata mill-atturi bis-saħħa tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-Qorti ghalhekk m'għandhiex għalfejn tinvestiga u tistħarreġ it-titolu vantat mill-konvenuti kif lanqas hemm ħtieġa li tiddeċiedi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.

Ikkunsidrat;

Actio Negatoria.

Immiss issa li l-Qorti tikkunsidra l-azzjoni negatoria promossa mill-atturi fis-sitt u d-disa' talbiet tagħhom.

[28] Paġna 270 tal-proċess.

Hawnhekk l-atturi qegħdin jitolbu li jiġi dikjarat u deċiż li l-konvenuti ma kellhom ebda jedd, dritt jew titolu li jiftħu twieqi jagħtu għal fuq il-ġardina tal-atturi u li jpoġġu diversi katusi u pajpijiet u komunikazzjonijiet oħra ma' jew fil-proprjeta tal-atturi.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-30 ta' Ottubru 2001 fil-kawża fl-ismijiet **Paul Agius vs. Michael Sultana** (App Ċiv Nru 425/1981) fejn ġie ritenut li l-azzjoni negatorja "hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pizijiet ohra fuq il-proprjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta."

F'azzjoni negatorja huwa l-oneru tal-attur li jġib il-prova tat-titolu dwar il-fond immobiljari li jrid li jkun ħieles minn servitu pretiża mill-konvenut. Il-fond huwa preżunt liberu u għalhekk l-attur jeħtieġlu biss li jġib il-prova li huwa sid tal-art in kwistjoni kif ukoll il-prova tas-servitu pretiża mill-konvenut. Sodisfatti dawn iż-żewġ rekwiżiti, il-piż tal-prova jdur fuq il-konvenut li għandu l-oneru li jġib il-prova illi tassew il-fond tiegħu igawdi minn servitu fuq il-fond tal-attur.

Għal dak li huma l-prinċipji legali tal-azzjoni negatorja, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Apell fl-ismijiet **Antonio Ellul et vs. Leonardo Sacco et** mogħtija fit-18 ta' Marzu 1974:

> "L-azzjoni li qeghdin jezercitaw l-atturi hija l-azzjoni negatorja u kull ma ghandhom bzonn jaghmlu l-atturi huwa li jippruvaw il-proprieta' da parti taghhom u l-molestja da parti tal-konvenuti; [...] Il-kwistjoni proprjament qeghdha dwar jekk dan il-passagg ghandux iservi wkoll ghar-raba tal-konvenuti bhal ma jservi ghal raba ta' terzi persuni, provi li naturalment tispetta lill-konvenuti billi l-azzjoni negatorja hija bazata fuq il-presunta liberta' tal-fondi [...]"

Wara li l-attur jipprova li huwa s-sid u li saret molesta min-naħa tal-konvenut, ikun jispetta lill-konvenuti li jipprovaw da parti tagħhom l-eżistenza tas-

servitu minnhom vantat. Fil-fatt jinsab deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Vassallo vs. Philip Vassallo et** (Ċit Nru 141/2008) mogħtija mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili fit-22 ta' Frar 2011 li:

> "kulma ghandu jipprova l-attur f'kawza bhal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qieghed jigi pretiz is-servitu'. Filwaqt li l-parti mharrka trid turi li tassew tezisti s-servitu' minnha vantata (P.A. PS 31.1.2003 fil-kawza fl-ismijiet Joan Cachia vs Marianna Schembri)."[29]

Għalhekk minn dak li jingħad mill-awturi u mill-qrati nostrana, jista' jiġi dedott li l-elementi li jridu jiġu pprovati sabiex din l-azzjoni tiġi intavolata b'suċċess huma essenzjalment tnejn:

a. Illi l-atturi huma s-sidien tal-proprjetà, u għalhekk għandhom favur tagħhom il-preżunzjoni li l-proprjetà hija ħielsa minn kull servitu. Il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitu fuq il-fond tal-atturi taqa' għalhekk fuq il-konvenuti; u

b. Illi l-konvenuti għamlu molestija ta' dritt billi eżerċitaw jedd ta' servitu fuq il-proprjetà tal-atturi.

Stabbilit illi f'din ix-xorta ta' azzjoni l-atturi jeħtiġilhom iġibu l-prova tat-titolu tagħhom li jridu jilliberaw minn servitu pretiża mill-konvenut, jeħtieġ issa naraw x'livell ta' prova dwar it-titolu huwa meħtieġ f'azzjoni negatoria.

Kif ingħad fis-sentenza **Maria Dolores sive Doris Buttigieg vs. Emanuel Gauci et** (App Ċiv 942/2007) mogħtija fil-31 ta' Jannar 2019, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri), għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar id-distinzjoni fuq l-oneru tal-prova meħtieġa mill-attur fl-*actio rei vendicatoria* min-naħa u fl-*actio negatoria* min-naħa l-oħra:

[29] Ara wkoll **Scicluna Enterprise (Gozo) Limited vs. Michael Cini** et (App Ċiv 60/2000/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' April 2013.

“wara li din il-Qorti hasbet fit-tul fuq dan l-aggravju tal-attrici appellanti, waslet ghall-konkluzjoni li ma tistax taqbel mat-tezi taghha. Dan jinghad peress li l-azzjoni negatorja hija wahda ta’ natura petitorja, li hija ntiza sabiex jigi dikjarat li l-gid tal-attur m’huwiex suggett ghal servitu` favur il-gid ta’ haddiehor. Id-dottrina legali hija fis-sens li azzjoni bhal din tmiss lill-proprjetarju. Hekk per ezempju nsibu fid-**Digesto Italiano vol. VIII. pt. I.pag. 859 -860 (Torino 1929); per V. Campogrande**:

“Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa .... arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'.”

Dwar il-**provi** mehtiega sabiex tirnexxi kawza bhal din, ikompli jinghad illi:

*“Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta'**, l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario**. In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta', per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore sa lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e' illimitato per sua natura.”*

Hekk ukoll l-awtur **Giulio Venzi** (*Manuale di Diritto Civile Italiano*, UTET 1931, pagna 296) jispjega li fl-azzjoni negatorja:

*“**l’azione negatoria e’ quasi una rivendicazione parziale**; e’ data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. **Il proprietario deve provare il suo diritto di proprieta’, e l’atto che ha turbato il suo godimento**; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e cio’ per effetto del carattere di esclusivita’ che ha il diritto di proprieta’. Spetta al convenuto di provare il diritto reale che pretende, e*

se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto" (sottolinejar tal-Qorti tal-Appell).

Filwaqt li din il-Qorti thaddan dan l-insenjament, taghmel referenza wkoll f'dan ir-rigward, ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-10 ta' Lulju, 2009, fil-kawza fl-ismijiet **Anna Maria Debarro v. Carmelo Caruana et**, fejn fost affarijiet ohra nghad:

"Jigi osservat illi l-azzjoni negatorja hija msejsa fuq il-presuppost li l-gid immobbli huwa hieles (ara f'dan is-sens id-decizjoni fl-ismijiet **Cassar Desain vs Piscopo Macedonia** moghtija fid-9 ta' Jannar, 1877 Vol. VIII/21) u mhux wiehed imxekkel. Peress li hawn si tratta ta' azzjoni ta' ghamla petitorja (ara Appell Civili fl-ismijiet **Farrugia et vs Cassar** deciza fid-19 ta' Frar, 1951 Vol. XXXV/I/10) hija procedura **li tispetta biss u tista titressaq unikament minn min huwa sid il-post** (ara Appell Civili fl-ismijiet **Falzon vs Degiorgio** deciz fl-20 ta' Dicembru, 1946 Vol. XXXII/I/485) **u mhux ukoll min ikun semplici possessur tal-fond**. Dana huwa hekk bhala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (ara decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Baldacchino vs Grima** deciza fit-3 ta' April, 1995 Vol. LXXIX/III/1219). Ghalhekk fi procedura ta' din ix-xorta, l-attur huwa dejjem tenut li jipprova li huwa tassew sid il-post jew immobbli li fuqu qeghda tigi pretiza l-ezistenza ta' servitu mill-parti avversa. Min-naha taghha, imbaghad, il-parti mharrka trid turi li tassew tezisti s-servitu minnha vantata (ara wkoll id-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **Joan Cachia vs Marianne Schembri** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar, 2003)".

Referenza ssir ukoll għas-sentenza **Maria Muscat vs. Michael Attard** (Rik Ġur 1060/2007) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju 2016:

"Illi kif wieħed jista' jara, din l-azzjoni hija waħda ta' natura petitorja u tista' titressaq biss minn min huwa sid tal-post [App. Ċiv. **20.12.1946** fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon et vs Degiorgio*** (Kollez. Vol: **XXXII.i.485**] u

mhux minn kull min jippossjedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. [P.A. **3.4.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino et vs Grima et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iii.1219**)] Għalhekk "*bażi tagħha hija illi l-attur li jesperimentaha għandu juri, bħala bażi fundamentali tagħha, illi hu għandu d-dritt tal-proprjeta`... il-**Pacifici Mazzoni, Delle Servitu` Prediali** Vol III, paġ. 328, no 216, jenfasiżża li 'da parte quindi dell'attore due condizioni debbono verificarsi. Perciocche` e` necessario in primo luogo che egli sia proprietario dell'immobile anzidetto*'. Għalhekk fundament tal-azzjoni hija l-proprjeta`, u meta l-konvenut f'din l-azzjoni jattakka dak l-ewwel element tal-proprjeta`, ċertament l-attur għandu jipprova li huwa proprjetarju tal-post" [App. Ċiv. **5.7.1968** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Mercieca vs Emmanuele Sant*** (mhix pubblikata)]. L-għaref ġurekonsult **Zachariae** [Zachariae, t. I, §§ 219, nru. 2] jafferma saħansitra li "*l'azione negatoria e` una quasi-rivendicazione della liberta` naturale del fondo*";

Illi b'żieda ma' dan, ingħad ukoll li "*l-azzjoni petitorja tippresupponi titolu ta' proprjeta`... L-azzjoni diretta għar-rivendikazzjoni tal-liberta` tal-fond minn servitu` hija dik imsejħa negatorja (Vol XXIX.ii.590). Azzjoni eminentement petitorja"* [App Ċiv. **6.5.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino et vs Grima et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.506**)];

[...]

Illi l-element 'rivendikativ' fl-azzjoni negatorja jippresupponi l-eżistenza tad-dritt tal-proprjeta' tal-attur, u tal-pussess tal-ħaġa rivendikata mill-imħarrek – fil-każ tal-azzjoni negatorja l-pussess tal-allegata servitu`. Dawn l-elementi jaqgħu fuq il-parti attriċi li trid tippruvahom jekk ikunu ikkontestati. "*L'attore in rivendicazione per poter conseguire l'oggetto della sua domanda, e` obbligato a giustificarne il fondamento colla produzione di qualche titolo di proprieta` del fondo… che egli rivendica. Si dicono titoli di proprieta` tutti quelli che sono di tal natura da far passare da una persona ad un'altra la proprieta` d'una cosa, causae idonae ad transferendum dominium"* [**Pothier,** Traite' de la propriete', §323];

> [...]
>
> Illi sewwa ssottometta l-imħarrek li l-atturi kellhom jippruvaw li huma s-sidien tal-fond li jallegaw li hu proprjeta` tagħhom u li l-imħarrek huwa s-sid tal-fond li jmiss ma' dak tal-atturi u awtur tal-pretiża servitu`. Fl-atti proċesswali li l-Qorti għandha quddiemha, dawn il-provi huma neqsin għal kollox. L-atturi waqfu billi semmew l-art li tinsab f'idejhom permezz ta' site-plan u ritratti u xejn aktar minn dikjarazzjonijiet maħlufa ta' xhieda b'affidavit. B'danakollu għalkemm xehdu l-atturi Maria Muscat, Joseph Muscat u Salvu Muscat, ħadd minnhom ma għamel l-iċken aċċenn dwar x'titlu għandhom fuq din l-art u wisq inqas ġew prodotti dokumenti jew provi oħrajn li jippruvaw it-titlu tagħhom ta' proprjeta` u ħadd minnhom ma ġab prova li l-imħarrek huwa tabilħaqq sid tal-post mnejn tisporġi l-katusa in kwistjoni;"

Dan l-insenjament japplika perfettament għal każ odjern. Il-Qorti m'għandhiex għalfejn tinħella tirrepetti dak li diġa ġie kkunsidrat f'dettal konsiderevoli aktar 'l fuq meta ddeliberat u ddeċidiet l-azzjoni rei vendicatoria.

Bil-prova tad-dikjarazzjoni *causa mortis* weħidha l-atturi ma ssodisfawx l-oneru fuqhom impost f'azzjoni negatoria li jġibu l-prova sodisfaċenti li huma s-sidien tal-fond 481, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar. Il-kuntratt *causa mortis* ma jissodisfax dan ir-rekwiżit u konsegwentement il-Qorti m'għandix triq oħra ħlief li tiddikjara li l-atturi fallew fl-azzjoni negatoria meta ma ġabux il-prova sal-livell meħtieġ f'azzjoni petitorja tat-titolu tagħhom

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-azzjoni negatorja mressqa mill-atturi qed tiġi miċħuda.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenut konformement ma' dak hawn deċiż,

1. Tilqa' l-ewwel, it-tieni u r-raba' eċċezzjoni mressqa mill-konvenut stante li sew fl-azzjoni rei vendicatoria kif ukoll fl-azzjoni negatoria l-atturi naqsu milli jġibu l-prova meħtieġa dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond 481, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar;

2. Konsegwentement tiċħad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta' Ġunju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur