QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 18

Rikors numru 807/11/1 JA

John Cachia u martu Maria Dolores Cachia

v.

Emmdor Limited (C7985)

Emanuel Vassallo u Mary Doris Vassallo

<u>Preliminari:</u>

1. L-atturi ppremettew li huma u l-konvenuti huma sidien ta' proprjetajiet fi Triq ix-Xtut, Qawra, b'dan il-mod:

- l-atturi għandhom il-*maisonette* bl-isem ta' *Il-Palma* (ġia *Windrush*) u ġnien, kif ukoll wieħed miż-żewġ garaxxijiet sottostanti, bl-ittra D; u

- l-konvenuti għandhom il-*maisonette* sovrastanti l-*maisonette* tal-

atturi u l-garaxx l-ieħor bl-ittra C, li jiġi biswit il-garaxx D tal-atturi.

2. Fit-**<u>18 ta' Awwissu, 2011</u>**, l-atturi ntavolaw din il-kawża kontra l-konvenuti wara li ndunaw li dawn tal-aħħar kienu fetħu aċċess bejn il-garaxx tagħhom (tal-konvenuti) u l-kmamar issiġillati fuq in-naħa ta' wara tal-istess garaxx. Huma jsostnu li huma l-proprjetarji tal-art kollha sottostanti l-*maisonette* tagħhom (ħlief għall-garaxx tal-konvenuti) u għalhekk għamlu s-segwenti talbiet:

> "1. Tiddikjara l-atturi proprjetarji assoluti tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, u ċjoe' tal-art kollha sottoposta għall-maisonette proprjeta' tal-atturi għajr il-garage akkwistat mill-konvenuti skond il-kuntratt tat-tlieta (3) ta' Ġunju elf disa' mija sitta u tmenin (1986) redatt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella;
>
> 2. Tistabbilixxi l-konfini bejn l-imsemmija proprjeta' talkontendenti permezz ta' strutturi permanenti u dan jekk hemm bżonn b'opra ta' periti nominandi;
>
> 3. Tistabbilixxi u tiddetermina dik il-parti tal-proprjeta' li ġiet illegalment okkupata mill-konvenuti;
>
> 4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li lilhom prefiss jiżgumbraw minn din il-parti tal-proprjeta'tal-atturi li okkupaw abbużivament u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jiżgumbraw lill-konvenuti mill-istess u jneħħu kull forma ta' xkiel u ngombru fuq l-istess proprjeta' tal-atturi;
>
> 5. Tiddikjara li l-konvenuti m'għandhom ebda jedd li jokkupaw jew b'xi mod jivvantaw xi dritt fuq l-art stabbilita bħala proprjeta' tal-atturi skond l-ewwel u it-tielet talba;
>
> 6. Tirrentegra lill-atturi fil-pussess tal-beni immobbli hekk dikjarati tagħhom skond it-tielet talba;
>
> 7. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fit-terminu qasir u perentorju li din il-Qorti jogħġobha tipprefiġġi jirripristinjaw a spejjeż tagħhom il-proprjeta' tal-atturi u dan taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jagħmlu huma stess ix-xogħlijiet meħtieġa, spejjeż tal-konvenuti.
>
> Bl-ispejjeż, u b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-atturi għad-danni jew għal kumpens mod ieħor skond il-liġi."

3. Il-konvenuti, fir-risposta ġuramentata tagħhom tat-**<u>23 ta' Settembru, 2011</u>**, eċċipew hekk:

> "1. Illi fl-ewwel lok l-atturi sabiex jirrivendikaw lura l-pussess tal-proprjeta' li allegatament qed isostnu li tilfu, ossia l-arja li tinsab sottoposta għall-meżżanin tagħhom, jeħtieġ illi jippruvaw li huma t-titolari legittimi tagħha u kif ukoll li f'xi żmien anteċedenti huma kellhom il-pussess tal-istess. F'dan il-kuntest huwa ben konsolidat fil-ġurisprudenza li fl-azzjoni rivendikatorja l-prova li tmiss lill-atturi hija dik tal-*probatio diabolica* u t-titolu li jrid jiġi pruvat huwa wieħed oriġinali u mhux derivattiv;
>
> 2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jinżel manifest ukoll minn eżami bir-reqqa tal-kuntratt tal-akkwist tal-14 ta' Ġunju 2000 li ġie mehmuż mill-atturi mar-rikors ġuramentat tagħhom, li l-proprjeta' li ġiet akkwistata mill-atturi kienet tinkludi biss (i) il-meżżanin sottostanti għall-ġid ta' terzi persuni, bl-isem "Windrush" illum "Il-Palma"; (ii) il-ġnien kontigwu għall-istess meżżanin u (iii) il-garaxx internament immarkat bl-ittra 'D' li jinsab deskritt bħala l-ewwel garaxx li jinsab fuq il-lemin meta wieħed ikun qiegħed iħares lejn il-korp tal-bini min-naħa tat-triq. Ifisser allura li l-atturi bl-ebda tiġbid ta' immaġinazzjoni ma jistgħu qatt jippretendu li huma bil-kuntratt tax-xiri tagħhom ġew li akkwistaw xi estensjoni jew spazju ta' art li hija akbar mill-konfini tal-garaxx 'D' li jinsab sew deskritt fil-kuntratt tagħhom;
>
> 3. Illi fi kliem ieħor, iż-żona retroposta għall-garaxx 'C', ġid tal-konvenuti, ma tista' qatt titqies bħala komprensiva tal-garaxx 'D' mixtri mill-atturi għaliex din ma tifformax parti mal-garaxx 'D' tal-atturi u lanqas ma sservi bħala xi parti aċċessorja għalih;
>
> 4. Illi dejjem mingħajr ħsara għal dak fuq imsemmi, in kwantu l-atturi qegħdin jinvokaw favur tagħhom il-preżunzjoni juris tantum komminata taħt l-**artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-konvenuti jwieġbu li din il-preżunzjoni mhijiex waħda assoluta u dejjem tista' tiġi mwaqqa' abbażi ta' prova kuntrarja. Fil-każ in diżamina huwa sintomatiku li l-unika parti mis-sottoswol tal-meżżanin li taqa' f'idejn l-atturi tikkonsisti biss fil-garaxx 'D' li għadda f'idejhom permess tal-kuntratt tal-akkwist tal-14 ta' Ġunju 2000. Tassew, hekk bħalma l-garaxx 'C' li jinsab fis-sottoswol tal-meżżanin de quo huwa maqtugħ 'il barra mill-ġid tal-atturi, hekk ukoll iż-Żona retroposta għal dan l-istess garaxx, mertu ta' din il-kawża, tinsab ukoll eskluża. Mis-sottoswol tal-meżżanin, l-atturi kien xtraw mingħand l-awtur tagħhom, unikament it-trufijiet tal-garaxx 'D' u xejn aktar;
>
> 5. Illi finalment mingħajr preġudizzju għas-surriferit, meta l-atturi qegħdin ifittxu wkoll l-azzjoni tal-finium regundorum huma ġew li qegħdin jinnewtralizżaw l-azzjoni l-oħra minnhom intentata, dik tar-rei

vindicatoria, għaliex mentri din l-aħħar azzjoni tippresupponi kontestazzjoni dwar it-titolu tal-proprjeta', l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tikkonsisti f'litiġju dwar id-delimitazzjoni tal-estensjoni tal-proprjeta' u tirriżolvi ruħha bl-aċċertament tat-trufijiet li huma spettanti lil kull waħda mill-partijiet fil-litiġju. Kwindi l-atturi ma jistgħux jiddikjaraw li l-konvenuti m'għandhomx titolu fuq iż-żona in kwistjoni u fl-istess ħin jitolbu l-aċċertament tal-konfini għaliex meta qegħdin jagħmlu hekk ikunu ġew li qed jirrikonoxxu li anke l-konvenuti huma titolari fuq l-istess firxa ta' art;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li qegħdin jiġu nġunti in subizzjoni."

4. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza mogħtija minnha fis-**26 ta' April, 2017**, laqgħet it-talbiet tal-atturi wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**Konsiderazzjonijiet Legali**

Illi din il-Qorti ser tibda biex tikkonsidra t-talba mressqa mill-atturi msejsa fuq l-*actio rei vindicatoria*. *Inoltre* l-atturi ċċitaw l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula:

> *"Kull min għandu l-proprjeta' tal-art, għandu wkoll dik talarea 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, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiża."*

Illi f'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet "**Francis Portelli et vs Stanislaw Pisani et**" tal-24 ta' Settembru 2004 fejn ġie deċiż is-segwenti:

> *"Issa f'materja ta' immobbli, huwa prinċipju stabbilit li, kull min għandu l-proprjeta' tal-art, għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art (ara Art. 323 Kap 16). Isegwi li meta persuna titrasferixxi proprjeta' immobbiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfiċi ta' dik l-art jew il-benefikat eżistenti fuqha sakemm fil-kuntratt tal-kompra-vendita ma tiġix indikata l-estensjoni tal-proprjeta' li qed tiġi trasferita. Dan jiġri, per eżempju, fil-każ ta' trasferiment ta' appartamenti li jiġu mibjugħa separatament fejn jiġi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost għall-proprjeta' ta' terzi. Daqstant, jekk l-arja tkun eskluża mill-istess trasferiment, dan għandu jiġi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent tal-aħħar appartament ikun qed jakkwista wkoll l-arja eżistenti fuq dak il-blokk.*

Ladarba ma jkunx hemm esklużjoni espressa fil-kuntratt tal-akkwist l-Artikolu 323 tal-Kap 16 joħloq preżunzjoni favur l-akkwirent li l-venditur, bħala sid l-art, huwa wkoll sid ta' dak kollu li jinsab fuqha u taħtha u li konsegwentement it-trasferiment jikkomprendi mhux biss il-proprjeta' deskritta fil-kuntratt iżda wkoll kulma jinsab taħt dik l-istess proprjeta'. Infatti din il-preżunzjoni ħolqot konswetudni fis-sens li f'kuntratti ta' trasferiment ta' proprjeta' immobiljari qatt ma jingħad li tali trasferiment jinkludi wkoll dak kollu li jinsab taħt wiċċ l-art, proprju għax dan huwa preżunt …"

Illi huwa notevoli dak li jirrelata f'dan is-sens l-Perit Mario Cassar, u ċjoe (fol 100):

- *"Illi l-esponent ikkonstata illi mill-garaxx immarkat bl-ittra 'C' – **<u>dak tas-soċjeta' konvenuta, infetaħ bieb illi jagħti għas-sottoswol tal-proprjeta' attriċi</u>** – Dok. 'MC3'), dan huwa ndikat ukoll fil-pjanta mehmuża Dok. 'MP1').*

- *Din il-**fetħa ta' bieb,** illi hija wiesgħa 62 ċentimetru nfetħet **wara** li kienet inbniet il-binja.**" [enfażi miżjud].***

Illi l-konstatazzjonijiet tal-Perit Mario Cassar imqabbad minn din il-Qorti jikkuntrastaw bil-kbir minn dak dikjarat mill-konvenut, Emanuel Vassallo fl-affidavit tiegħu li ma kienx hemm bieb (fol 74):

"2. Meta jiena xtrajt il-garaxx ngħid illi fuq in-naħa ta' wara tiegħu kien hemm apertura tinfed għall-art li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-garaxxijiet. Din l-art in kwistjoni tinsab wara l-garaxx tiegħi u wara l-garaxx tal-ġar tiegħi wkoll. Nispjega illi dan l-aċċess kien biss fetħa fil-ħajt kemm jgħaddi bniedem minnu pero' ma kienx hemm bieb li jagħlaq din l-entratura."

Illi huwa ċert huwa li l-konvenut, Emanuel Vassallo kien jaf li l-proprjeta' tiegħu kienet gravata b'servitu' tal-maisonettes sovrastanti (fol 74).

Illi l-attur jispjega kif sar jaf bl-akkadut (fol 34):

"4. F'nofs is-sena 2001 ġejt noqgħod il-Qawra permanentament. Peress li kienet ix-xitwa u ridt ingawdi l-post mingħajr wisq taħbit, ipposponejt il-pjan li nkabbar il-garage għas-sajf tas-sena 2002. Kif għidt fiċ-ċitazzjoni, meta ftaħna l-ewwel kantun tal-ħajt indunajna li l-konvenut kien qed jokkupa, b'mod mistur il-kmamar / pedamenti fuq in-naħa ta' wara tal-garage tiegħu u tiegħi."

Illi inoltre, it-tifel Vincent Cachia tal-attur jispjega (fol 62) illi:

"5. Għas-sajf tas-sena 2002 ftehemt ma' missieri li nibdew ix-xogħol fuq il-garage. Ma konniex nafu x'kien hemm wara l-ħitan, ħlief li konna smajna mingħand xi ġirien li kien hemm blat u kmamar siġillati. Meta ftaħna l-ewwel kantun tal-ħajt skoprejna li l-konvenut kien qed jokkupa l-kmamar / pedament fuq in-naħa ta' wara tal-garage tal-ġenituri tiegħi

u wara l-garage tal-konvenut. Kien jidher ukoll li l-konvenut kien diġa' għamel xi alterazzjoni fl-istruttura għax kien hemm xi knaten imxerrda mal-art."

Illi Carmen Cilia li toqgħod f'maisonette simili tispjega illi (fol 66):

"6. Il-blat taħt dawn id-disa' plots li semmejt huwa iebes ferm, iebes żnied. Għall-ħeffa, meta bnew, fis-seventies, ħaffru biss għall-pedamenti u biex jagħmlu garage għal kull maisonette biss. Il-bqija ma ħaffrux aktar, ma radmux, issigillaw il-pedamenti u bdew jibnu fuqhom.

7. Fil-fatt għandi wieħed minn dawn il-maisonettes jiena wkoll li jinsab fi plot 10, li kif għidt, u mibni fuq l-istess stil bħall-maisonettes l-oħra nkluż tal-konjuġi Cachia. Fil-fatt meta ridt inkabbar il-garage, peress li l-maisonette tiegħi, bħal dak tas-sinjuri Cachia, hu isfel, neħħejt il-bejt u dħalt wara l-garage ta' maġenbi għaliex li-Perit qalli li l-art kienet ta' minn kellu l-maisonette t'isfel."

Illi din il-Qorti tosserva illi l-garaxx tal-konvenut ma kienx jagħti fuq art żviluppata u f'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet "**Rapa vs Zerafa**" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Jannar 1983 (u l-ġurisprudenza hemm indikata) illi ma jiskatta l-ebda dritt ta' servitu'. Is-soċjeta' konvenuta tidher li hija proprjetarja tal-garaxx iżda l-parti ta' wara kienet segregata mill-garaxx tagħha – u ma teżisti ebda preżunzjoni favur proprjeta' fil-qagħda oriżżontali a differenza minn dik vertikali.

Illi fir-rigward tal-perizja teknika wkoll, il-Qrati tagħna għal diversi drabi għamlu tagħhom il-konstatazzjonijiet ta' din il-Qorti fil-kawża "**Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et**" deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967, fejn ingħad illi "*għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli."* Bl-istess mod il-Qorti (Prim Awla) ippronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet "**Josephine Micallef vs Louis Zammit**" deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 u kkonfermata minn din il-Qorti fil-31 ta' Ottubru 2014, u aktar riċentement il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet "**Kummissarju tal-Artijiet vs Mugliette et**" deċiża fit-28 ta' Marzu 2014, kif ukoll "**Giulia Curmi et vs Gużeppi Schembri**" deċiża fl-24 ta' April 2015.

Illi għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-prinċipju enunċjat fl-Artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li dak kollu li hemm fuq l-art għandu jitqies *quid unum,* u l-pussess tal-art jagħtik, salv indikazzjonijiet

kuntrarju, l-pussess tal-arja u dak li hemm taħt l-art, hemm preżunzjoni favur l-atturi. Peress li l-proprjeta', b'dak li hemm fuq u taħt, hija ħaġa waħda, il-pussess tal-oġġett fil-poter tal-bniedem, iġib miegħu pussess ta' dak li l-bniedem ma jistax iżomm b'mod fiżiku, iżda li hu marbut b'mod intrinsiku ma' tal-ewwel. Għalhekk, dan il- "pussess" favur l-atturi jċedi favur ċirkostanzi li juru l-kuntrarju. F'dan il-każ il-konvenuti ma rnexxielhomx iwaqqgħu din il-preżunzjoni favur l-atturi.

Illi fiċ-ċirkostanzi t-talba bbażata fuq l-*actio finum regondorum* mhijiex ser tiġi kkunsidrata.

DEĊIŻJONI

Illi għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-(recte: talbiet) attriċi fl-intier tagħhom. *Ai fini* tar-raba' talba l-Qorti tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur sabiex il-konvenuti jivvakaw u jiżgombraw mill-fond. Għall-fini tal-aħħar talba qed jiġi nominat l-A.I.C. Mario Cassar biex jissorvelja x-xogħlijiet.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti."

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti (16.05.2017):</u>

5. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati b' tali deċiżjoni u għalhekk fis-16 ta' Mejju, 2017, interponew appell quddiem din il-Qorti, fejn talbuha tħassar l-imsemmija sentenza, u biex tiċħad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess atturi.

6. L-aggravji tal-konvenuti huma s-segwenti:

(a) Fl-ewwel lok jilmentaw li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi tal-atturi u li ma qieset xejn mill-provi tagħhom (il-konvenuti);

(b) Fit-tieni lok jargumentaw li l-atturi naqsu milli jippruvaw titolu oriġinali u mhux derivattiv, kif inhu mitlub fl-*actio rei vendicatoria;*

Risposta tal-appell tal-atturi:

7. L-atturi wieġbu biex jgħidu li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

SFOND:

8. Fit-3 ta' Ġunju, 1986, il-konvenut Emanuele Vassallo *nomine* (għan-nom u fl-interess ta' **Emandor Limited**) xtara mingħand ċertu Michael Bugeja:

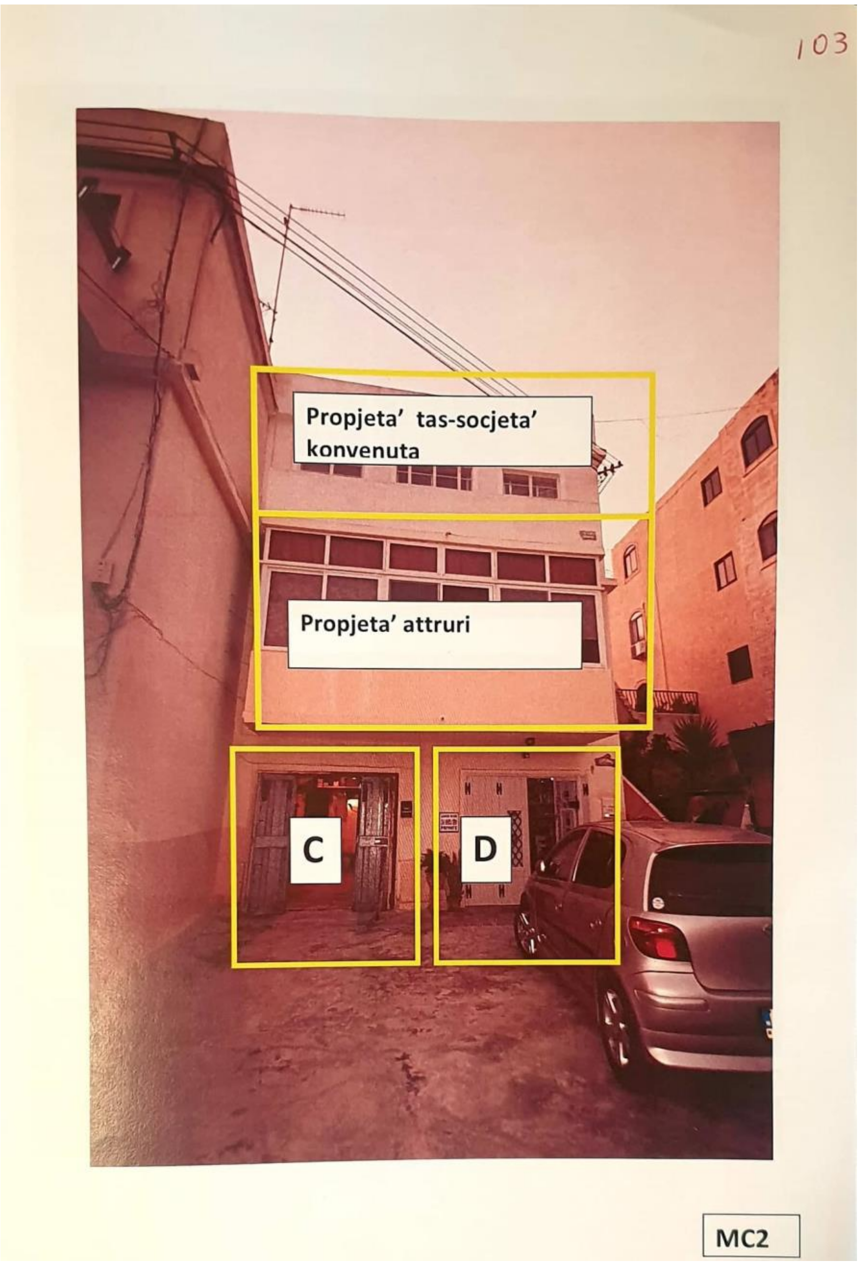
> *"…mezzanin bla numru u jġib l-isem "Saint Felicity" li qiegħed fi Triq tax-Xtut, ġia triq ġdida bla isem, il-Qawra, limiti ta' San Paul il-Baħar, sovrapost għal proprjeta` ta' terzi, għandu d-drenaġġ komuni mal-fond sottopost, igawdi servitu` ta' twieqi u ilma tax-xita, flimkien ma' garage bla numru u bla isem, privatament immarkat bl-ittra "C" sottopost għall-fond li a sua volta huwa sottopost il-flat in vendita, kif soġġetti flimkien għaċ-ċens u subċens annwu u perpetwu ta' tletin lira Lm30, konfinanti dana l-mezzanin mill-maestral mat-triq, mill-grigal ma' drive-in li tagħti għall-garages u mix-xlokk ma' ġid tal-venditur, mentri l-garage jikkonfina mil-lvant ma' spazju komuni, mill-maestral ma' ġid ta' Missus Keenu mix-xlokk ma' ġid ta' Joseph Borg."*

9. Fl-14 ta' Ġunju, 2000, l-atturi **John u Maria Dolores Cachia** xtraw mingħand Doris Ellen (armla ta' Maurice William Keen):

> *"…the following immovables both externally unnumbered forming part of a block of buildings consisting of four maisonettes and four garages situated at Qawra limits of St Paul's Bay, Triq Tax-Xtut, externally unnumbered and bounded the entire block on the East by the said street, ono the North by property of the successors in title of the company J.W. and E. Morris and Son Ltd and on the South by property of the successors in title of Hugh Fraham Snowlock namely:*
>
> *(i) maisonette underlying third party property with annexed garden marked internally number four (4) called "Windrush"; and*
>
> *(ii) the garage marked internally letter "D" which garage is the first on the right when one faces the back from the road;*

with all their rights and appurtenances as enjoying and subject to the servitudes arising out of their position and as subject together to the annual and perpetual groundrent of fourteen Maltese Liri and twenty four cents Lm14.24,0 otherwise free and unencumbered and with vacant possession…"

10. Ir-ritratt **Dok MC2**[1] li jinsab fir-rapport tal-perit Mario Cassar juri tajjeb kif jinsabu l-imsemmija *maisonettes* u garaxxijiet mertu tal-kuntratti fuq imsemmija.



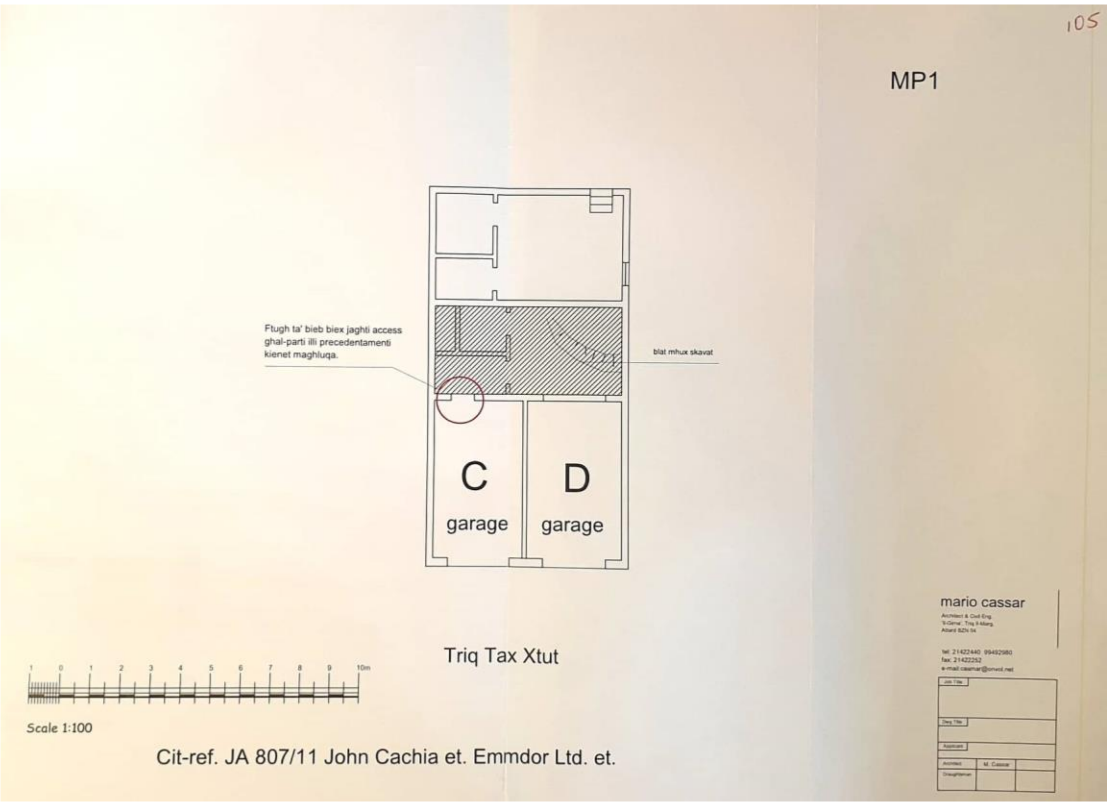
[1] Fol 103

11. Wara li l-atturi xtraw il-proprjeta` tagħhom iddeċidew li jkabbru l-garaxx. Vincent Cachia, bin l-attur xehed li ma kinux jafu x'hemm wara l-ħitan imma kienu semgħu mingħand xi ġirien li hemm blat u kmamar siġillati. L-attur John Cachia xehed li kif fetħu l-ewwel kantun tal-ħajt indunaw li l-konvenut kien qed jokkupa il-kmamar/pedamenti fuq in-naħa ta' wara taż-żewġ garaxxijiet. Il-konvenut Emmanuel Vassallo xehed li meta huwa xtara l-garaxx diġa` kien hemm fetħa fil-ħajt (mingħajr bieb li jagħlaq tali fetħa) li tinfed għall-ispazju li jinsab fuq in-naħa ta' wara taż-żewġ garaxxijiet. Qal li meta kien xtara fl-1986 il-venditur Bugeja kien qallu li dan kien aċċess ta' servitu` għal katusi tad-drenaġġ tal-*maisonettes* sovrastanti u għall-garaxx tiegħu.

12. Il-perit tekniku Mario Cassar ikkonstata li mill-garaxx C tas-soċjeta` konvenuta, kien infetaħ bieb (b'wiesgħa ta' 62cm), li jagħti għas-*sottoswol* tal-*maisonette* tal-atturi (kif indikat fuq il-pjanta Dok MP1[2]); ikkonstata wkoll li l-fetħa tal-bieb saret <u>wara li kienet inbniet il-binja</u>.

---

[2] Fol 105



<u>KUNSIDERAZZJONIJIET:</u>

13. L-ewwel Qorti qieset li l-parti ta' wara tal-garaxx tas-soċjeta` konvenuta kienet oriġinarjament segregata mill-istess garaxx u mhux formanti parti minnu (sakemm ovvjament saret il-fetħa). Qieset ukoll il-preżunzjoni li toħroġ mill-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili (li min għandu l-proprjeta` tal-art għandu dak kollu li hemm fuq jew taħt l-art) u kkonkludiet li l-konvenuti ma rnexxilhomx iwaqqgħu tali preżunzjoni favur l-atturi. Konsegwentement laqgħet it-talbiet attriċi.

<u>L-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti:</u>

14. Fl-ewwel aggravju tagħhom il-konvenuti jilmentaw li l-ewwel Qorti

ma tatx każ tal-evidenza mressqa mill-atturi stess fejn jikkonfermaw li qatt ma kellhom il-pussess tal-arja ta' wara l-garaxx. Jaċċennaw ukoll għall-fatt li l-pussess tagħhom (il-konvenuti) *invece* ġie ppruvat għaliex m'hemmx prova kontrarja għal dak li xehed il-konvenut, ċioe` li meta xtara l-proprjeta` fl-1986 diġa` kien hemm aċċess għall-ispazju in kwistjoni.

15. L-ewwel Qorti fil-fatt irreferiet għal dawk il-partijiet tax-xiehda tal-attur u ta' ibnu fejn qalu li kien fl-2002 li neħħew kantun mill-ħajt tal-garaxx tagħhom u ndunaw li l-konvenut kien qed jokkupa l-pedamenti/kmamar li nstabu fuq wara. L-atturi bl-ebda mod ma huma qed jgħidu li kellhom il-pussess fiżiku tal-arja ta' wara l-garaxx tagħhom. Il-pretenzjoni tagħhom hi li s-sottoswol tal-*maisonette* tagħhom (għajr għall-garaxx tas-soċjeta` konvenuta) huwa kollu tagħhom u dan fit-termini tal-Art. 323 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Kwantu għall-prova tal-pussess da parti tal-konvenuti huwa minnu li l-konvenut xehed li meta xtara l-post fl-1986 il-fetħa kienet diġa` hemm, pero` minn dak li kkonstata l-perit tekniku fir-rapport tiegħu, tali fetħa saret <u>wara</u> li kienet inbniet il-binja. Dan il-fatt jindika li l-ispazju/kmamar/pedamenti wara l-garaxxijiet <u>kienu fil-fatt issiġillati</u>, kif fil-fatt ippremettew l-atturi fir-rikors ġuramentat tagħhom. Għalhekk kellha raġun l-ewwel Qorti meta qalet li l-parti ta' wara kienet segregata mill-garaxx tas-soċjeta` konvenuta. Ma jistax jitqies li l-parti ta' wara kienet

minn dejjem *quid unum* testendi bħala entita` waħda mal-garaxx tal-konvenuti, kif isostnu huma. In oltre l-konvenuti ma eċċipewx li huma s-sidien tal-ispazju ta' wara l-garaxxijiet abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, u għalhekk ma kienx il-każ li l-ewwel Qorti tara jekk kellhomx il-pussess neċessarju għal tali fini.

17. Għalhekk dan l-aggravju jirriżulta nfondat.

It-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti:

18. Fit-tieni aggravju tagħhom il-konvenuti mbagħad jilmentaw li l-atturi naqsu milli jippruvaw titolu oriġinali u mhux derivattiv, hekk kif inhu mitlub fl-*Actio Rei Vindicatoria.* Jargumentaw li l-atturi qatt ma kellhom titolu fuq l-arja ta' wara l-garaxxijiet u jenfasizzaw li fil-fatt ma ġiex inkluż u deskritt fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom.

19. Jiġi enfasizzat pero` li l-ewwel Qorti ma kkonkludietx li s-*sottoswol* huwa tal-atturi għaliex huwa ndikat fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom. Ikkonkludiet li huwa tal-atturi għaliex irriżultalha li l-*maisonette* huwa tagħhom u qieset li b'applikazzjoni tal-Artikolu 323 is-sottoswol tal-*maisonette* huwa tagħhom ukoll. Issa kwantu tat-titolu tal-atturi fuq il-*maisonette* (u l-garaxx D) fil-fatt hemm mhux biss prova ta' titolu derivattiv, permezz tal-att tal-akkwist tal-2000, iżda jirriżulta li hemm ukoll titolu oriġinali, ċioe` bil-pussess ta' tletin sena. Dan qed jingħad għaliex fil-kuntratt stess jingħad li l-venditriċi Doris Ellen Keen kienet xtratu fl-

1970:

> *"The vendor Doris Ellen Keen purchased the maisonette and garage hereby transferred together with her husband Maurice Willian Keen from Paul Laferla by virtue of a deed in the records of Notary Doctor Joseph Cachia of the twenty ninth day of April one thousand nine hundred and seventy (1970) as corrected by another deed in the records of said Notary Cachia of the fifth day of May one thousand nine hundred and seventy one (1971)…."*

u jirriżulta mix-xhud Carmen Cilia, li l-istess venditriċi kienet fil-pussess tiegħu:

> *"Mrs Keen kienet Ingliża li kienet tiġi madwar darbtejn fis-sena f' Malta għall-btala. Matul is-sena kont nieħu ħsiebu jiena l-maisonette tagħha, li kif għidt illum huwa proprjeta` tal-konjuġi Cachia."*

20. Għalhekk meta l-atturi xtraw il-*maisonette* tagħhom f'Ġunju 2000, kien diġa` ilu 30 sena fil-pussess tal-awtriċi fit-titolu tagħhom, apparti li mbagħad komplew fil-pussess huma stess.

21. Isegwi għalhekk li dan l-aggravju huwa wkoll infondat.

<u>DECIDE</u>:

22. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata.

23. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-konvenuti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da