



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 1668/2000/1

**Peter Montebello u martu Theresa Montebello**

***Versus***

**Joseph Cauchi u martu Anne Cauchi**

Din il-kawża hija dwar min mill-partijiet huwa sid ta' kantina.

Fiċ-ċitazzjoni l-atturi jgħidu illi huma s-sidien tal-*Hotel Cumberland*, bin-numru 111, u tal-ħanut *Plastic Flower Shop*, bin-numru 112, fi Triq San Ġwann, il-Belt Valletta. Dawn il-proprjetajiet kienu xtrawhom mingħand Antonio Caruana b'kuntratt tas-6 ta' Diċembru 1979 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Antonio Caruana kien xtara l-istess proprjetajiet mingħand Carmelina Degiorgio Aquilina b'kuntratt tat-3 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, u Carmelina Degiorgio Aquilina kienet xtrathom mingħand Vincent Curmi *nomine* b'kuntratt tal-11 ta' Mejju 1976, ukoll fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.

Kemm l-atturi kif ukoll l-awturi tagħhom qabilhom kienu akkwistaw il-proprjetà bil-kantini li hemm taħt.

Il-konvenuti huma s-sidien tal-fond b'kamra waħda, bin-numru 113, u tal-kantina li tmiss magħha, bin-numru 114, fi Triq San Ġwann, il-Belt Valletta, li kienu xtraw mingħand Emanuel Cauchi u oħrajn b'kuntratt tal-11 t'April 1990 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia.

Dan l-añhar il-konvenuti bdew jagħmlu xogħlijiet fil-ġebel fil-fond tagħhom billi waqqgħu ħitan diviżorji u daħlu f'parti mill-ambjenti ta' l-atturi, fosthom il-kantini. Billi qegħdin igħidu illi l-kantini huma proprjetà tagħhom, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-kantini, kif murija fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni<sup>1</sup> huma proprjetà ta' l-atturi u parti mill-fondi tagħhom, numri 111 u 112, Triq San Ġwann, il-Belt Valletta;
2. tgħid illi l-konvenuti ma għandhom ebda jedd ta' ebda xorta fuq il-kantini, u għalhekk qegħdin iżommuhom mingħajr titolu;
3. tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir iroddu l-istess kantini lill-atturi, u, jekk jonqsu, tordna l-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament kontra tagħhom;
4. tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir ineħħu kull xogħol fil-ġebel li għamlu fil-kantini, u jagħmlu dak li hu meħtieġ biex jifirdu l-kantini mill-proprjetà tagħhom b'mod li ma jhallu ebda aċċess għalihom mill-proprjetà tagħhom;
5. jekk jonqsu, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa skond ir-raba' talba, u jhallsu l-ispejjeż il-konvenuti; u
6. tagħti lill-atturi s-setgħa li jesigu mingħand il-konvenuti l-ħlas ta' l-ispejjeż kollha li jagħmlu biex jagħmlu x-xogħlijiet skond il-ħames talba mingħajr il-ħtieġa ta' proċeduri ulterjuri kemm-il darba l-ispejjeż ikunu approvati minn perit illi l-qorti taħtar biex jissorvelja x-xogħlijiet.

Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni illi l-kantini u l-kmamar ma humiex proprjetà ta' l-atturi.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

Il-konvenuti huma s-sidien tal-fond 113 u 114 fi Triq San Ġwann, il-Belt Valletta. Parti minn dan il-fond hija kantina. Waqt li kienu qegħdin jagħmlu xogħlijiet fil-ġebel fil-kantina l-konvenuti setgħu jaraw illi l-ħajt ta' wara kien magħmul minn ħnejja li kienet magħluqa bi knaten. Meta

---

<sup>1</sup> Dok. D, fol. 14.

neħħew dawn il-knaten daħlu fl-ispazju ta' wara, li jigi taħt il-proprjetà ta' l-atturi, u għaqqduh mal-kantina tagħhom. Mas-saqaf ta' dan l-ispazju hemm katusa li sservi lill-fond ta' l-atturi, u hemm ukoll vent li jagħti għall-bitħa ta' l-atturi. Il-konfigurazzjoni tal-fondi bin-numri 111 u 112, proprjetà ta' l-atturi, u dawk bin-numru 113 u 114, proprjetà tal-konvenuti, turi illi darba kienu fond wieħed, iżda f'xi żmien kienu nfirdu.

L-argument ta' l-atturi biex igħidu illi l-proprjetà ta' dan l-ispazju hija tagħhom huwa mibni fuq l-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid illi min għandu l-proprjetà ta' l-art għandu wkoll dak kollu li jinsab taħt wiċċ l-art. Qegħdin igħidu wkoll illi kisbu l-proprjetà b'użukapjoni.

L-argument tal-konvenuti hu illi ma hemmx aċċess minn dan l-ispazju għall-proprjetà ta' l-atturi, waqt illi hemm aċċess, permezz tal-ħnejja, għall-proprjetà tal-konvenuti.

L-argumenti taż-żewġ partijiet, fil-fehma tal-qorti, huma dgħajfa.

L-argument ta' l-atturi mibni fuq l-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili huwa dgħajjef għax it-titolu ta' l-akkwist tagħhom u ta' l-awturi tagħhom jgħid illi qegħdin jiksbu proprjetà illi "tinsab in parti sovrapposta għall-bini ta' terzi". Ma jingħadx x'kejl għandu dan il-bini ta' terzi, jekk jigix taħt parti żgħira jew taħt parti kbira mill-proprjetà ta' l-atturi. Għalhekk, ladarba jingħad espressament illi mhux kull ma hu taħt il-proprjetà ta' l-atturi huwa tagħhom, il-preżunzjoni maħluqa mill-art. 323 ma tgħinhomx.

L-argument ta' l-użukapjoni wkoll ma huwiex tajjeb. Wieħed mill-elementi ta' l-użukapjoni huwa l-pussess, iżda l-atturi qatt ma kellhom pussess ta' l-ambjenti meritu tal-kawża, u l-awtriċi tagħhom, Carmelina Degiorgio Aquilina, xehdet illi meta b'kumbinazzjoni saret taf għall-ewwel darba bil-kantina, meta kienet qiegħda tibdel il-madum ta' l-art ta' fuq, reġgħet għalqitha taħt l-art u ma għamlet ebda tentativ biex tiefhu l-pussess materjali tagħha. Dan kien xi tletin jew erbgħin sena qabel ma xehdet fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2004 quddiem l-assistent ġudizzjarju<sup>2</sup>. L-atturi nfushom lanqas kienu jafu b'din il-kantina sakemm kixfuha l-konvenuti waqt xogħlijiet li kienu qegħdin jagħmlu.

---

<sup>2</sup> *Fol. 157.3 et seq.*

Il-fatt illi l-atturi xtraw il-proprjetà “*including the basement*”<sup>3</sup> ukoll ma huwiex relevanti. Fil-proprjetà ta' l-atturi hemm kantini oħra, u għalhekk x'aktarx illi dik li tissemma fil-kuntratt hija l-kantina li l-bejjigħ u x-xerrej kienu jafu biha għax setgħu jarawha u mhux dik li ma kinux jafu biha għax is-sid ta' qabel kienet għattiet kull sinjal tagħha.

Mhux konkluziv ukoll huwa l-fatt illi mas-saqaf tal-kantina għaddejja katusa li taqdi l-fond ta' l-atturi, għax ma hemm xejn li juri li l-katusa taqdihom *iure proprietatis* u mhux *iure servitutis*.

Min-naħa l-oħra, l-argument tal-konvenuti — illi hemm aċċess mill-proprjetà tagħhom għall-kantina — ukoll ma huwiex konkluziv, għax, ladarba l-proprjetajiet tal-partijiet kienu kollha darba parti minn fond wieħed, b'xi mod jew b'ieħor il-partijiet kollha jistgħu jitniffdu flimkien. Hekk kif il-konvenuti niffdu billi fetħu l-ħajt fuq wara, hekk ukoll l-atturi setgħu niffdu billi ħaffru fl-art ta' fuq.

Il-qorti tqis illi l-azzjoni li bdew l-atturi hija waħda petitorja, għax qegħdin ifittxu li jirrevindikaw proprjetà illi issa qiegħda f'idejn il-konvenuti. Għalhekk, mhux biss l-oneru tal-prova qiegħed fuqhom, iżda wkoll dak l-oneru huwa tal-*probatio diabolica*. Mhux biżżejjed għall-atturi illi juru illi l-konvenuti ma għandhomx titolu tajjeb tal-proprjetà; iridu juru wkoll illi dak it-titolu jvesti fihom.

Fil-kawża tallum, għar-raġunijiet li rajna, din il-prova l-atturi ma għamluhiex, u għalhekk it-talbiet tagħhom ma jistgħux jintlaqgħu.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċċad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

---

<sup>3</sup> Fol. 7.