MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 1818/1995/1

Vincent u Grace konjugi Aquilina

v.

Josephine mart Raymond Mangion u ghal kull interess
li jista' jkollu l-istess Raymond Mangion

Il-Qorti:

<u>PRELIMINARI</u>

1. Il-konvenuti interponew appell minn decizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Frar 2005 li fiha gie deciz li gej,
"**Il-Qorti,**

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu hekk:

Premess illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond "Il-Bejta", Triq Ugo Carbonaro, San Gwann liema fond gie akkwistat in forza tal-kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Sciberras Trigona fl-20 ta' Jannar 1982 (Dok A)

Premess illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond sottostanti li jgib l-isem "L-Ghorfa Taghna", Triq Ugo Carbonaro, San Gwann;

Premess illi l-bieb principali tal-fond proprjeta` ta' l-atturi jinsab fl-istess livell ghall-fond tal-konvenuti u kif wiehed jidhol fil-fond ta' l-atturi isib kamra mdaqsa ta' ghaxra bi hdax-il pied, li hija wkoll proprjeta` ta' l-atturi u li huma juzawha bhala sitting room;

Premess illi ghalhekk skond il-ligi, l-atturi huma l-proprjetarji ta' l-arja li tinsab taht dan l-ambjent taghhom;

Premess illi xi zmien ilu l-konvenuti ghamlu xogholijiet ta' eskavazzjoni precizament taht l-imsemmija sitting room w ikkostruwew garaxx li l-parti ta' quddiem tieghu, fl-area ta' ghaxra bi hdax-il pied u cioe` d-daqs tal-kamra ta' l-atturi, sar fil-proprjeta` ta' l-atturi minghajr ebda jedd jew titolu validu fil-Ligi;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onor Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara li l-proprjeta` legittima ta' l-art tal-kejl ta' cirka ghaxra bi hdax-il pied, sottostanti s-sitting room tal-fond ta' l-atturi, hija proprjeta` esklussiva ta' l-istess atturi;

2. tordna fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat, ir-rilaxx tal-pussess assolut u inkondizzjonat ta' l-istess proprjeta` favur l-atturi;

3. tordna wkoll li fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din l-Onor. Qorti, il-konvenuti jirrepristinaw il-fond ta' l-atturi fl-istat li kien qabel ma sar ix-xoghol ta' eskavazzjoni u fin-nuqqas l-atturi jkunu awtorizzati li huma stess jaghmlu xogholijiet ta' repristinazzjoni mehtiega ghas-spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-garage msemmi fic-citazzjoni jappartjeni lill-eccipjenti.

Rat d-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijet u l-listi tax-xhieda;

Rat ir-relazzjonijiet tal-perit tekniku l-AIC Rene` Buttigieg minnu debitament mahlufa;

Rat l-atti kollha tal-kawa;

Semghet il-provi bil-gurament;

Ikkunsidrat;

Il-kawza in kwistjoni tikkoncerna kamra tal-kejl ta' circa ghaxra bi hdax-il pied li hija sitwata sottostanti l-fond ta' l-atturi, u senjatament is-salott ta' l-istess fond. Dan il-fond, li jgib l-isem Il-Bejta u hu sitwat fi Triq Ugo Carbonaro, San Gwann, huwa fl-ewwel sular tieghu kontigwu ma' dak tal-konvenuti li jgib l-isem L-Ghorfa Taghna kif jirrizulta mill-pjanti u mir-ritratti esebiti, b' mod li l-bibien principali taz-zewg fondi huma fl-istess livell, u taccedi ghalihom minn tarag proprjeta` tal-konvenuti li minnu l-atturi ghandhom dritt ta' access.

Illi inizjalment il-faccata tal-fondi kienet kif tidher fuq ir-ritratti esebiti dokumenti X1 u X2[1] izda sussegwentement saru xogholijiet minn naha tal-konvenuti bir-rizultat li t-tarag gie spustjat biex ingieb perpendikulari mal-faccata, u fuq in-naha tal-lemin tal-faccata u taht il-fond ta' l-atturi, infethet apertura u twahhal bieb ta' garage, kif jidher fuq ir-ritratti VA2 u VA3[2] Il-kamra in kontestazzjoni hija proprju dan il-garage li jinsab kostruwit fil-pjan terren, sottostanti s-salott[3] ta' l-atturi.

Illi t-tezi ta' l-atturi hija li din il-kamra giet skavata fil-proprjeta` taghhom, filwaqt li l-konvenuti jsostnu li huma kienu akkwistaw dak l-ispazju u dik il-kamra in forza tal-kuntratt tal-kompra vendita datat 11 ta' Jannar 1982 in atti Nutar Dottor Peter Carbonaro.[4] L-atturi kienu akkwistaw il-fond taghhom b' kuntratt datat 20 ta' Jannar 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona.[5] L-aventi kawza tal-kontendenti kien il-bennej tal-fondi certu Alfred Fenech li miet fil-mori tal-kawza.

Illi in tema legali jigi osservat li, ghalkemm huwa minnu li, kif assodat mill-gurisprudenza, fl-actio rivendicatoria l-attur ghandu l-oneru li jressaq provi kompleti u konklusivi tal-pretensjoni tieghu, kif ukoll li d-dubju ghandu jimmilita favur il-konvenut possessur; mill-banda l-ohra pero` ma jistax jigi injorat il-fatt li l-attur li jkun qed jirrivendika proprjeta` sottoposta ghall-proprjeta` tieghu huwa mghejjun u ghandu favur tieghu l-presunzjoni kontemplata fl-artikolu 323 li jiddisponi li min ghandu l-proprjeta` ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art. *Solum cujus est ejus usque ad caelum et usque ad inferum*. *"Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta, non costituiscono tre distinte proprieta` riunite nel medesimo padrone, ma una sola e medesima proprieta`, poiche` il suolo senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una*

[1] Fol.153
[2] Fol.38
[3] Ritratt VA4 – Fol.39
[4] Fol.199
[5] Fol.6

superficie geometrica e per conseguenza ad una astrazione" [Zachariae][6]. Din il-presunzjoni hija juris tantum u ccedi biss quddiem provi cari u konklusivi minn naha tal-konvenut li juru l-kuntrarju, bhal per ezempju t-termini tal-kuntratt, u anke l-istat tal-haga fiz-zmien tal-kuntratt.

Isegwi ghalhekk li, salv ghal prova kuntrarja, l-propretarju ta' l-art ghandu l-proprjeta` ta' l-ispazju sovrastanti u ta' dak sottostanti; liema prova ma tistax tigi stabbilita b' induzzjoni kongetturali imma bi prova konkludenti; ghax "kwalunkwe prova kuntrarja ghal-liberta` tal-proprjeta` ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka [Vol.XXIX.II.854]"[7].

B'applikazzjoni tal-principji suesposti, gja la darba fil-kaz indisamina jirrizulta pacifiku li l-area in kwistjoni hija sottoposta ghall-fond proprjeta` ta' l-atturi, allura dawn ghandhom favur taghhom il-presunzjoni tal-proprjeta` ta' l-istess bil-konsegwenza legali li l-oneru tal-prova kuntrarju fil-grad fuq indikat tirrisjedi kompletament fuq il-konvenuti li qed jopponu ghall-pretensjoni attrici.

Illi l-konvenuti jsostnu li meta sar il-kuntratt il-kamra kienet diga' tezisti u li fil-hajt kien hemm fetha li sussegwentement tkabbret minnhom. In propositu, il-perit tekniku wasal ghas-segwenti konkluzjoni illi "ix-xhieda tal-konvenuti rigward dil-fetha fil-hajt tal-kamra fil-faccata mhix korroborata, anzi kontrastata mir-ritratti Doks. X2 u X1 li juru l-faccata tal-kamra, izda minghajr ebda fetha fiha, sija f' Dok. X2 li juri l-pjanterren kostruwit gebel u saqaf, bit-tarag estern ghalih, kif ukoll Dok. X1 mehud meta l-atturi kienu diga' qed jokkupaw il-fond taghhom …..[omissis].. l-esponent huwa ta' l-opinjoni li gjaladarba il-fetha ma tidhirx fir-ritratti Dok. X1 u X2 il-bieb tal-garage nfetah mill-konvenut, direttament fil-hajt wara li kien tnehha it-tarag li kien hemm"[8] Hu jikkonkludi li "l-esponent ihoss li fic-cirkostanzi l-konvenuti ma

[6] Citat il-kawza Michael Vella Haber vs Hector Borg [1962] Vol.XLVI
[7] *PA.Nicola Borg vs Carmelo Parnis* citata b' approvazzjoni fil-kawza *App.C.- Supermarkets [1960] Limited vs Le Cram Developments Co.Ltd. – 22.10.2002*
[8] Relazzjoni – Fol.137

rnexxielhomx jipproducu provi u dokumenti sodisfacenti u konvincenti a sostenn tal-pretensjoni taghhom."[9]

Illi din il-Qorti wara ezami akkurat ta' l-atti processwali ma tarax raguni ghaliex ghandha tiddipartixxi minn din il-konkluzjoni ta' l-espert nominat minnha; u tikkonsidra opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

[1] Fl-ewwel lok jigi osservat li l-prova kuntrarja ghall-presunzjoni legali ghandha tirrizulta primarjament mill-kuntratt; ghax il-vendita tikkomprendi d-drittijiet kollha ta' l-oggett mibjugh. Illi minn ezami tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar 1982 li bih il-konvenuti akkwistaw il-fond taghhom hemm espressament indikat li t-tarag u l-front garden huma inkluzi fil-vendita, kif ukoll id-drittijet relattivi ghat-tank u l-aerial fuq il-bejt, filwaqt li l-garage[10] fuq in-naha tax-xellug tal-fondi in kwistjoni, u li jigi sottostanti ghal fond tal-konvenuti dan gie <u>espressament eskluz</u> mill-vendita. Dawn il-fatturi juru b' mod car li dak li kellu jigi inkluz fil-vendita u li ma hux kopert bil-presunzjoni legali ta' proprjeta` gie espressament indikat, filwaqt li dak li seta' jigi interpretat bhala inkluz fil-presunzjoni legali, u cioe' il-garage, gie espressament eskluz fil-vendita.

<u>Imkien ma hemm indikat fil-kuntratt il-kamra jew garage in kwistjoni</u>, u dana nonostante li skond Edgar Falzon, missier il-konvenuta u li skond hu kien ftiehem mal-bennej venditur biex jakkwista dik il-kamra, huwa ried li l-kamra tigi inkluza fil-vendita. Dan jghid "Fuq il-kuntratt nizzilt drittijiet tat-tankijiet, dritt ta' l-aerial u <u>li ridt dik il-kamra ta' taht il-post li llum hija garage.</u>"[11]

Id-domandi li jimponu ruhhom f' dan ir-rigward huma s-segwenti: Jekk verament il-kamra kienet lesta fid-data tal-kuntratt, kif sostnut mill-konvenuti, u jekk verament l-konvenuti u l-imsemmi Edgar Falzon ried li din tigi inkluza fl-akkwist, x' kienet ir-raguni li dina ma ssemmiet imkien fil-kuntratt? multo magis kunsidrat il-fatt li, skond il-konvenuti l-ftehim dwar il-kamra kien espressament inkluz

---

[9] Fol.139
[10] Mhux meritu tal-kawza
[11] Fol.218

fil-konvenju.[12] Din il-mankanza tistona ferm fid-dawl tal-fatt li l-eskluzjoni tal-garage sottostanti l-fond taghhom giet espressament inkluza fil-kuntratt. Il-Qorti tosserva li jekk kien fl-interess tal-venditur li jeskludi dan il-garage sottostanti ghal fond tal-konvenuti mill-vendita, kien aktar fl-interess tal-konvenuti li jindikaw espressament fil-kuntratt l-inkluzjoni tal-garage in kwistjoni sottostanti ghall-fond ta' l-atturi meta kien jirrizulta car li dan seta' jigi interpretat bhala li jaqa' taht l-ambitu tal-presunzjoni legali.

Fin-nota taghhom il-konvenuti jirribattu billi jsostnu li "f' kuntratt ta' akkwist ta' dar ma jissemmewx kamra kamra l-ambjenti kollha ta' dik id-dar"[13] Ghalkemm fuq livell generali dan huwa minnu, minn naha l-ohra ambjenti li ma jaqghux taht il-presunzjoni legali fil-prassi jigu espressament indikati. Hekk fil-kaz in disamina, gie espressament inkluz fil-vendita it-tarag u l-front garden u gie espressament eskluz il-garage sottostante l-fond tal-konvenuti, izda stranament il-garage de quo li, jigi ribadit, jigi taht il-fond ta' l-atturi, ma ssemma xejn.

Il-Qorti thoss li l-premess, kunsidrat ukoll fid-dawl tal-fatt li fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi dan l-ispazju taht il-fond taghhom ma giex eskluz jew limitat b' ebda mod, idghajjef serjament it-tesi tal-konvenuti li l-ispazju de quo kien inkluz fil-kuntratt ta' l-akkwist taghhom.

[2] Illi konsiderazzjoni ohra li tissostanzja t-tesi ta' l-atturi hija dik rilevata mill-perit tekniku u timpernja fuq dak li jidher mir-ritratti Doks. X2 u X1 ta' l-ewwel juru l-fondi kif kienu meta nbnew gebel u saqaf u ta' l-ahhar juri kif kienu l-fondi kompluti meta l-atturi kienu qed jabitaw fid-dar taghhom, izda qabel ma saru x-xogholijiet mill-konvenuti. Minn dawn ir-ritratti, u senjatament mir-ritratt X2, jidher car u manifest li ma tidher ebda fetha fil-hajt tal-faccata kif allegat mill-konvenuti. Hija flokha s-sottomissjoni ta' l-atturi f' dan ir-rigward fis-sens li jekk verament kien hemm ftehim bejn il-konvenuti u l-bennej venditur li tinbena l-kamra in kwistjoni "wiehed lanqas ma jifhem kif seta' kien

[12] Jigi rilevat li ghalkemm il-konvenuti sostnew li l-ftehim kien inkluz fil-konvenju, huma naqsu li jissostanzjaw dan il-fatt bl-esebizzjoni ta' kopja ta' dan id-dokument.
[13] Fol.273

hemm dan il-ftehim u l-bennej spicca biex ghamel hajt shih tal-faccata minghajr ma halla fetha f' dan il-hajt."[14] Multo magis meta jigi kkunsidrat il-fatt sostnut mill-konvenuti li l-konvenju sar meta l-bini kien ghadu fi stadju ta' pedamenti,[15] u ghalhekk il-hajt ittella wara l-allegat ftehim.

[3] Anke s-segwenti osservazzjoni teknika maghmula mill-perit tekniku ghandha relevanza u tkompli taghti konfort lit-tesi attrici u ssahhah il-presunzjoni ezistenti favur taghhom. Fir-relazzjoni tieghu l-espert tekniku osserva hekk: "huwa probabbli li l-ewwel intenzjoni ta' l-awtur tal-kontendenti [il-bennej] kienet li jipprovdi tarag separat lill-atturi, bil-kostruzzjoni ta' l-istess tarag fil-kamra de quo …. Infatti sija l-konvenut kif ukoll hatnu [Edgar] Falzon qalu li kien hemm il-post ppjantat ghat-tfassil tat-tarag fil-kamra de quo. B' hekk jirrizulta li l-ewwel intenzjoni tal-venditur … kien li l-ispazju de quo jinghata bhala proprjeta` lill-atturi."[16] L-istess espert ikompli jghid li sussegwentement il-bennej biddel il-hsieb ta' fejn jaghmel it-tarag li jghati access ghall-fond ta' l-atturi u "sabha aktar konvenjenti" li jikkoncedi lill-atturi access mit-tarag estern proprjeta` tal-konvenuti.

[4] Jigi ribadit li huwa l-oneru tal-konvenuti li jipprovaw l-allegazzjoni taghhom u jressqu provi konkludenti u inekwivoci biex jghelbu l-presunzjoni legali, u din il-Qorti tikkondividi l-konkluzjoni tal-perit tekniku li l-konvenuti baqghu mankanti f'din il-prova. Fi kliem iehor il-provi mressqa minnhom ma humiex tali li jinnewtralizzaw il-presunzjoni legali kontemplata fl-artikolu precitat u jipprovaw konklusivament li l-kamra sottostanti ghall-fond ta' l-atturi hija fil-fatt proprjeta` tal-konvenuti.

In fine jigi osservat li l-fatt li l-atturi ma hadux passi immedjati kontra l-konvenuti meta nbeda x-xoghol m' ghandux jippregudika d-drittijiet taghhom naxxenti mill-ligi, gja la darba ma ghaddhiex zmien sufficjenti sabiex tigi eccepita validament il-preskrizzjoni; kif lanqas ma

[14] Fol.268 – Vide ukoll **ritratt fol-95**
[15] Dep.Edgar Falzon – Fol.218; Affidavit Alfred Fenech Fol.89
[16] Fol.138 – sottolinear ta' din il-Qorti.

jippregudikahom il-fatt li l-atturi ma kienux konxji inizjalment mid-drittijiet shah taghhom, stante wkoll li d-drittijiet in kwistjoni huma ta' natura reali u trasferibbli b'att pubbliku.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, prevja rigett ta' l-eccezzjoni tal-konvenuti, taddotta fl-intier taghhom r-relazzjonijiet tal-perit tekniku, u tiddikjara li l-proprjeta` legittima ta' l-art tal-kejl ta' cirka ghaxar piedi bi hdax il-pied, sottostanti l-fond ta' l-atturi hija proprjeta` esklusiva ta' l-istess atturi; tordna ir-rilaxx immedjat tal-pussess assolut u inkondizzjonat ta' l-istess proprjeta` favur l-atturi; u tordna li fi zmien tlett xhur il-konvenuti jirripristinaw din il-parti tal-fond ta' l-atturi fl-istat li kien qabel ma sar x-xoghol ta' eskavazzjoni u fin-nuqqas l-atturi jkunu awtorizzati li huma stess jaghmlu x-xogholijiet ta' repristinazzjoni mehtiega a spejjez tal-konvenuti. Bl-ispejjez a kariku ta' l-istess konvenuti."

L-APPELL TAL-KONVENUTI

2. Il-konvenuti appellanti Josephine u Raymond Mangion (fir-rikors ta' appell taghhom tad-9 ta' Marzu 2005), fir-rigward tal-prova rikjesta fl-*actio rei vendicatoria*, jissottomettu li kwantu ghall-oneru ta' din il-prova mhux biss dan "jinkombi esklussivament fuq ir-rivendikant" imma li "sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, il-konvenut possessur ma ghandu bzonn jipprova xejn". Imqar jekk ikun hemm l-icken dubju fir-rigward tal-prova tat-titlu, fis-sens li din ma tkunx wahda kompleta jew konkluziva, allura l-Qorti f'dan il-kaz ghandha tiddeciedi kontra t-talba tar-rivendikat u tillibera lill-konvenut – bil-maqlub, skond huma, ta' dak li ghamlet l-ewwel Qorti fil-kaz odjern. L-"izball" ta' l-ewwel Qorti, jillanjaw il-konvenuti, kien dak li hija strahet fuq semplici prezunzjoni legali vantata mill-atturi a bazi ta' l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 u skartat x'jghallmu d-duttrina u l-gurisprudenza in materja. Huma jsostnu li l-prova pjena u konvincenti tat-titolu ta' l-atturi kellha tingieb mill-atturi rivendikanti u ma kienx bizzejjed ghalihom li jistriehu fuq il-prezunzjoni legali imsemmija mill-ewwel Qorti.

2.1. Bla pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti appellanti jissottomettu inoltre li l-presunzjoni legali li temani mill-Artikolu 323 tal-Kap. 16 hija wahda *iuris tantum*. Fi kliem iehor, m'hijiex wahda konklussiva ghall-finijiet tat-titolu, u kwindi din tista' tingheleb tramite provi kuntrarji. F'dan is-sens, il-konvenuti jissottomettu illi li kieku l-ewwel Qorti kkunsidrat sew u interament il-provi kollha migbura, hija kienet tasal ghal decizjoni kontrarja minn dik moghtija. Minflok, hija mhux biss ippekkat gravament taht dan l-aspett ta' apprezzament imma strahet "fuq l-osservazzjonijiet inkonklussivi tal-perit tekniku".

2.2. Fit-tielet lok, u dejjem bla pregudizzju ghas-suespost, l-appellanti jissottomettu wkoll li f'materja ta' kuntratti, ir-regola fondamentali hija dik li dawn ghandhom jigu esegwiti *in buona fede* – u dan a tenur ta' l-Artikolu 933 tal-Kap. 16. Skond l-appellanti "Kien biss l-animu malevolenti u pikuz ta' l-atturi, espress minnhom stess, li wassalhom biex jivvintaw pretensjonijiet u drittijiet legali li sa dak in-nhar qatt ma kienu vvantaw..."

Ghalhekk il-konvenuti qed jitolbu r-revoka tas-sentenza appellata.

IR-RISPOSTA TA' L-ATTURI APPELLATI

3. Min-naha taghhom, l-atturi appellati wiegbu li s-sentenza appellata timmerita konferma. Stabbilit li l-atturi kienu indubbjament is-sidien tal-fond "Il-Bejta", Triq Ugo Carbonaro, San Gwann, u bil-prezunzjoni legali favurihom, kif din temergi kjarament mill-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, huma ma kienu tenuti li jaghmlu ebda prova ulterjuri dwar it-titlu ta' dik il-parti tas-sottoswol tal-fond taghhom. Isegwi minn dan, li kien allura jispetta lill-konvenuti li jwaqqghu tali prezunzjoni – haga li definittivament ma ghamluhiex.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

4. Din il-Qorti, wara li ezaminat mill-gdid il-provi kollha akkwiziti, flimkien mas-sottomissjonijiet kemm ta' naha u kemm ta' ohra, u dan b'riferenza tas-sentenza mertu ta' dana l-appell, hija tal-fehma li s-sentenza moghtija mill-

Qorti ta’ l-ewwel grad hija wahda gusta u korretta u li l-aggravji tal-konvenuti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

5. Kif tajjeb irriteniet l-ewwel Qorti, huwa pacifiku li l-atturi huma proprjetarji tal-fond maghruf bhala “Il-Bejta”, Triq Ugo Carbonaro, San Gwann. Sakemm ma tezistix u ma tingibx xi prova kuntrarja, l-ispazju jew l-arja kemm sovrastanti kif ukoll dik sottostanti huwa bil-ligi prezunt bhala appartenenti ghall-istess fond. Tali prezunzjoni tohrog kjarament mid-dizpozittiv li nsibuh fl-Artikolu 323 tal-Kap. 16 li jghid hekk,
“Kull min ghandu l-proprjeta` ta’ l-art, ghandu wkoll dik ta’ l-area ta’ fuqha, u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art...”

6. Bil-maqlub ta’ dak li gie sottomess mill-parti konvenuta, l-ewwel Qorti ma injorat u ma skartat xejn minn dak li gie prodott quddiemha bhala prova jew in linea ta’ sottomissjoni. Dan jemergi bic-car mill-analizi minuzjuza u approfondita li ghamlet l-istess Qorti fis-sentenza taghha. Din il-vertenza hija dwar kamra ta’ kejl ta’ madwar ghaxra bi hdax-il pied, sottostanti ghall-fond ta’ l-atturi, sewwa sew taht il-kamra adibita bhala salott da parti ta’ l-appellati. Issa, il-fond ta’ l-atturi jinsab f’livell ta’ l-ewwel sular u huwa kontigwu ma’ fond iehor li pero` jappartjeni lill-appellanti, li jgib l-isem ta’ “L-Ghorfa Taghna”, fl-istess triq. Il-bibien ta’ barra rispettivi ta’ dawn iz-zewg fondi jinsabu t-tnejn fl-istess livell b’access minn tarag fuq barra li huwa proprjeta` tal-konvenuti, li minnu pero` l-atturi ghandhom dritt ta’ access.

7. Originarjament il-faccata taz-zewg fondi fuq imsemmija kienet maghmula mod iehor – ara ritratti Dok X1 u X2 a fol. 153 tal-process. In segwitu jirrizulta li l-konvenuti ghamlu xogholijiet strutturali li bihom, fost ohrajn, it-tarag gie spustat b’tali mod li gie perpendikulari mal-fond u mressaq lejn il-lemin taghha, <u>u b’mod li gie taht il-fond ta’ l-atturi</u>. Mhux hekk biss: jirrizulta li infethet ukoll apertura u twahhal bieb ta’ garaxx – ara Dok. VA2 u VA3, a fol. 39. L-ispazju li ta lok ghal din il-kawza jirreferi ghal dik il-parti tal-garaxx li giet skavata fil-pjan terren, ezattament taht is-salott ta’ l-atturi (ara Dok. VA4 – fol. 39).

8. Ghal dak li jikkoncerna titlu, il-konvenuti esebew kuntratt ta’ komprovendita datat 11 ta’ Jannar 1982 fl-atti tan-nutar Peter Carbonaro, filwaqt li l-atturi esebew kuntratt ta’ akkwist tal-fond taghhom, maghmul ftit jiem wara, jigifieri fl-20 ta’ Jannar 1982, fl-atti tan-nutar Alexander Sceberras Trigona. L-aventi kawza tal-kontendenti, Alfred Fenech, kien ukoll dak li bena z-zewg fondi *de quo* pero` jirrizulta li dana miet fil-mori tal-kawza. L-ewwel Qorti dehrilha opportun li tahtar perit arkitett biex jghinha tasal ghad-decizjoni taghha. Fl-ewwel inkariku moghti lilu, dan il-perit gudizzjarju hejja pjanta ta’ l-ambjenti *de quo*, u in segwitu rega’ tqabbad biex jirrelata wkoll dwar il-fondatezza o meno tat-talbiet attrici. Din il-Qorti ezaminat ir-relazzjoni peritali ulterjuri tal-perit gudizzjarju u, kif *del resto* ghamlet l-ewwel Qorti, waslet ghall-konkluzjoni li, minkejja li fil-parti finali taghha, ir-relatur ihalli d-decizjoni ahharija f’idejn il-Qorti minhabba aspetti ta’ ligi u interpretezzjoni tax-xhieda prodotta, fil-fatt jidher li r-relatur kien tal-fehma li l-atturi kellhom ragun f’dak li gie minnhom premess fl-att tac-citazzjoni, kif ukoll li l-konvenuti ma rnexxilhomx igibu prova li din il-parti tal-fondi kienet tal-konvenuti. Fi kliem iehor, il-prezunzjoni legali favur it-titlu ta’ l-atturi ma gietx meghlubha minn xi prova kuntrarja. Mhux hekk biss imma, bil-kontra ta’ dak li l-konvenuti ppruvaw jistabbilixxu, dak cioe` li l-bieb tal-garaxx sar billi l-fetha li kien hemm qabel twessghet, il-perit gudizzjarju (ara fol. 137 tal-process) jghid espressament li,
“... huwa ta’ l-opinjoni li gialadarba l-fetha ma tidhirx fir-ritratti Dok. X1 u X2, il-bieb tal-garage nfetah mill-konvenut, direttament fil-hajt wara li kien tnehha t-tarag li kien hemm”.

Anzi jkompli jelabora (fol. 138) li,
“Huwa probabbli li l-ewwel intenzjoni ta’ l-awtur tal-kontendenti kienet li jipprovdi tarag separat lill-atturi, bil-kostruzzjoni ta’ l-istess tarag fil-kamra *de quo*. Dan jirrizulta mix-xhieda u dokumenti ... “.

9. Jirrizulta li l-ewwel Qorti mhux biss abbraccjat *in toto* l-kostatazzjonijiet maghmula mir-relatur imma li din

ghaddiet ukoll biex tkopri dawk l-aspetti ta' dritt li gew riferiti lilha mill-istess relatur.

9.1. Din il-Qorti jidhrilha li l-mod kif l-ewwel Qorti interpretat u applikat il-ligi in materja kien wiehed korrett kemm mill-punto di vista ta' sostanza kif ukoll minn punto di vista ta' procedura. Id-"dubji" fit-titlu ta' proprjeta` li l-konvenuti dehrilhom li kienu jezistu fil-konfront ta' l-atturi ma kenux reali. L-atturi ma kellhom ghalfejn iressqu ebda prova addizzjonali ma' dak li gie prodott minnhom. Min-naha taghhom, il-konvenuti ma gabu ebda prova konvincenti jew sodisfacenti biex jirribattu jew ixejnu dak li gie premess mill-kontroparti attrici. Huwa minnu li l-konvenuti akkwistaw il-fond taghhom xi ftit granet qabel ma l-atturi akkwistaw il-fond l-iehor kontigwu, izda fil-kuntratt tal-konvenuti ma hemm l-ebda referenza ghal dik il-parti skavata in segwitu minnhom li tigi taht il-fond ta' l-atturi. Li kieku din il-parti tal-garaxx kienet tassew tappartjeni lill-konvenuti, wiehed ghandu jistenna li haga simili tigi msemmija fil-kuntratt. Bl-istess mod wiehed kien jistenna li jekk tassew il-venditur li biegh lill-atturi ma riedx jittrasferilhom ukoll is-sottoswol – allura tali eskluzzjoni messha dehret u giet inkorporata fl-att *de quo*. Kif imbaghad gustament osservaw l-appellati fir-risposta taghhom ghall-appell tal-konvenuti (ara para 5 (b) tar-risposta, fol. 296 tal-process),

"Jekk kif ighidu l-appellanti kien hemm ftehim ma' l-awtur taghhom sa mill-bidunett ghall-akkwist ta' dan l-ambjent, ma nghatat l-ebda spjega kif il-bennej ghamel hajt shih fil-faccata minghajr ma thalliet fetha f'dan il-hajt".

10. Fir-rigward ta' l-ahhar aggravju tal-konvenuti li fih huma jimputaw "malafede" fl-operat ta' l-atturi, din il-Qorti jidhrilha li dan ukoll huwa infondat. Darba li, bil-maqlub ta' dak li gie pretiz mill-konvenuti u sostnut sa issa, dak jigifieri li l-atturi qeghdin "jivvintaw pretensjonijiet u drittijiet legali li sa dak in-nhar qatt ma kienu vvantaw jew imqar holmu bihom" allura ghandu jsegwi illi l-atturi kienu legalment intitolati li jissalvagwardjaw l-interessi patrimonjali taghhom bil-mod li trid il-ligi. Bil-fatt wahdu li huma ghazlu li ma jagixxux mill-ewwel biex iharsu l-patrimonju taghhom, b'daqstant huma ma nkorrew f'ebda

“malafede”. Jirrizulta invece li huma marru ghand avukat, hadu parir legali biex jaccertaw ruhhom dwar x’kienet il-posizzjoni legali ghal dak li jikkoncerna lilhom u, in segwitu, hadu l-passi mehtiega konfermement mal-ligi. Tali agir la jista’ jissarraf f’malafede u lanqas f’emulazzjoni. Ghalhekk isegwi li l-ahhar aggravju, bhal dawk ta’ qabel, huwa wkoll infondat u qieghed jigi respint.

Ghal dawn il-motivi:
Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom, b’dana li z-zmien ta’ tlett xhur impost mill-ewwel Qorti fuq il-konvenuti appellanti biex jirripristinaw dik il-parti tal-fond ta’ l-atturi fl-istat li kien qabel ma sar ix-xoghol ta’ eskavazzjoni ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------