MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-13 ta' April, 2007

Appell Civili Numru. 704/2000/1

Nikola Micallef

v.

Lawrence Grima

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur li tghid hekk:
"Peress illi attur huwa s-sid tal-fond 33, Triq Santa Margerita, Siggiewi, filwaqt li l-konvenut huwa s-sid tal-fond kontigwu 31/32, Triq Santa Margerita, Siggiewi;

“Premess illi l-konvenut esegwixxa numru ta’ xogholijiet fil-fond 31/32, Triq Santa Marija [Margerita] Siggiewi, li jilledu d-drittijiet tal-attur;

“Premess illi l-konvenut illegalment u arbitrarjament bena cumnija mal-hajt divizorju li jifred iz-zewg fondi;

“Premess illi l-konvenut illegalment u abbuzivament bena tarag li jaghti mill-fond proprjeta’ tieghu 31/32, Triq Santa Margerita, Siggiewi ghall-fuq bejt ossija arja ta’ parti mill-fond 33, triq Santa Margerita, Siggiewi, proprjeta’ tal-attur;

“Premess illi l-konvenut illegalment u abbuzivament fetah twieqi li mill-fond 31/32, Triq Santa Margerita, Siggiewi, jharsu ghal fuq dana l-istess bejt ossija arja tal-fond 33, Triq Santa Margerita, Siggiewi, proprjeta’ tal-attur;

“Premess illi l-attur bena opramorta li tifred il-bjut taz-zewg fondi li illegalment u abbuzivament tokkupa parti eccessiva mill-bejt tal-attur;

“Premess ili l-konvenut bena tieqa ohra fil-fond proprjeta’ tieghu li ma tosservax id-distanza stipulata mil-ligi mill-hajt divizorju li jifred iz-zewg fondi;

“Premess illi x-xogholijiet kollha fuq indikati ma gewx mibnija bil-permessi mehtiega tal-Awtorita’ tal-Ippjanar;

“Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex m’ghandiex din il-Qorti :

“1. tiddikjara li x-xogholijiet u opri fuq imsemmija huma illegali u abbuzivi u jilledu d-drittijiet tal-attur;

“2. tordna lill-istess attur (recte konvenut) sabiex fi zmien qasir u perentorju stabilit mill-istess Qorti inehhi dawna x-xogholijiet ossija opri illegali u abbuzivi ; u

“3. fin-nuqqas li l-konvenut jonqos li jezegwixxi x-xogholijiet mehtiega fiz-zmien stipulat, tawtorizza lill-attur jezegwihom huwa stess a spejjez tal-istess konvenut, u

dana jekk hemm bzonn bl-assistenza ta' marixxalli ta' dina l-Qorti.

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri bonarji tal-21 ta' Jannar, 1999; 29 ta' Jannar, 1999 u l-1 ta' Marzu, 1999, kontra l-konvenut li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:
"1. Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhuwiex integru u dana stante illi l-attur mhuwiex l-uniku sid tal-fond 33, Triq Santa Margerita, Siggiewi, kif ukoll l-konvenut huwa mizzewweg u l-proprjeta' 31/32, St. Margaret Strret, Siggiewi, tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnu u bejn martu Emanuela sive Lilian Grima.

"2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni l-ewwel talba kif imposta mill-attur ma tinkwadra ruhha taht l-ebda disposizzjoni tal-ligi peress illi ma hijiex cara liema drittijiet ta' l-attur qed jigu lesi.

"3. Illi t-tieni talba attrici ma tinkwadrax ruhha fil-premessi tac-citazzjoni stante illi l-attur qed jitlob kundanna fil-konfront tieghu stess.

"4. Illi ghalhekk lanqas it-tielet talba ma issegwi. Inoltre l-Qorti ma tistax tordna li x-xogholijiet jigu ezegwiti bid-direzzjoni ta' perit li jigi nominat mill-istess Qorti.

"5. Illi mhuwiex minnu inoltre, kif hemm indikat fil-premessi tac-citazzjoni, illi l-konvenut ezegwixxa xi xogholijiet fil-fond 31/32, Triq Santa Margerita, Siggiewi u dana kif jista' jigi ppruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza.

"6. Illi l-proprjeta' sia tal-bejt kif ukoll ta' l-arja sovrastanti li ghaliha qed issir indikazzjoni fil-premessi tac-citazzjoni hija proprjeta` tal-konvenut u ta' martu u dana kif ser jigi ppruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza. Illi ghalhekk l-attur irid jipprova illi huwa s-sid tal-bejt u l-arja in kwistjoni.

"7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet ta' l-attur huma ghalhekk ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut ma ezegwixxa l-ebda xogholijiet illegali u abbuzivi kif jista' jigi ippruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza.

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Ottubru 2004, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"tiddeciedi prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tiddikjara li x-xogholijiet u opri fuq imsemmija huma illegali u abbuzivi u jilledu d-drittijiet tal-attur;

"tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien xahar improrogabbili jnehhi dawna x-xogholijiet ossija opri illegali u abbuzivi, cjoe` tarag, opra morta u twieqi fuq imsemmija;

"Fin-nuqqas li l-konvenut jonqos li jezegwixxi x-xogholijiet mehtiega fiz-zmien stipulat, tawtorizza lill-attur jezegwihom huwa stess a spejjez tal-istess konvenut, u dana jekk hemm bzonn bl-assistenza ta' marixxalli ta' dina l-Qorti.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenut."
Dik il-Qorti tat id-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut giet irtirata (ara fol. 29).

"Illi essenzjalment l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut huma li kemm il-bejt kif ukoll l-arja sovrastanti l-kamra ta' l-attur hija proprjeta' tieghu. Imbaghad fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu zied li anke jekk ghall grazzja tal-argument wiehed kellu jaccetta t-tezi ta' l-attur li huwa sid il-bejt, xorta wahda t-talba tieghu ma tregiex fid-dawl tal-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku nominat minn dina l-Qorti li sab li x-xogholijiet esegwiti mill-konvenut m'humiex illegali jew abbuzivi.

“In linea ta’ principju generali, in-natura u l-indoli ta’ l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta’ l-att li bih jinbdew il-proceduri (Kollez. Vol XLII pI p86).

“Fil-kaz prezenti l-kawzali hi cara u l-attur qed jitlob ir-rimozzjoni tal-istrutturi da parte tal-konvenut fuq il-bazi li dan bena minghajr ebda dritt validu fil-ligi.

“Il-konvenut qed jeccepixxi (ara s-sitt eccezzjoni) li l-proprjeta’ sia tal-bejt kif ukoll ta’ l-arja sovrastanti hija proprjeta’ tieghu u ta’ martu.

“Illi ghalhekk huwa l-konvenut li jrid jipprova dak li qed jeccepixxi cjoe li l-proprjeta tal-bejt u l-arja sovrastanti hija proprjeta tieghu u li kellu dritt jaghmel ix-xogholijiet imsemmija u li dawn saru legalment.

“Fl-eccezzjoni tieghu l-konvenut isemmi wkoll li l-attur irid jipprova illi huwa s-sid tal-bejt u l-arja in kwistjoni. L-azzjoni ta’ l-attur mhiex wahda rivendikatorja u l-konvenut ma jistax “*ope exceptionis*” jibdel t-talba ta’ l-attur. Fil-fatt jekk il-konvenut jirnexxilu jipprova l-eccezzjoni tieghu, jista’ jigi stabbilit definitivament jekk l-istrutturi u l-alterazzjonijiet sarux legalment.

“L-artikolu 323 tal-Kodici Civili jiddisponi illi min ghandu l-proprjeta’ ta’ l-art ghandu ukoll dik ta’ l-arja ta’ fuqha. Il-konvenut mhux qed jikkontesta li l-attur ghandu l-proprjeta’ tal-kamra, imma li l-bejt u l-arja hija tieghu. L-artikolu 323 pero’ ma jistabilixxix prezunzjoni *juris et de jure* favur is-sid tal-fond sottostanti izda biss presunzjoni *juris tantum* li tammetti l-prova kuntrarja (Vol 29 p2 p 854; u XLVI p1 p 403). Jigifieri li sakemm ma hemmx prova kuntrarja, il-presunzjoni hija illi l-bejt huwa ta’ min jipposjedi l-komoditajiet sottostanti ghalih Vol 35 p2 p 341.

“L-artikolu 1234 tal-Kodici Civili espressament jiddisponi illi: “*Dak li ghandu favur tieghu presunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt”.* Dan ifisser li kuntrarjament ghal dik li tkun il-posizzjoni bhala regola fil-kaz ta’ azzjoni revendikatorja, hemm f’dan il-kaz rovexxament tal-oneru tal-prova. Dan proprju minhabba l-

prezunzjoni "*juris tantum*" . Il-konvenut irid jipprova li hu akkwista l-arja tal-bejt in kwistjoni sew jekk permezz tat-titolu minnu vantat sew jekk bil-preskrizzjoni akkwizittiva. Hu biss wara li l-konvenut jirnexxilu jehles minn din il-presunzjoni li hu mehtieg li l-attur jiddefendi ruhhu kontra tali prova (ara sentenza App Spiteri vs Baldaccino 9 ta' Frar 2001). Il-presunzjoni ma tistax tapplika ghall konvenut billi hu jaf li l-kamra ta' fuqu hija ta' l-attur.

"Tikkunsidra

"Provi

"L-attur xehed li l-fond u l-kamra mimm dejjem kienet tal-familja tieghu li dahlu fih xi 74 sena ilu mentri l-konvenut ma ilux aktar minn erba' snin li beda jokkupa l-post u l-alterazzjonijiet li ghamel saru xi sentejn ilu. Qabel ma dahal il-konvenut ma kienx hemm twieqi jew aperturi li jaghtu ghall fuq il-proprjeta' taghhom u qatt ma kellu nkwiet mal-aventi kawza tal-konvenut. Huma kienu jhallbu Il-bejt kull sena, u qatt ma gie imhalleb mill-konvenut. Lill ta' Farrugia, minghand min xtara il-konvenut, huwa qatt ma rahom fuq il-bejt. Hu kien jitla' fuq il-bejt bis-sellum biex ihalleb. Qabel ma dahal il-konvenut ma kien hemm l-ebda access mill-fond tal-konvenut ghal fuq il-bejt u kien difficli li titla ghall fuq il-bejt mill-proprjeta' tal-konvenut peress ill kien hemm dizlivell konsiderevoli. Illum l-access gie facilitat peress illi Grima tella l-bini tieghu u d-dizlivell naqas sewwa.

"Il-konvenut xehed li huwa akkwista l-post skond kuntratt esibit a fol. 61 fil-1996 u fil-kuntratt u minghand min xtara kien qallu li l-arja kienet tieghu u li dawn kienu jiehdu hsieb il-bejt. Il-konvenut isostni li mill-post ta' l-attur ma hemmx access ghal bejt u l-access qieghed minn naha tieghu biss. Mill-1995 'l hawn il-manutenzjoni ta' dana l-bejt dejjem saret minnu. Il-*ground floor* huwa tieghu, il-kamra ta' fuqu hija ta' l-attur u l-bejt huwa tieghu.

"Joyce Farrugia, minghand min xtara l-konvenut xehdet lil-proprjeta' kienet dejjem ghand il-familja taghhom. Fil-kuntratt huma bieghu l-arja tal-bejt. Missierha kien

jaghmel *maintenance* ta’ dana l-bejt u huma kienu juzawh biss meta jaqghu xi affarijiet fuqu billi missierhom ma kienx ihallihom fuqu ghax tahtu kien hemm il-kamra tal-garr u ma riedx li jaghmlu l-istorbju. L-attur qatt ma qal xejn dwar dan il-bejt. Hi qatt ma kellha problem mieghu dwar il-bejt. Qatt ma rat nies ohra fuqu. Skond missierha l-arja kien taghhom.

“Tikkunsidra

“Kuntratt

“Il-konvenut qed jippretendi li l-arja u l-bejt huma tieghu billi xehed li huma mnizzla fil-kuntratt li bih xtara l-post. Jirrizulta mill-provi li mir-ricerki li ghamel in-Nutar Abela meta hu gie biex jaghmel il-kuntratt tal-konvenut fuq dina l-proprjeta’ sab li dina ma kienitx imnizzla bhala sottoposta jew sovvraposta ghall beni ta’ terzi. Imkien ma jissemma li l-arja tal-bejt qatt giet trasferita lill awturi tal-konvenut. L-ewwel darba li ssemmiet kien fil-kuntratt ta’ bejgh bejn l-ahwa Farrugia u l-konvenut. Joyce Farrugia xehdet li tnizzel hekk ghax missierha kien jghid l-arja kienet tieghu. In-Nutar Abela fl-ahhar tax-xhieda tieghu jikkonferma li l-arja ma rrizultatlux minn att pubbliku.

“Il-fatt li fl-att ta’ l-akkwist tieghu l-konvenut kellu dikjarat illi hu kien qieghed jixtri l-fond bl-arja tieghu ma jfissirx li dan kien bizzejjed biex jakkwista titolu fuq l-arja. Kien hemm bzonn prova ulterjuri minn fejn kien gej it-titolu ta’ l-aventi kawza tal-konvenut , haga li ma rrizultatx.

“Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu titolu tal-proprjeta’, il-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa’ sokkombenti f’dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess (Ara Vol V11 p 267; Vol 32 p1 p 735; Vol XXXLV1 p2 p 630 u XLV1 p1 p 619).

“Mod iehor kif il-konvenut setgha jivvanta t-titolu favurih huwa in virtu tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Din

l-preskrizzjoni hija fuq “il-pussess li jrid ikun legittimu cjoe kontinwu, pacifiku, pubbliku u univoku u li min jippossjedi jkun ghamel hekk “*animo domini*”. Jigifieri jehtieg li jkun hemm it-tgawdija ta’ jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu jigifieri esklussiv u assolut (Ara 2107 u 2143 Kodici Civili u Vol 35 p 2 p 343).

“Il-konvenut jirritjeni li kemm hu kif ukoll l-aventi kawza tieghu minn dejjem kienu jaghmlu uzu minn dana l-bejt. Minn naha l-ohra l-attur xehed li dan il-bejt minn dejjem kien taghhom. Fil-passat dan il-bejt kien jithalleb minn missieru u wara minnu u sussegwentement beda jithalleb mit-tfal tieghu (ara wkoll ix-xhieda ta’ Salvinu u George Micallef). Huma kienu jaccedu ghall fuq il-bejt permezz ta’ sellum.

“Joyce Farrugia, wahda mill-awturi tal-konvenut xehdet li missierha kien jaghmel *maintenance* ta’ dana l-bejt u huma kienu juzawh fis-sens li kienu juzawh biss meta jaqghu xi affarijiet fuqu billi missierhom ma kienx ihallihom fuqu ghax tahtu kien hemm il-kamra tal-garr u ma riedx li jaghmlu l-istorbju.

“Hu rilevanti li hadd mill-aventi kawza tal-konvenut u li minghandhom xtara l-konvenut qatt ma iddisturbaw lill-attur jew lill genituri tieghu fl-ezercizzju tal-pretenzjoni taghhom ghal arja fuq il-bejt inkwistjoni.

“L-attur xehed ukoll li l-konvenut ma ilux aktar minn erba’ snin li beda jokkupa l-post u l-alterazzjonijiet li ghamel il-konvenut saru xi sentejn ilu. Qabel ma dahal il-konvenut ma kienx hemm twieqi jew aperturi li jaghtu ghall fuq il-proprjeta’ taghhom. Qabel ma kienx hemm access mill-fond tal-konvenut ghal fuq il-bejt u kien difficli li titla ghall fuq il-bejt mill-proprjeta’ tal-konvenut peress ill kien hemm dizlivell konsiderevoli. Illum l-access gie facilitat (anke permezz tat-tarag) peress illi Grima tella l-bini u ghalhekk id-dizlivell naqas sewwa.

“Il-konvenut qed jippretendi ukoll li ghax l-attur ma kellux access dirett ghall fuq il-bejt ifisser li l-bejt u l-arja ma kienux ta’ l-attur. Dan mhux necessarjament hekk billi

hafna fondi fl-irhula kienu jinbnew minghajr access ghal bejt u fejn lanqas ma kienet issir opra morta.

“Il-konvenut ma gab ebda prova li hu jew l-awturi tieghu kienu qeghdin jipposjedu dina l-arja *uti dominus*. Il-fatt li l-konvenut setgha mill-fond tieghu b’xi mod jaccedi ghal fuq il-bejt tal-kamra ta’ l-attur ma jfissirx li hu kellu pussess esklussiv. Mill-provi prodotti ma jirrizultax li l-konvenut jew l-awturi tieghu kienu b’xi mod jaghmlu uzu ta’ dak il-bejt u ta’ dik l-arja li minnu setgha jigi desunt xi att ta’ dominju. Il-pussess l-aktar li seta kien li jekkwivali ghal cirkostanza ta’ access. Il-prova li ressaq il-konvenut dwar l-allegat uzu tal-bejt minnu u mill-awturi tieghu hi wahda incerta u konfliggenti u mhiex indikativa ta’ kontinwita u tal-pacificita’ tal-pussess li jissottolinjaw l-ekwivocita tieghu. Dawn huma kollha cirkostanzi li juru n-nuqqas tal-element essenzjali tal-preskrizzjoni akkwizitiva li l-konvenut jew awturi tieghu kienu qed jipposjedu l-arja *de quo animo domini.*

“Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-konvenut ma rnexxilux jipprova l-akkwist tal-proprejta ta’ l-arja tal-bejt permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali.

“Il-Qorti wara li ezaminat il-provi kollha prodotti hi tal-fehma li l-konvenut ma rnexxilux jipprova li t-titolu minnu vantat ghal bejt u ghall arja u ghalhekk iwaqqa l-presunzjoni imsemmija.

“Il-konvenut issottometta fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu li anke jekk ghall grazzja tal-argument wiehed kellu jaccetta t-tezi ta’ l-attur li huwa sid il-bejt, xorta wahda t-talba tieghu ma tregiex fid-dawl tal-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti li sab lix-xogholijiet esegwiti mill-konvenut m’humiex illegali jew abbuzivi.

“Illi gie stabbilit li l-konvenut m’ghandux titolu ghal bejt u l-arja sovrastanti. Dan ifisser li huwa ma setghax jaghmel l-istrutturi li saru fuq l-istess bejt. Fic-certifikat tal-Perit Valerio Schembri (ara fol. 9) hemm indikat f’hiex kienu jikkonsistu dawn ix-xogholijiet u ghaliex ma kienux skond il-ligi. Skond il-Perit nominat minn dina l-Qorti David

Pace, ic-cumnija u tieqa tnehhew u li kwindi ma kienx ghad hemm ilment dwarhom (ara fol. 39 para 7 u verbal tal-access a fol. 43 u x'qal l-attur). Jirrizulta li t-tarag li sar mill-konvenut jaghti xi tip ta' access ghal fuq il-bejt ta' l-attur; it-twieqi infethu fuq l-arja ta' l-attur u l-opra morta ma saritx fil-wiesa li suppost, kif iddeskriva l-Perit Schembri. Ghalhekk dawn l-ahhar tlett strutturi ghandhom jitnehhew.

“Kwantu ghall kwistjoni tal-permessi, l-Qorti tirrileva li ma ngabux provi mill-attur dwar dak li semma l-Perit Valerio Schembri fir-rapport tieghu. Inoltre issir referenza ghal dak li inghad minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-kawza *Dentista Gerald Zammit v. Alfred Borg,* (PA 916/1996 GCD deciza 20/11/2003) fejn intqal li:

“Ir-regolamenti tal-bini u l-permessi li jinhargu tahthom joholqu zewg relazzjonijiet: (a) wahda amministrativa bejn l-awtorità u dak li lilu jinhareg il-permess tal-bini, u f'din ir relazzjoni terzi ma jistghux jindahlu; u - fil-kaz biss illi mir-regolamenti johorgu servitujiet legali fuq fond servjenti favur fond dominanti - (b) relazzjoni civili tan-natura ta' servitù bejn il-girien, sidien privati.

“Minn dan isegwi li l-permess, li hu espressjoni tar-relazzjoni amministrativa, ma jinteressax lit-terzi, ghax la jzid u lanqas inaqqas id-drittijiet taghhom. Ukoll jekk bini jsir skond il-permess, ma jfissirx b'hekk li jista' jirfes drittijiet ta' terzi. Ghalhekk, ghall-attur huwa indifferenti jekk il-bini sarx bil-permess jew minghajru.”

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut;

Rat ir-risposta ta' l-attur appellat;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li l-attur huwa sid tal-fond 33, Triq Santa Margerita, Siggiewi, filwaqt li l-konvenut huwa s-sid tal-fond kontigwu numru 31/32. Il-konvenut jippretendi li huwa l-proprjetarju tal-bejt u l-arja sovrastanti kamra ta' l-attur, u, ghalhekk, ghamel tarag li mill-fond tieghu jaghti ghal dan il-bejt, fetah aperturi li jaghtu ghal fuq dan l-istess bejt u ghamel xoghol iehor li, skond l-attur, jinvadi l-arja tal-bejt li l-attur jirreklama bhala tieghu.

Ix-xogholijiet li minnhom jilmenta l-atturi huma s-segwenti: jallega li l-konvenut

(i) bena cumnija mal-hajt divizorju li jifred iz-zewg fondi;

(ii) bena tarag ghall-bejt tal-fond ta' l-atturi;

(iii) fetah twieqi ghal fuq dan il-bejt;

(iv) bena opramorta li tokkupa parti eccessiva mill-bejt ta' l-attur; u

(v) bena tieqa ohra fil-fond tieghu li ma tosservax id-distanza li trid il-ligi mill-hajt divizorju."

Il-konvenut eccepixxa li l-bejt u l-arja sovrastanti huma proprjeta` tieghu, u ghalhekk il-hajt fejn saru x-xogholijiet lamentati mhux bejt "divizorju" bejn zewg fondi, u kull ma ghamel, ghamlu fi proprjeta` tieghu.

L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha ddecidiet li l-konvenut ma rnexxielux jipprova li l-bejt u l-arja sovrastanti huma proprjeta` tieghu, u wara li rrizultalha li c-cumnija, meritu ta' l-ewwel ilment attrici, u t-tieqa meritu ta' l-ahhar ilment gew imnehhija fil-mori tal-kawza, ordat lill-konvenut sabiex dan inehhi t-tarag, it-twieqi u l-opramorta (meritu ta' l-ilmenti numru (ii), (iii) u (iv) ta' l-attur) li hu ghamel b'mod abuziv.

Il-konvenut appella minn din id-decizjoni, bl-ilmenti tieghu jkunu in succint li:

(a) huwa gab provi bizzejjed biex juru li l-bejt u l-arja sovrastanti in kwistjoni jappartejnu lilu, u f'kull kaz

(b) it-tarag in kwistjoni ma johloqx access fiss u kwindi ma jaghtix lok ghal servitu`;

(c) it-twieqi in kwistjoni ghandhom natura ta' rewwiehat u allura, ukoll, ma joholqu ebda servitu`;

(d) l-opramorta ttellghet fuq dik baxxa li kien hemm, u allura m'ghamel xejn illegali.

Hu car li l-ewwel punt li jrid jigi deciz huwa l-appartenenza tal-bejt in kwistjoni u l-arja tieghu, peress li jekk dan l-aggravju tal-konvenut jigi milqugh u jigi deciz li l-bejt hu, fil-fatt, proprjeta` tieghu, ma jkunx hemm lok ta' indagini ulterjuri peress li taqa' l-premessa principali li fuqha l-attur jibbaza l-ilmenti tieghu.

Mhux kontestat li l-bejt in kwistjoni huwa l-bejt ta' parti mill-ambjenti tal-fond ta' l-attur, u kwindi, ai termini ta' l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili hu prezunt li min akkwista l-proprjeta` tal-fond, akkwista wkoll dik l-arja ta' fuqha (ara **"Aquilina v. Mangion"**, deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Jannar 2006, u **"Fenech v. Aquilina"**, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fit-18 ta' Ottubru 1984, fejn jinghad testwalment li "sid il-fond fuq imsemmi, kellu favur tieghu l-presunzjoni li kien ukoll proprejtarju ta' l-arja tal-bejt ta' l-istess fond"). Avvolja l-art hi tal-konvenut, u fuq din l-art hemm bini ta' l-istess konvenut, fuq dan il-bini hemm kamra li hi proprjeta` ta' l-attur, u allura l-presunzjoni hi li l-arja minn din il-kamra 'l fuq hi ta' l-istess attur. Din il-presunzjoni, pero`, mhix *juris et de jure* favur is-sid tal-fond sottostanti, izda hi biss prezunzjoni *juris tantum* li tammetti prova kuntrarja. Din il-prova, pero`, trid tingieb mill-konvenut, peress li fit-terminu ta' l-Artikolu 1234 tal-Kodici Civili, dak li ghandu favur tieghu presunzjoni stabbilita mil-ligi, "*hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt*". Kwindi, hu l-konvenut li jrid jipprova li l-bejt in kwistjoni u l-arja sovrastanti huma tieghu, u kif intqal fil-kawza **"Aquilina v. Mangion"**, fuq imsemmija, tali prova kuntrarja ghandha tkun "*konkludenti, u mhux kongetturali u ekwivoka*". Il-prova tat-titolu tista' ssir sia permezz ta' titolu validu sia tramite l-preskrizzjoni akkwizittiva, kif fil-fatt qed jipprova jaghmel il-konvenut f'din il-kawza.

L-ewwel sottomissjoni tal-konvneut hi li l-bejt hu tieghu peress li meta hu akkwista l-fond tieghu, tnizzel espressament li huwa kien qed jakkwista wkoll, bl-istess titolu oneruz, il-bejt u l-arja in kwistjoni. Il-kuntratt in kwistjoni gie ppubblikat min-Nutar Anthony Abela fit-30 ta' Lulju 1996, u fih hemm registrat li l-konvenut akkwirent kien qed jakkwista wkoll il-bejt u l-arja fuq il-fond tal-vicin. Fuq dan il-kuntratt, pero`, m'ghaddhiex iz-zmien rikjest mil-ligi (fl-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili) biex jaghti lil dak l-akkwist ic-certezza fit-titolu, u mill-provenjenza tal-proprjeta` jirrizulta li mkien dan il-bejt qatt gie meqjus li jifforma parti mill-fond akkwistat mill-konvenut. Fil-fatt, mix-xiehda tan-Nutar Abela li ppubblika l-att, jirrizulta li mir-ricerki li hu ghamel, imkien ma jissemma' li l-arja tal-bejt qatt giet trasferita lill-awturi tal-konvenut. Hu qal li nizzel hekk fil-kuntratt tal-konvenut peress li Joyce Farrugia, venditrici fuq l-att, qalet li missierha kien jghid li l-arja in kwisjtoni kienet tieghu. Il-konvenut, allura, ma jistax jivvanta titolu ghall-pretensjoni tieghu ta' proprjeta` tal-bejt in kwistjoni ghax *nemo dat quod non habet.* Il-konvenut, *in subsidium*, jallega li l-bejt u l-arja tieghu relattiva kienet saret proprjeta` ta' l-awturi tieghu bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali.

Mill-premess, jidher li l-allegazzjoni tal-konvenut tista' biss issib komfort f'kaz li jigi ppruvat pussess tal-bejt ghaz-zmien mehtieg ghall-akkwist tal-proprjeta` b'*uzucapione*, jigifieri tletin sena; biex jigi radikat l-element ta' akkwizittiva, din ix-xorta ta' preskrizzjoni tippressupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trettennju. Biex il-pussess jista' jissejjah legittimu, hemm bzonn li dan jirruinixxi u jhaddan fih certi kwalitajiet, jigifieri, li jkun wiehed kontinwu, mhux interrott, pubbliku, pacifiku u mhux ekwivoku (ara **"Caruana v. Vella"**, deciza minn din il-Qorti fit-13 ta' Marzu, 1953).

Dwar l-uzu ta' dan il-bejt, l-attur xehed li dan il-bejt minn dejjem kien taghhom. Fil-passat dan il-bejt kien jithalleb minn missieru u wara minnu, u sussegwentement beda jithalleb mit-tfal tieghu; Salvinu u George Micallef

ikkonfermaw dan. Huma kienu jitilqghu fuq il-bejt permezz ta' sellum.

Joyce Farrugia, venditrici fuq l-att ta' bejgh li sar mal-konvenut, tghid li missierha kien jaghmel il-*maintenance* tieghu, izda kienu jitilghu fuqu biss meta jaqghu xi affarijiet fuqu, peress li missierhom ma kienx ihallihom jitilghu fuqu biex ma jaghmlux storbju lill-gar li kellu l-kamra ta' taht dak il-bejt.

A bazi ta' dawn il-provi, din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel Qorti li l-konvenut ma rnexxielux jipprova b'mod konkludenti li l-awturi tieghu kienu jaghmlu uzu mill-bejt *animo domini*. Anke jekk hu minnu li l-awturi tal-konvenut kienu gieli jitilghu fuq u juzaw il-bejt, ma jirrizultax li l-uzu kien abbinat maz-zewg elementi kardinali tal-pussess: dak materjali, jigifieri l-poter ta' fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, jigifieri l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha (ara **"Fenech v. Moda Developers Ltd et"**, deciza minn din il-Qorti fis-16 ta' Dicembru, 2004).

L-attur mhux mehtieg li jipprova li hu kien qed jaghmel xi uzu partikolari tal-bejt, peress li hu ghandu favur tieghu l-presunzjoni legali. Il-prova tad-dominju trid issir mill-konvenut, u fil-fehma ta' din il-Qorti, din il-prova ma saritx.

Kwindi, l-ewwel aggravju tal-konvenut qed jigi michud.

Il-konvenut jissottometti wkoll li, f'kull kaz, hu m'ghandux jigi kostrett inehhi x-xogholijiet li ghamel, peress li m'ghamel xejn illegali.

Dwar it-tarag li mill-fond proprjeta` tal-konvenut jaghti ghal fuq il-bejt proprjeta` ta' l-attur, il-konvenut jibbaza s-sottomissjoni tieghu fuq dak li kkonkluda l-perit tekniku fir-rigward, u cioe`, li "*dana t-tarag huwa tal-gebel u ma fihx poggaman u semplicement jikkomunika ghal zewg livelli. L-esponenti jirrileva illi l-konvenut m'ghandux access permezz ta' tarag fiss jew metodu iehor permanenti ghal fuq dan il-bejt*", Jibqa' l-fatt, li l-konvenut holoq mod ta' access facli ghall-proprjeta` ta' l-attur, u dan ta' l-ahhar

ghandu dritt jinsisti li dan l-access jitnehha, anke biex, ghada pitghada, hadd ma jipprova jivvanta xi servitu` b'rizultat tieghu.

Dwar it-twieqi, il-konvenut issottometta li dawn ma jistghux jikkwalifikaw bhala twieqi, peress li dawn huma fissi, ma jinfethux u qeghdin fl-gholi hafna. Hu jsostni li dawn huma rewwiehat, jistghu jinzammu miftuha sakemm il-vicin ma jkun irid jipprevali ruhu mid-dritt li taghtih il-ligi li jappoggja mal-hajt fejn ikunu miftuha sabiex jgholli l-fond tieghu.

Il-Qorti tosserva li l-ligi, fl-Artikolu 425 tal-Kodici Civili, tipprojbixxi b'mod espress il-ftuh ta' <u>kull tip ta' fetha</u> f'hajt divizorju. Kien biss bis-sahha tal-gurisprudenza li gie permess li jsiru certi aperturi f'hajt divizorju, u l-eccezzjoni hi li rewwiehat jew twieqi zghar jistghu jinfethu jekk jaghtu <u>ghal fuq art mhux zviluppata</u> tal-vicin. Il-principju legali baqa' hemm, pero` gie accettat li sakemm l-art tal-vicin tibqa' mhux zviluppata, rewwiehat jew twieqi jkunu jistghu jinfethu u jitqiesu bhala aperturi b'tolleranza li ma jwasslu qatt ghall-holqien ta' servitu`, bir-rizultat li l-vicin ikollu dritt jinsisti li dawn l-aperturi jinghalqu meta jizviluppa l-art tieghu. Il-hsieb wara t-tolleranza huwa li, dment li l-art tkun ghadha fl-istat vergni taghha u mhux zviluppata, dawk l-aperturi ma jistghu joholqu ebda pregudizzju lill-proprjetarju ta' dik l-art, li ma jistax allura, jinsistu li jinghalqu waqt li jhalli l-art f'dak l-istat. Il-ftuh ta' dawn l-aperturi hu tollerat diment li l-art tibqa' <u>mhux zviluppata</u>, ghax aperturi fuq gonna, btiehi jew bjut, min-naha l-ohra, ma jitqiesux aperturi b'tolleranza. Hekk fil-kawza **"Attard v. Camilleri"**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Gunju 1926, intqal li "*non costitiusce nemmeno servitu`, nella assenza di una convenzione*, (una finestra aperta nel proprio fondo <u>sul terreno del vicino **non fabbricato**</u>") (sottolinear ta' din il-Qorti). Hu f'din ic-cirkostanza <u>biss</u> li hu permess ftuh ta' aperturi, kif gie ampjament indikat fid-decizjoni studjata li tat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **"Rapa v. Zerafa"**, deciza fl-14 ta' Jannar, 1983. F'dik is-sentenza hemm referenza ghall-gurisprudenza kopjuza in materja, u gie stabbilit li huma biss it-twieqi miftuha "*fuq art jew spazju <u>mhux mibni</u> ta' haddiehor*" li jistghu jithallew f'hajt divizorju peress li

jitqiesu sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnija.

Dan il-punt gie konfermat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza li tat fit-30 ta' Ottubru 2003, fil-kawza **"Zammit Lupi v. Ripard"**. F'dik il-kawza, fil-fatt, jinghad hekk in subjecta materja:
"Issa, hu veru wkoll li, skond il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero`, meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art <u>mhux zviluppata</u> ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zviluppata, ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa proprjeta` tieghu; ara **"Bonello v. Borg"**, deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Dicembru 1979, u **"Cutajar Paris v. Fiorini"**, deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999. Dan, pero`, jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zviluppata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga` giet minnu zviluppata ghall-uzu tieghu, *ancorche`* bhala bitha jew *shaft*. Fil-fatt m'hemm xejn fil-ligi li tawtorizza l-ftuh ta' twieqi go *shafts* meta l-arja tkun tappartjeni lill-terzi."

F'dan il-kaz, it-twieqi ma nfethux fuq spazju mhux mibni, izda fuq bejt proprjeta` ta' l-attur, u ghalhekk, jilledu d-drittijiet ta' l-attur, li ghandu dritt jinsisti li jinghalqu.

Rigward l-oppramorta jidher, anke minn dak rrelatat mill-perit tekniku, li din ittellghet "*fuq il-baxxa li kien hemm diga` u li kienet tindika l-limiti tal-bejt*". Jidher li kull ma ghamel il-konvenut kien li gholla l-hajt baxx (ta' xi zewg filati) li kien iservi ta' delimitazzjoni taz-zewg proprjetajiet, u ghalhekk, ma jirrizultax li l-konvneut okkupa xi "parti eccessiva mill-bejt ta' l-attur". Ghalhekk, l-ilment tal-konvenut fuq dan il-punt ghandu jigi milqugh.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tilqghu biss in parte, fis-sens li

tirriforma s-sentenza appellata billi thassar l-istess sentenza fejn din ordnat lill-konvenut inehhi l-opramorta li hu tella', pero, tikkonfermaha fil-bqija. It-terminu ta' xahar improrogabbli impost mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri jithallsu kollha mill-konvenut appellant, anke ghaliex kienet biss parti zghira mill-appell tieghu li giet milqugha.

< Sentenza Finali >

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