MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2007

Appell Civili Numru. 1668/2000/1

Peter Montebello u martu Theresa Montebello

v.

Joseph Cauchi u martu Anne Cauchi

Il-Qorti:

Preliminari:

B'ċitazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili 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-aħħar 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[1] 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 jħallu ebda aċċess għalihom mill-proprjetà tagħhom;

[1] Dok. D, *fol*. 14. Fil-fatt il-pjanta Dok. D, a fol. 14, turi proprjament il-pjan terren; hija l-pjanta Dok. E a fol. 14A (u li hi riprodotta wkoll a fol. 26) li turi l-kantini meritu tal-kawza.

5. jekk jonqsu, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa skond ir-raba’ talba, u jħallsu l-ispejjeż il-konvenuti; u

6. tagħti lill-atturi s-setgħa li jesiġu 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 (fol. 18) illi l-kantini u l-kmamar ma humiex proprjetà ta’ l-atturi.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fit-8 ta’ Marzu 2005, meta, ghar-ragunijiet hemm moghtija, cahdet it-talbiet attrici u kkundannat lill-atturi jhallsu l-ispejjez tal-kawza u dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

“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 neħħew dawn il-knaten daħlu fl-ispazju ta’ wara, li jiġi 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 sovraposta għall-bini ta' terzi". Ma jingħadx x'kejl għandu dan il-bini ta' terzi, jekk jiġix 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 tieħu 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[2]. L-atturi nfushom lanqas kienu jafu b'din il-kantina sakemm kixfuha l-konvenuti waqt xogħlijiet li kienu qegħdin jagħmlu.

"Il-fatt illi l-atturi xtraw il-proprjetà "including the basement"[3] 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.

---

[2] *Fol.* 157.3 *et seq.*

[3] *Fol.* 7.

“Mhux konklużiv 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 konklużiv, 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.”

L-appell ta' l-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b’rikors intavolat fil-21 ta’ Marzu 2005, talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha “*thassar tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija fit-8 ta’ Marzu 2005 fl-ismijiet Peter Montebello u martu Theresa Montebello vs Joseph Cauchi u martu Anne Cauchi u filwaqt li tilqa’ t-talbiet ta’ l-appellanti rikorrenti, tichad l-eccezzjonijiet ta’ l-appellati intimati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellati.*”

Il-konvenuti pprezentaw risposta fl-1 ta' April 2005, ghall-appell imressaq mill-atturi fejn talbu li l-appell jigi michud u li s-sentenza appellata tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti.

L-aggravji ta' l-appellanti.

L-atturi appellanti ressqu diversi aggravji kontra s-sentenza appellata u cioe`:-

1. Illi l-ewwel Qorti ghamlet interpretazzjoni hazina ta' l-Artikolu 323 tal-Kap 16.

2. Illi kien jinkombi fuq l-konvenuti li jipprovaw it-titolu taghhom.

3. Illi hemm provi bizzejjed biex juru li huma akkwistaw il-proprjeta` tal-kantini permezz ta' l-*uzukapione.*

Ikkunsidrat:

Dan huwa kaz interessanti fejn zewg sidien ta' bini differenti qed jirreklamaw dritt ta' proprjeta` ta' kantina li tinsab sottoposta ghall-ambjenti akkwistati mill-atturi. Gara li meta l-atturi akkwistaw l-fond taghhom maghruf bhala "*Hotel Cumberland*" bin-numru 111 u l-hanut "*Plastic Flower Shop*" bin-numru 112 sitwati fi Triq San Gwann il-Belt, Valletta la il-venditur u lanqas il-kompratur ma kienu konxji li taht dawn l-ambjenti kien hemm kantini mirdumin hafna snin qabel u ghalhekk dawn ma ssemmewx espressament fil-kuntratt ta' l-akkwist, ghalkemm f'dan il-kuntratt jinghad li l-bejgh kien "*including the basement*". Il-konvenuti da parti taghhom akkwistaw specifikament kamra wahda u kantina adjacenti bin-numri 113 u 114 Triq San Gwann, Valletta izda xi zmien wara l-akkwist indunaw li kien hemm hnejja indikanti kontinwazzjoni ta' l-ambjent minnhom akkwistat u meta hattew il-hajt li kien hemm sabu l-ambjenti mertu tal-kawza.

Dawn il-proceduri gew istitwiti mis-sidien tal-fondi sovrastanti u cioe` dawk bin numri 111 u 112 Triq San Gwan billi qed isostnu li l-konvenuti dahlu fil-proprjeta` taghhom u qed jokkupawha abbuzivament. Il-konvenuti jsostnu li dawn l-ambjenti mhux ta' l-atturi. Din ghalhekk hija azzjoni rivendicatoria billi l-atturi qed jipprovaw jiehdu lura dak li jinsab fil-pussess ta' terzi u li huma jghidu li hu taghhom.

Hu risaput li f'azzjoni rivendikatorja l-oneru tal-prova jispetta lil minn jallega u cioe` l-atturi jridu jipprovaw, bil-mezzi kollha permessi bil-ligi, li l-ambjenti minnhom rivendikati huma proprjeta` taghhom. Din il-prova triq tkun wahda konkluzziva u determinanti billi biha jigi stabbilit d-dritt ta' proprjeta` ta' immobbli "*erga omnes*". Il-konvenuti ossia l-possessuri tal-beni in diskussjoni mhux obbligati li jressqu xi prova u konsegwentement jekk l-atturi ma jirnexxilhomx jikkonvincu l-Qorti li huma is-sidien tal-beni rivendikati, l-azjoni ma tistax tirnexxi.

L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici billi rriteniet li l-presunzjoni skond l-Artikolu 323 tal-Kap 16 ma kenitx tapplika billi l-kliem tal-kuntratt ta' trasferiment favur l-atturi kien ihalli dubbju ghal-liema ambjenti l-istess fondi akkwistati minnhom kienu sovraposti stante li l-ambjenti ta' l-atturi kienu ukoll sovraposti ghal dawk akkwistati mill-konvenuti. L-istess Qorti waslet ukoll ghall-konkluzjoni li ma kienx hemm uzukapione billi kien jonqos il-pussess da parti ta min kien qed jirreklama dan id-dritt, cioe` l-atturi.

Din il-Qorti tibda biex tghid li taqbel mal-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti li l-atturi ma kellhomx pussess ta' l-ambjenti sottostanti mertu tal-kawza u ghalhekk ma jistawx jivvantaw il-preskrizzjoni akkwizittiva.

Tibqa' pero` il-kwistjoni ta' l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu, fost affarijiet ohra, jipprovdi li: "*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; …….*" Dan l-artikolu, kif sewwa irriteniet l-ewwel Qorti, johloq presunzjoni ta' proprjeta` f'idejn sid l-art jew fond ghal dak li jinsab taht u dak li hemm fuqu. Naturalment din il-presunzjoni, li hija wahda *juris tantum,* tista' tigi ribattuta bi provi kuntrarji basta dawn ikunu cari u konkludenti. Hekk per ezempju fil-kaz l-aktar ovvju, meta wiehed jkun sid ta' appartament formanti parti minn blokk ta' appartamenti, dan ma jistax jirreklama l-proprjeta` tal-fond sottostanti billi huwa jkun akkwista biss dak il-livell ta' l-area fejn jinsab l-appartament tieghu. Biss meta wiehed jakkwista art jew fond kostruwit fuq art, u ma jkun hemm

xejn x'jindika li hemm xi drittijiet ta' terzi ghal dak li hemm taht jew fuq dik l-art jew proprjeta`, huwa presunt li dak kollu li jinstab sottostanti jew sovrastanti dik l-art jew dak il-fond jappartjeni lil dak is-sid. Din il-presunzjoni qeghda hemm biex tigi assigurata ic-certezza tad-dritt ta' proprjeta` u hadd ma jista' jew ghandu id-dritt li jikkontesta jew jiddisturba lis-sid fil-godiment tal-proprjeta` minnu akkwistata.

Fil-kaz in ezami nsibu li l-atturi akkwistaw proprjeta` determinata u ghalhekk dak kollu li jinsab tahtha jew fuqha jappartjeni lilhom eccetto dik il-proprjeta` li giet segregata precedentement mill-proprjeta` taghhom u li inbieghet lill-terzi. Dan indipendentement minn jekk kienx hemm access ghas-sottoswolo jew le ghas-sidien tal-fond sovrastanti dik l-art, billi kull sid ghandu d-dritt li jaghmel dak kollu, inkluz skavazzjonijiet, fil-proprjeta` tieghu. Fil-kaz tal-konvenuti jirrizulta li dawn xtraw zewg ambjenti determinati, liema ambjenti huma sottoposti ghall-ambjenti ta' l-atturi. Konsegwentement dawn jistghu jivvantaw biss drittijiet fuq dak li jinsab taht il-fondi minnhom akkwistati u ma jistghu qatt jivvantaw xi drittijiet ohra la fuq dak li jinsab fuq il-proprjeta` taghhom u lanqas fuq dak li jinsab retropost ghall-istess proprjeta`.

Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti hija tal-fehma li l-presunzjoni favur l-atturi mahluqa bl-Artikolu 323 tal-Kap. 16 ghandha applikabilita` billi l-ambjenti mertu tal-kawza jinsabu sottostanti l-istess proprjeta` tal-atturi u ma hemm hadd li jistgha jew ghandu xi dritt jivvanta dritt ta' proprjeta` inkwantu l-proprjeta` tieghu hija ben delineata fil-kuntratt ta' l-akkwist. Konsegwentement it-talbiet attrici jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell ta' l-atturi qed jigi milquh u s-sentenza appellata revokata billi qed jigu milqugha t-talbiet kollha attrici hlief ghas-sitt talba, li hija intempestiva, u ghall-finijiet tat-tielet u raba' talba tordna lill-konvenuti jirrilaxxaw il-kantini in kwistjoni kif murija fil-pjanti D u E (li qed jigu annessi ma' din is-sentenza biex jifformaw parti integrali minnha) fi zmien xahar mil-lum, f'liema perijodu ghandom isiru x-xogholijiet strutturali

kollha mehtiega sabiex issir is-segregazzjoni mehtiega kif mitlub u dan taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-AIC David Pace li qed jigi mahtur appositament a spejjez tal-konvenuti. Tawtorizza ukoll lill-atturi li, f'kaz li fit-terminu koncess lill-konvenuti, ma jsirux ix-xogholijiet mehtiega, li jaghmlu huma stess l-istess xogholijiet a spejjez ta' l-istess konvenuti u dejjem taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-istess perit nominat. Fic-cirkostanzi, li spejjez kollha kemm dawk ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti appellati.

Deputat Registratur
Mgc

ANNESSI

L-original tal-pjanti Dok. D u E li kienu a fol. 14 u 14A.

< Sentenza Finali >

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