MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 279/2006

Ramon Mizzi (I.D. 443656 M) u martu Catherine (I.D. 324363 M).

vs

SMEL Company Limited.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta' Ramon Mizzi u Catherine Mizzi datata 30 ta' Marzu 2006 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma proprjetarji tat-terran bl-isem ta' Roseff, fi Triq C. De Brocktorff, gia` msemmija bhala Triq San Luigi, Imsida, liema proprjeta` huma kienu akkwistaw b'kuntratt tan-Nutar Dr. Joseph Vassallo Agius tat-13 ta' Novembru 1996, li kopja tieghu qed tigi annessa. Illi kif jirrizulta mill-

istess kuntratt ma kien hemm l-ebda restrizzjoni fuq l-arja tat-terran li gie trasferit lill-atturi.

Illi l-atturi xtraw il-fond li fih mibni sa l-ewwel sular (u minghajr ebda bini fuqhom) kien hemm estenzjoni mal-kcina/kamra ta’ l-ikel, mal-kamra tal-banju u kamra fil-bitha fuq wara, bla ebda ndikazzjoni fil-kuntratt li l-arja kienet qed tigi eskluza. Illi jidher li t-tliet arji fil-bitha gew fil-fatt mibnija wara l-bini originali tal-*flats*, u x’aktarx illi l-anqas hemm permessi ghalihom.

Illi ricentement l-atturi saru jafu li l-kumpanija SMEL Company Limited kienet xtrat il-blokk tal-*flats* bl-isem Carmen Flats fl-istess triq, u dawn mal-ewwel bdew jivvantaw pretenzjoni li la kellhom il-permessi ta’ bini tal-MEPA setghu jibnu fuq kull arja hawn fuq imsemmija.

Illi wara korrispondenza bejn il-partijiet, l-attrici ottjeniet kopja tal-kuntratt tal-kumpanija konvenuta, li minnha rrizulta li s-sidien precedenti (li bieghu wkoll lill-atturi) kienu bieghu parti diviza ta’ l-arja ta’ fuq il-fond ta’ l-atturi ta’ cirka 20 metru kwadru lill-kumpanija konvenuta, u dan b’kuntratt tan-Nutar Carmel Mangion tad-19 ta’ Lulju 2004.

Illi l-kumpanija konvenuta bdiet malajr bix-xoghol, u l-atturi kellhom jottjenu mandat ta’ inibizzjoni bin-numru 1948/2005(JRM) degretat fit-22 ta’ Marzu 2006.

Illi *stante* li l-arja kollha tal-kmamar jew estensjonijiet li kienet sa livell ta’ sular hija ta’ l-atturi, kellha ssir din il-kawza halli tigi repristinata l-posizzjoni u l-proprjeta` ta’ l-atturi, u l-atturi jirrevendikaw dak li hu taghhom, u titnehha fuq kostruzzjoni li saret fuq arja taghhom bi pregudizzju ghall-istess atturi.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara li l-arja ambjenti li hemm fil-bitha tal-fond bl-isem Roseff, Triq C. de Brocktorff, gia` San Luigi, Msida, u li kienu mibnija biss sa l-ewwel sular fil-mument ta’ l-akkwist ta’ l-atturi bil-kuntratt tan-Nutar Dr. Joseph

Vassallo Agius tat-13 ta’ Novembru 1996, hija proprjeta` esklussiva ta’ l-atturi, u bl-eskuzjoni ta’ kull dritt tal-kumpanija konvenuta hlief dawk is-servitujiet li huma inerenti ghall-fondi minhabba l-kuntratt jew minhabba l-posizzjoni ta’ l-istess.

2. Tinibixxi l-arja ta’ l-atturi jew li jzidu xi servitu`.

3. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta li tnehhi fuq kostruzzjoni li saret in vjolazzjoni tad-drittijiet ta’ proprejta` ta’ l-atturi, u dan fi zmien qasir u perentorju, u fin-nuqqas li dan isir, l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu l-istess xoghlijiet bi spejjez tal-kumpanija konvenuta, taht perit li jigi nominat ghal dan il-ghan.

B’riserva ta’ kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni 1948/2005, u bl-ingunzjoni tal-kumpanija konvenuta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi a fol. 1 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 4 sa 18 tal-process;

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smigh minn din il-Qorti kif presjeduta ghas-seduta tal-11 ta’ Ottubru 2006.

Rat in-nota tas-socjeta` kummercjali konvenuta SMEL Company Limited datata 20 ta’ Settembru 2006 a fol. 22 tal-process li permezz taghha hija tat ruhha b’notifikata kemm bir-rikors promutur ta’ l-atturi kif ukoll bl-avviz tas-smigh ta’ din il-kawza.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` kummercjali konvenuta SMEL Company Limited datata 20 ta’ Settembru 2006 a fol. 23 tal-process fejn eccipiet:-

1. Illi s-socjeta` konvenuta tirrileva illi *tenendo* kont illi l-azzjoni hekk kif premessa hija “*actio rei vindicatoria*” sta ghall-atturi illi jgibu prova shiha u unekwivoka [‘*diabolica*

probatio'] li l-partijiet imsemmija fil-rikors promutur taghhom huma propjreta` pjena taghhom.

2. Illi s-socjeta` konvenuta tirrileva illi l-partijiet hemm imsemmija fir-rikors promutur m'humiex propjreta` ta' l-atturi izda huma proprjeta` tas-socjeta` konvenuta u akkwistati minnha *stante* li hekk kif se jirrizulta mill-provi kienu minn dejjem jifformaw parti integrali mill-fond akkwistat minnha.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta` konvenuta a fol. 24 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tal-11 ta' Ottubru 2006 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Edward Zammit Lewis ghas-socjeta` konvenuta. Deher ukoll Dr. Joseph Brincat ghall-atturi. Dr. Brincat prezenta tliet affidavits b'kopja lid-difensuri tal-kontro-parti *seduta stante* u ddikjara li baqaghlu biss li jipprezenta nota b'xi dokumenti u ritratti u b'hekk ikun ghalaq il-provi tieghu. Il-Qorti kkonfermat l-ordni taghha fis-sens li l-provi ta' l-attur jinghalqu sa l-ahhar tax-xahar. Inghata digriet ta' l-affidavits lis-socjeta` konvenuta b'terminu ta' gimgha (kif mitlub minnhom). Il-Qorti nnominat bhala Assistent Gudizzjarju lil Dr. Josette Demicoli sabiex izzomm zewg seduti fil-mori ta' dan id-differiment ghall-provi kollha tal-partijiet, liema provi ma jkunux producibbli bil-procedura ta' l-affidavit, u l-provi tal-partijiet gew dikjarati maghluqa. Fil-mori tal-kawza d-difensuri gew mitluba li jinformaw lill-Qorti jekk hemmx bzonn in-nomina ta' Perit Tekniku b'nota konguntiva. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghat-30 ta' Jannar 2007.

Rat in-nota tas-socjeta` kummercjali konvenuta SMEL Company Limited datata 6 ta' Novembru 2006 a fol. 38 tal-process li permezz taghha esebiet tmien (8) affidavits li gew immarkati bhala Dok. "SM 1" sa Dok. "SM 8".

Rat in-nota ta’ l-attur Ramon Mizzi datata 30 ta’ Ottubru 2006 a fol. 59 tal-process li permezz taghha esebixxa sitt (6) ritratti.

Rat in-nota tas-socjeta` kummercjali konvenuta SMEL Company Limited datata 10 ta’ Jannar 2007 (fol. 81) li permezz taghha esebiet zewg affidavits.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli bix-xhieda kollha quddiemha prodotta.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta tat-30 ta’ Jannar 2007; tal-15 ta’ Marzu 2007; u tas-16 ta’ Mejju 2007 fejn il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghad-19 ta’ Gunju 2007.

Rat il-verbal ta’ l-access mizmum fuq il-post minn din il-Qorti kif presjeduta, fis-6 ta’ Gunju 2007.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti presjeduta tad-19 ta’ Gunju 2007 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Joseph Brincat ghall-atturi li talab li jipprezenta nota ta’ osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta’ erbghin (40) gurnata lill-atturi biex jipprezentaw n-nota ta’ osservazzjonijiet bil-*visto*/notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu erbghin (40) gurnata biex jirrispondi, mid-data tan-notifika tan-nota ta’ osservazzjonijiet, b’dan li jekk in-nota attrici ma tigix ipprezentata fit-terminu ndikat, it-terminu ghan-nota tas-socjeta` konvenuta jibda jghaddi mill-gheluq tat-terminu moghti lill-atturi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta’ ostakolo ghad-29 ta’ Novembru 2007.

Rat in-nota tas-socjeta` kummercjali konvenuta SMEL Company Limited datata 25 ta’ Lulju 2007 a fol. 143 tal-process li permezz taghha esebiet pjanta fejn tindika bil-lewn roza l-postijiet li huma in kontestazzjoni bejn il-kontendenti f’din il-kawza.

Rat in-nota ta’ l-osservazzjonijiet ta’ l-atturi datata 28 ta’ Awissu 2007 (fol. 147) tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti konjugi Mizzi pprezentaw ir-rikors odjern fejn qed jitolbu dikjarazzjoni li l-arja ambjenti li hemm fil-bitha tal-fond imsemmi konsistenti fit-terran Roseff, Triq C. Brockdorff, Imsida hija proprjeta' esklussiva taghhom, u bl-eskluzjoni ta' kwalunkwe dritt tal-kumpanija konvenuta hlief dawk is-servitujiet li huma inerenti ghall-fondi minhabba l-kuntratt jew minhabba l-posizzjoni tal-istess.

Illi mill-provi rrizulta li Francis Ellul xtara bicca art go Triq de Brocktorff, gja Saint Louis Street, Msida b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri Maempel tas-sitta ta' Gunju 1950. Huwa bena blokk ta' tliet *flats* konsistenti fi *flat* terran, *flat* numru 1 u *flat* numru 2, liema kostruzzjoni tlestiet fis-sena 1959.

Illi bint Francis Ellul, RoseMarie, talbet lil missierha sabiex jaghtiha t-terran minhabba li kienet waslet biex tizzewweg u fil-fatt hekk sar. Minhabba li ma rieditx tuza l-istess entratura mal-*flats* l-ohra fl-istess blokk saret entratura separata. Hija u zewgha Raphael Azzopardi semmew dan it-terran "Roseff". Francis Ellul fis-sena 1965 kien ikkonceda b'titolu ta' cens temporanju ghal 21 sena l-*flat* numru 1 sovrapost ghal *flat* terran lil Mr & Mrs Alfred Blake filwaqt li l-*flat* numru 2 gie koncess lil certu Vincent Azzopardi b'cens temporanju ghall-istess ammont ta' snin. Wara li spicca z-zmien favur il-konjugi Blake saret koncessjoni emfitewtika ghal 21 sena lil certu Nigel Halliday.

Illi rrizulta li l-konjugi Blake talbu lil Francis Ellul biex ikunu jistghu jifthu bieb minflok it-tieqa tal-kamra li kienet tiftah

ghal fuq l-*airspace* sovrapposta ghal kamra tal-*flat* terran biex b'hekk setghu johorgu fuq il-veranda (li hija mertu tal-vertenza odjerna). Francis Ellul tahom dan il-permess. Dan gie anki kkonfermat mill-istess konjugi Blake.

Illi l-genituri ta' RoseMarie Azzopardi hallewlha l-imsemmi blokk shih permezz ta' legat.

Illi l-konjugi Azzopardi ghexu fit-terran ghal aktar minn ghoxrin sena. Wara li telqu huma ghex fih ghal seba' snin binhom Pio Azzopardi.

Illi fit-13 ta' Novembru 1996 sar il-kuntratt ta' bejgh bejn il-konjugi Azzopardi u l-konjugi Mizzi fejn dawn ta' l-ahhar xtraw il-*flat* terran.

Illi RoseMarie Azzopardi bieghet iz-zewg appartamenti sovraposti ghal xulxin, internament immarkati bin-numru wiehed (1) u tnejn (2) bl-isem ta' "Carmen Flats" lis-socjeta' intimata SMEL Company Limited u dan fid-dsatax (19) ta' Lulju, 2004.

Illi d-diretturi ta' SMEL Company Ltd iddecidew li japplikaw ghall-permessi minghand il-MEPA biex jizviluppaw il-proprjeta' li kienu xtraw. Tali permess hareg u b'hekk bdew ix-xoghlijiet.

Illi fit-23 ta' Marzu 2006 hareg mandat ta' inibizzjoni fuq talba tal-konjugi Mizzi u ghalhekk is-socjeta' intimata kellha tieqaf mix-xoghlijiet.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti konjugi Mizzi pprezentaw ir-rikors odjern fejn qed jitolbu dikjarazzjoni li l-arja ambjenti li hemm fil-bitha tal-fond imsemmi hija proprjeta' esklussiva taghhom, u bl-eskluzjoni ta' kull dritt tal-kumpanija konvenuta hlief dawk is-servitujiet li huma inerenti ghall-fondi minhabba l-kuntratt jew minhabba l-posizzjoni tal-istess.

Illi r-rikorrenti ghalhekk qeghdin jezercitaw l-*actio rei vindicatoria.* Huma qeghdin jibbazaw ruhhom fuq il-

principju legali li min ghandu l-art ghandu l-arja ta' fuqha sakemm ma jirrizultax il-kuntrarju.

Illi s-socjeta' konvenuta min-naha taghha eccepiet li l-partijiet imsemmija fir-rikors promotur mhumiex proprjeta' ta' l-atturi izda huma proprjeta' taghha u akkwistati minnha peress li dawn kienu minn dejjem jifformaw parti integrali mill-fond akkwistat minnha.

Illi huwa maghruf illi azzjoni ta' din ix-xorta tehtieg da parti tal-proponent taghha l-prova dijabolika fis-sens li l-attur irid jipprova li 'l hin minn kull dubju li huwa kien il-proprjetarju ta' l-immobbli li kien qieghed jirrivendika. Il-konvenut ma kien jehtieglu javvanza l-ebda difiza u ma kien jehtieglu jipprova l-ebda titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-proprjetarju (**"Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici"** – 28 ta' Mejju 2003 - Cit Nru: 2214/00/GV).

Illi ntqal ukoll fl-istess sentenza li: -

"L-estremi ta' l-azzjoni rivendikatorja huma: 1. Li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dak id-dominju legittimament; 2. Li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga. Dwar l-ewwel rekwizit il-prova trid tkun piena u konvincenti; u din il-prova ma tigix raggunta jekk ir-rivendikant ma jurix titolu car u preciz tad-dominju tieghu. Jekk ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, il-konvenut ma ghandu bzonn jipprova xejn, ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-possessur tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq u kwindi lanqas huwa tenut isostni eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant (Vol. XXXV.ii.518)".

Illi fis-sentenza **"It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut"** (P.A. (PS) – 28 ta' Marzu 2003 - Cit Nru: 745/89/PS) saret referenza ghall-gurisprudenza in materja:-

"Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-

*prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozittivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "melior est condition possidentis", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut." ("**Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et**", Appell Civili, 7 ta' Ottubru 1980);*

*"Il-jedd tal-proprjeta` u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta` huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta' haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta' uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda." ("**Perit Carmelo Falzon -vs- Alfred Curmi**", Prim' Awla, Qorti Civili per Imhallef Joseph Said Pullicino, 5 ta' Ottubru 1995; "**Nancy Mangion et -vs- Albert Bezzina Wettinger**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001);*

*"Il-gurisprudenza taghna waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah, jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju" ("**Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et**" Appell Civili, 17 ta' Novembru 1958);*

*Dan anke ghaliex "il possessore non deve provare cosa alcuna in forza della regola giuridica 'possideo quia possideo', e spetta al suo avversario di provare la mala fede del possessore, perche la buona fede sempre si presume ed il possesso e` il migliore dei titoli, copre tutto, ed anzi li fa supporre tutti" ("**Negte W. Lenard nomine -vs- Lorenzo Fabri**", Qorti tal-Kummerc, 13 ta' Dicembru 1883);"*

Illi ssir referenza wkoll ghas-sentenza **"L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar noe et"** (P.A. (TM) – 17 ta' Marzu 2005 - Cit Nru : 2735/97/TM)) fejn inghad:-

“Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghal wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta’, jekk mhux impossibbilta’ (tant li tissejjah diabolica probatio) ta’ din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma’ dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta’ Cassazione fl-Italia, f’sentenza moghtija fil-5 ta’ Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta’ min jorbot fuqu, l-attur jista’ jipprova biss ‘il proprio diritto per conseguire il rilascio’. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia’ fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb ‘Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere’ kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta’ huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f’kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala ‘una contraversia tra privati’ (Tabet e Ottolenghi, ‘L Proprieta’’). Il Pacifici Mazzoni(‘Istituzioni di Diritto Civile Italiano’, Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi ‘sembra quindi che per equita’ non possa pretendersi dall’attore, se non la prova di un diritto migliore o piu’ fondato di quello del reo convenuto’.

“Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom “Attard vs Fenech”, deciza fit-28 ta’ April, 1875 (Kollez. Vol. XII.390) fejn intqal li: ‘Con l’azione rivendicatoria l’attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l’azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu’ debole del suo’. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza “Fenech et vs Debono et”, deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta’ Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta’ dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-

attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002 u "Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2004)."

Illi recentement l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell abbraccat ukoll tali principji enuncjati fis-sentenza **"Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et"** (A.C. – l-1 ta' Lulju 2005 - App Civ : 27/94) u sostniet li:-

*"…..Infatti, gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-imharrek ma ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih. (**Nazzareno James et v. Mario Montesin** et PA 27/03/2001).*

*(3) Illi dan gie ampjament spjegat fis-sentenza **Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn il-Qorti rriteniet:*

*"Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtiegilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom. Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino**, moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Frar 2001, fejn intqal li, "Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess." (Ara Koll. Vol VII p267; XXXII – 1-735; XXXLVI – II 630;XLVI – 1 – 619)"*

Dan peress illi l-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu, jkun kollu bazat fuq it-titolu tal-proprjeta` li huwa akkampa. F'dan il-kaz il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-

imharrek u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu
ta' l-attur rivendikant (ara Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger – Qorti ta' l-Appell, 5 ta' Ottubru, 2001).

(4) Fid-decizjoni in re: ***Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo*** *(deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, 24 ta' Ottubru. 2003) intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-art "gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett 'ergo omnes' bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet." Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-"prova migliore" ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor (ara John Vella et vs Sherlock Camilleri, Qorti ta' l-Appell, 12 ta' Dicembru 2002; Benmar Company Ltd vs Charlton Saliba, Prim Awla tal-Qorti Civili, 9 ta' Ottubru, 2003). Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. Izda dik il-Qorti kompliet li –*

"Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza ***Cassar noe v. Barbara et*** *deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri, t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju.' Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza* ***Abela v. Zammit*** *moghtija fis-16 ta' Mejju 1962, (Kollezz Vol.XLVI.ii.619) fejn jinghad li: 'Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-*

dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum'."

Illi dwar il-presunzjoni legali msemmija mir-rikorrenti jinghad li huwa minnu li hemm gurisprudenza fis-sens li sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja, il-prezunzjoni hija illi l-bejt huwa ta' min jippossjedi l-komoditajiet sottostanti ghalih ("**Grazia Mamo vs Carmelo Vella" –** 1 ta' Frar 1951). Infatti fl-istess sentenza ntqal li hemm differenza kbira bejn il-proprjeta' ta' l-arja fuq bejt u s-semplici servitu' ta' l-uzu ta' dik l-arja ghax fl-ewwel kaz il-bejt u l-arja sovrapposta jkunu oggett ta' proprjeta', mentri fit-tieni kaz il-bejt ikun ta' haddiehor, u ma jistax jinghad li min ghandu d-dritt ta' passagg fuq bejt ghandu wkoll il-proprjeta' ta' l-arja sovrapposta ghal dak il-bejt. Is-sentenza l-ohra msemmija mir-rikorrent **"Giuseppe Ellul et vs Raimondo Ellul et"** (17 ta' Marzu 1961) u **"Elena Fenech vs Ignazio Aquilina et"** (18 ta' Ottubru 1984) huma fuq l-istess binarji. Kif tghid ben tajjeb l-Onorabbli Qorti fis-sentenza msemmija ta' **"Elena Fenech vs Ignazio Aquilina et"** l-artikolu tal-Kodici Civili ma jistabbilixxix presunzjoni *juris et de jure* favur is-sid tal-fond sottostanti izda biss presunzjoni *juris tantum* li tammetti prova kuntrarja.

Illi huwa fatt li l-konjugi Mizzi xtraw il-fond bl-isem ta' "Roseff", fi Triq C. de Brocktorff, gja msemmija bhala Triq San Luigi, Msida. Huwa fatt ukoll li s-socjeta' SMEL Company Limited xtrat il-flats sovrastanti t-terran. Il-kontestazzjoni bejn il-kontendenti hija dwar arja fi tliet partijiet u li huma identifikabbli f'Dok B a fol.145 tal-process liema partijiet huma ndikati bl-ittri A, B u C. L-atturi jikkontendu li fejn ghandhom il-kcina u l-kamra tal-ikel hemm kamra li nbniet fuq il-bitha u kienet addizzjonali ghall-fond kif originarjament kien mibni. Huma jsostnu li fuq il-bejt ta' din il-kamra la hemm opramorta u lanqas xi sinjal iehor li ma kenitx l-arja taghhom. Kien l-attur li jiehu hsieb li jaghmel it-tahlib tas-saqaf in kwistjoni. Huma

sostnew li ma kienx isir xi nxir fuq l-istess saqaf. L-atturi jargumentaw li fil-kuntratt ta' l-akkwist taghhom ma kien hemm l-ebda restrizzjoni jew riserva tal-proprjeta' fuq parti tal-arja mhux mibnija tat-terran. Bl-istess mod kien hemm estensjoni mal-kamra tal-banju u saqaf mhux mibni; kif ukoll, kamra fil-parti ta' wara ta' l-istess bini.

Illi l-attur Ramon Mizzi xehed li qabel ma sar il-kuntratt kemm Pio Azzopardi kif ukoll Raphael Azzopardi assikurawh ghar-rigward tal-bejt tal-kamra mibnija fil-bitha li l-arja kienet tmur mal-post. Anzi Raphael Azzopardi kien qallu li malli jitbattal il-*flat* numru 1 huwa kien lest jaghlaq il-bieb li kien jaghti ghal fuq il-bejt. Huwa sostna li anki waqt l-iffirmar tal-kuntratt tax-xiri quddiem in-Nutara Brincat u Vassallo Agius huma rrispondew li l-arja tieghu ghax ma kien hemm l-ebda eskluzzjoni fil-kuntratt ta' xiri. Kemm Ramon Mizzi kif ukoll martu xehdu li ta' fuqhom ma kenitx tuzah il-bejt.

Illi l-atturi qeghdin jibbazaw it-talba taghhom fuq presunzjoni legali li kif diga' nghad aktar 'il fuq u minnhom stess fin-nota ta' sottomissjonijiet din il-presunzjoni legali hija *juris tantum* u tapplika sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja. Ghalhekk din il-Qorti trid tezamina jekk is-socjeta' konvenuta gabitx bizzejjed provi biex tirribatti l-presunzjoni li l-atturi qed jivvantaw.

Illi fl-ewwel lok huwa vitali f'dan l-istadju li ssir referenza ghall-kuntratti ta' akkwist. Il-vendituri fil-kaz tat-terran mixtri mill-konjugi Mizzi kienu Raphael u RoseMarie Azzopardi; filwaqt li fil-kaz ta' l-akkwist taz-zewg *flats* mis-socjeta' SMEL Company Limited il-venditrici kienet RoseMarie Azzopardi.

Illi fil-kuntratt ta' akkwist tal-konjugi Mizzi fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Vassallo Agius ma saritx referenza ghall-arja fuq il-kmamar taghhom li jigu sottostanti ghall-*flat* numru 1. Ramon Mizzi sostna li huwa talab konferma li din l-arja kienet tieghu qabel u waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Izda ladarba huwa stess qajjem din il-kwistjoni din il-Qorti tistaqsi kif ma nsistiex li din id-dikjarazzjoni titnizzel specifikatament fil-kuntratt. Dan huwa iktar ovvju *in vista*

tad-domandi li l-istess attur jghid li ghamel lil Pio Azzopardi, it-tifel tal-bejjiegh u dan skond kif xehed fl-affidavit tieghu tas-26 ta’ Gunju 2006 (fol. 31), izda minkejja din il-preokkuppazzjoni ovvja ta’ l-atturi *in vista* ta’ dak li kienu gja raw fuq il-post, fil-kuntratt ma tnizzel xejn. Hawn issir riferenza ghax-xhieda tan-Nutar Joseph Vassallo Agius datata 20 ta’ Ottubru 2006 (Dok. “SM9” - fol. 82) li ddikjara li fil-kuntratt ippubblikat minnu bejn Raphael u RoseMarie Azzopardi u Ramon u Catherine Mizzi ma kien hemm l-ebda diskors fis-sens indikat ukoll mill-attur dwar l-istess arja tant li qal li fil-kuntratt ta’ l-akkwist ta’ l-istess atturi tat-terran in kwistjoni datat 13 ta’ Novembru 1996 ma hemm l-ebda referenza ghall-arja fuq il-veranda inkwistjoni. Kompla :-

“Kieku kien hemm xi diskors dwar l-arja ta’ din il-veranda kien jitnizzel espressament fil-kuntratt peress illi l-kuntratt pubbliku huwa l-uniku rekord tan-negozju li sar dakinhar”.

Illi jinghad ukoll li ma hemm l-ebda dubju lanqas li t-terran ta’ l-atturi kien u huwa sottopost ghall-appartamenti akkwistati mis-socjeta’ attrici, u li l-istess terran qabel dan kien jifforma parti mill-istess blokk ta’ *flats* sakemm gie eventwalment separat kif gia gie ndikat f’din id-decizjoni.

Illi fil-fatt huwa sinifikanti li fid-data meta l-atturi xtraw il-proprjeta’ taghhom konsistenti fit-terran imsemmi, dan kien gja sottopost ghall-appartamenti numri 1 u 2 illum proprjeta’ tas-socjeta’ konvenuta, u l-istess *flat* 1 kellu dawn iz-zewg verandi, wahda li kienet tigi sovraposta ghal kamra tal-kcina tal-*flat* terran u l-ohra li kienet tigi fuq il-wara ta’ l-istess *flat* terran, u li l-istess verandi kienu jintuzaw esklussivament mill-inkwilini u proprjetarji ta’ l-istess *flat* u dawn gew identifikati bhala s-sinjuri Halliday, Marianne McAllister u William Camilleri u dan johrog anke mix-xhieda ta’ Raymond Fenech u Angela Fenech fl-affidavits taghhom immarkati bhala Dok. “SM7” u Dok. “SM8”. Dwar dan hemm ix-xhieda wkoll ta’ Margaret Cachia (Dok. “SM 10” – fol. 83).

Illi mhux hekk biss izda x-xhieda ta’ Mizzi hija kontradetta kemm mis-sidien originali tal-blokk kollu kif ukoll mill-

istess Nutar li ppubblika l-kuntratt. RoseMarie Azzopardi, is-sid originali, xehdet li rigward il-bitha z-zghira interna kien zewgha li saqqafha ftit wara li bdew joqoghdu fil-*flat* terran, bil-permess ta' missierha li kien is-sid, u bil-kundizzjoni li l-arja sovrapposta tkun tappartjeni lill-*flat* numru 1. *Inoltre'* hija kompliet hekk:-

*"Jien nerga' niddikjara 'llli l-verandah u l-arja sovrapposta ghal din il-verandah tal-*flat *numru 1 in kwistjoni kienu minn dejjem intizi li jiffurmaw parti ntegrali mill-flat numru 1 u li jiena u zewgi, li ghexna fil-flat terran ghal zmien twil, qatt ma kellna u/jew ippretendejna xi drtt fuq l-imsemmija verandah".*

"L-unika ntenzjoni li qatt kellna biex nittrasferixxu l-imsemmija verandi u l-arji rispettivi kienet meta bieghejna lil min ser jixtri l-flat numru wiehed, cjoe' SMEL Company Limited".

Illi dan kollu gie kkonfermat minn Raphael Azzopardi fl-affidavit tieghu mmarkat bhala Dok. "SM3" (fol. 49) fejn jidher car li l-istess ambjenti kienu dejjem jifformaw parti mill-*flat* 1, u qatt ma kienu jifformaw parti mill-proprjeta' ta' l-istess atturi.

Illi f'dan il-kuntest huwa sinifikanti dak kontenut fil-kuntratt ta' xiri li sar bejn RoseMarie Azzopardi u s-socjeta' konvenuta fejn gie dikjarat espressament:-

"Inkluz ma' l-imsemmi appartament numru wiehed (1), fil-first floor, hemm parti diviza tal-arja tal-maisonette sottostanti, u li hija kontigwa ghall-imsemmi appartament, u li tifforma parti ntegrali minnu, ….u liema arja fiha l-kejl ta' cirka ghoxrin metru kwadru (20 m.k.) jew kejl iehor verjuri,.."

Illi tali dikjarazzjoni fil-kuntratt ma thallix dubju li l-arja tal-veranda giet mixtrija mis-socjeta' SMEL Company Limited u dan partikolarment meta jittiehed in konsiderazzjoni dak li qalu s-sidien originali tat-terran u dwar l-intenzjoni ta' RoseMarie Azzopardi li tbiegh l-arja lill-istess socjeta' konvenuta. Dan jikkombaccja sew max-xhieda kollha

prodotta mis-socjeta’ konvenuta nkluz dik moghtija minn Edward Licari kemm fl-affidavit tieghu u kemm fil-kontro-ezami.

Illi dwar dan hemm ix-xhieda wkoll tan-Nutar Dr. Carmel Mangion (Dok. “SM 6”) fejn ikkonferma li l-*flats* indikati bin-numri 1 u 2 gew mibjugha lis-socjeta’ konvenuta, u liema flats kienu sopraposti ghall-fond *groundfloor* li flimkien maz-zewg appartamenti kienu qabel jifformaw blokk wiehed, u kull fond individwali kien sopprapost ghall-iehor. Fuq kollox ikkonferma li flimkien mal-*flat* numru wiehed (1) inbiegh it-terrazzin bl-arja li jifforma parti ntegrali mill-*flat* numru wiehed li jinsab fil-livell tal-first floor, u li kkonferma li *“mir-ricerki jirrizulta li l-istess terrazzin u arja tieghu ma nbieghx lil terzi u skond l-istess sid originali u l-kompraturi dan kien dejjem jifforma parti ntegrali mill-istess flat numru wiehed (1)”.*

Illi apparti dan kollu din il-Qorti hija konvinta wkoll li l-verandi in kwistjoni jifformaw parti ntegrali mill-*flat* numru wiehed u li min ghex fih f’diversi zminijiet dejjem uzaw l-imsemmija verandi . Izda hawn *non si tratta* biss ta’ dritt ta’ uzu. Irrizulta kemm mill-affidavits, kif ukoll in kontro-ezami, li l-konjugi Alfred u Josephine *sive* Josette Blake li kienu ghexu fil-flat numru 1 f’Carmen Flats b’koncessjoni ta’ cens temporanju qabel is-sena 1965, u li huma kienu talbu l-permess lis-sid ta’ dak iz-zmien Francis Ellul sabiex jifthu bieb minflok tieqa ta’ kamra li kienet thares ghal fuq l-arja sovraposta ghall-kamra tal-flat terran. Huwa accetta u sakemm skadielhom ic-cens huma dejjem uzaw din il-veranda bla restrizzjonijiet u limiti ta’ xejn u dan bhala parti ntegrali mill-istess *flat*.

Illi dan huwa kkorroborat mill-konjugi Fenech li ghexu ghal sbatax-il sena, mill-1987 sa Lulju 2004, fil-flat numru 2 xehdu li l-inkwilini tal-*flat* numru 1, li ghexu fih wara l-konjugi Blake, kienu wkoll juzaw il-verandi. Ghalkemm Ramon Mizzi xehed li Raphael Azzopardi kien weghdu li kif titlaq l-inkwilina tal-*flat* numru 1 kien se jaghlaq il-bieb biex jaghmilha tieqa xejn ma tnizzel fil-kuntratt u ma giet pruvata bl-ebda mod.

Illi fattur iehor indikattiv huwa li l-konjugi Mizzi m'ghandhomx access la minn barra u lanqas minn gewwa ghaz-zewg verandi jew ghall-bicca *shaft* li gie msaqqaf. Gie anki ppruvat li fuq il-veranda z-zghira kienu jitpoggew anki cilindri tal-gass u hbula tal-inxir mill-okkupanti tal-*flat* numru 1. Irrizulta anki car mir-ritratti u mill-access li sar minn din il-Qorti fuq il-post li fiz-zewg verandi hemm opramorta u fil-fatt din il-Qorti thoss li mill-access li nzamm fuq il-post jirrizulta li l-istess ambjenti kienu parti mill-appartament proprjeta' tas-socjeta' konvenuta.

Illi jrid jigi rilevat li meta l-konjugi Mizzi akkwistaw it-terran huma setghu jaraw dan l-izvilupp kollu u dan peress li tali zvilupp mertu tal-kawza odjerna kien fil-parti kbira tieghu ilu hemm is-snin twal u ma jidhirx li l-istess atturi ghamlu xi pretensjonijiet fuq l-istess, altrimenti certament li dawn kienu jitnizzlu fl-istess kuntratt taghhom tal-akkwist, u dan meta huwa car u ppruvat li l-ambjenti ndikati kienu gja mibnija u okkupati minn terzi. Din il-Qorti thoss li mill-provi prodotti jirrizulta car li l-istess atturi kienu jafu fid-data tal-akkwist tal-proprjeta' taghhom li tali ambjenti llum mertu tal-kawza odjerna, ma kienxu taghhom u lanqas kienu qed jigu akkwistati minnhom, u dan peress li l-istess ambjenti gja kienu qed jifformaw parti mill-flat 1, u kienu fil-pusess ta' terzi, u fil-fatt mhux biss qatt ma kellhom access ghall-istess, izda jidher li qatt qabel il-proceduri odjerni ma vantaw ebda pretensjoni fuq l-istess.

Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li *in vista* tal-fatt li l-atturi kien jafu li l-istess terran kien originarjament parti minn blokk uniku ta' tliett *flats*; li meta xtraw il-fond terran l-istess verandi kienu diga` ezistenti u li kienu jintuzaw u parti integrali mill-*flat* 1 u li huma ma kienu qed jakkwistaw xejn mill-istess; li min kien joqghod fl-istess *flat* biss kellu access ghall-istess, u huma qatt ma kellhom ebda access ghall-istess; u fil-fatt qatt ma ghamlu uzu mill-istess b'dan li dan kollu jipprova li l-istess atturi qatt ma akkwistaw l-istess ambjenti.

Illi fil-fatt dawn il-fatti kollha ma gew bl-ebda mod kontradetti mill-atturi u ghalhekk il-versjoni taghhom li huma proprjetarji ta' l-istess ambjenti mhux biss ma hijiex

kredibbli izda giet kontradetta mid-diversi xhieda prodotti f'din il-kawza u mill-atti kollha relattivi. Hawn il-Qorti tirreferi ghax-xhieda kollha fuq indikata u wkoll ghax-xhieda li giet moghtija anke fil-kuntest tal-manutenzjoni tal-istess veranda fejn Alfred Blake xehed li kien jiehu hsiebha huwa meta kien jokkupa l-*flat* numru 1. Lanqas m' hu kkontestat li meta l-*flat* numru 1 rega' gie f'idejn RoseMarie Azzopardi sar il-*membrane* minn zewgha u dan wara li Ramon Mizzi cempillu u zammu responsabbli ghall-hsara eventwali li setghu jgarrbu u dan jipprova li l-attur stess agixxa b'mod li juri li huwa ma huwiex il-proprjetarju ta' l-istess u kien ukoll konxju ta' dan.

Illi b'hekk din il-Qorti thoss li l-ambjenti li gew identifikati fl-access, u wkoll fid-dokument esebit mis-socjeta' konvenuta man-nota tal-25 ta' Lulju 2007, a fol. 144 tal-process u ndikati bir-roza huma proprjeta' tas-socjeta' konvenuta u qatt ma kienu proprjeta' ta' l-atturi u b'dan li din il-Qorti thoss li s-socjeta' konvenuta rnexxielha wkoll tirribatti l-presunzjoni *"juris tantum"* indikata fl-**artikolu 323 tal-Kap 16**, u dan ghaliex hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li l-istess socjeta' konvenuta ppruvat li l-partijiet mertu ta' din il-kawza qatt ma kienu ta' l-atturi u li l-istess ambjenti kienu proprjeta' tas-socjeta' konvenuta, li hija akkwistat legalment minghand l-awturi taghha (**"Michael Vella Haber vs Hector Borg"** (A.C. – 23 ta' Novembru 1962 u **"Elena Fenech vs. Ignazio Aquilina et"** (P.A. (W.H) – 18 ta' Ottubru 1984).

Illi ghalhekk ghar-ragunijiet fuq esposti t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda *stante* li gie ppruvat ampjament li l-ambjenti ndikati fir-rikors guramentat ta' l-atturi ma humiex proprjeta' ta' l-atturi, anzi gie ppruvat li l-istess ambjenti huma proprjeta' tas-socjeta' konvenuta.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta u dan inkwantu l-istess huma konsistenti ma'

dak hawn deciz, **tichad it-talbiet attrici** peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi**.**

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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