18 ta' Ottubru, 1984

Imħallef:-

Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.

Elena Fenech

versus

Ignazio Aquilina *et*

Azzjoni Petitorja - Presunzjoni *Juris Tantum* - Arja

Skond ġurisprudenza kostanti hemm differenza kbira bejn il-proprjetà ta' l-arja fuq il-bejt u s-sempliċi servitù ta' l-użu fuq dak il-bejt.

L-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili ma jistabbilixxix presunzjoni juris et de jure *favur is-sid tal-fond sottostanti iżda biss presunzjoni* juris tantum *li tammetti prova kuntrarja.*

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attriċi ippremettiet li hija l-proprjetarja ta' l-arja tal-fond 43, Triq San Ġwann, il-Għargħur, billi hija u l-awturi tagħha ilhom jipposseduna *uti dominus* għall-żmien immemorabbli mingħajr ebda kontestazzjoni, illi l-attriċi saret taf li fil-21 ta' Settembru, 1979, fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin, il-konvenut Ignazio Aquilina xtara mingħand il-konvenut Andrea Micallef il-fond fuq imsemmi "bl-arja tiegħu" (dok. A) u l-attriċi għandha interess li t-titolu tagħha ma jiġix immolestat b'att pubbliku bejn terzi persuni, talbet li jiġi ddikjarat u deċiż li l-arja tal-fond 43, Triq San Ġwann, il-Għargħur, tappartjeni lill-attriċi; jiġi ffissat żmien qasir u perentorju lill-konvenuti biex jippubblikaw att notarili

korrettorju in konformità mad-deċiżjoni fuq l-ewwel domanda; u fin-nuqqas għaliex m'għandhomx jiġu nnominati Nutar biex jippubblika l-att relattiv u kuraturi biex jirrappreżentaw lill-kontumaċi fuq l-istess att - bl-ispejjeż kompriżi Lm1 ta' l-ittra tad-29 ta' Ottubru, 1979 kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew: (1) illi preliminarjament l-attriċi trid tispjega x'titolu għandha biex tagħmel użu mill-arja ta' fond proprjetà ta' l-eċċipjenti u kif akkwistatu; (2) mhux eżatt dak li qed tiddikjara l-attriċi illi din l-arja hi kontinwazzjoni ta' l-arja tal-fond tagħha; (3) lanqas hi eżatta d-dikjarazzjoni l-oħra illi l-eċċipjent Andrea Micallef u l-kerrej Bertu Aquilina rrikonoxxew li l-arja tal-fond hi ta' l-attriċi; difatti r-riparazzjonijiet dejjem saru a spejjeż ta' l-inkwilini; (4) veru li m'hemmx aċċess dirett għall-arja tal-fond numru 43, però hu konoxxut ukoll li fil-kampanja ta' spiss l-aċċess għall-bejt mhux dejjem b'taraġ regolari u komdu u jista' jkun anke b'mezzi oħra bħal fil-każ in eżami; (5) jekk l-attriċi għamlet użu minn dan il-bejt, dan sar ad insaputa ta' l-eċċipjenti Micallef; (6) l-inkwilin Aquilina ma seta' qatt jgħaddi titolu li hu stess qatt ma kellu u jekk talab il-permess, dan għamlu di sua sponte; (7) l-eċċipjent Micallef biegħ dan il-fond bl-arja tiegħu kif kellu dritt jagħmel fil-liġi; u (8) l-eċċipjent Aquilina qatt ma talab lill-attriċi tbiegħlu l-arja għax din qatt ma kienet tagħha;

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali Avukat Dottor Anthony Cremona Barbaro bl-assistenza tal-perit tekniku l-Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph G. Huntingford minnhom debitament maħlufa fis-seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 1983;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Kif jidher mill-att taċ-ċitazzjoni l-attriċi qiegħda tippretendi li hija proprjetarja ta' l-arja tal-fond numru tlieta u erbgħin (43), Triq San Ġwann, il-Għargħur, billi tippretendi li hija u l-awturi tagħha ilhom jippossjedu din l-arja *uti dominus* minn żmien immemorabbli u għalhekk qiegħda titlob fl-ewwel lok li jiġi ddikjarat mill-Qorti li l-istess arja tappartjeni lilha. L-attriċi qiegħda ukoll titlob li jsir att korrettorju għall-kuntratt ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin fil-21 ta' Settembru, 1979, li bih il-konvenut Micallef kien ittrasferixxa u biegħ lill-konvenut l-ieħor Aquilina l-imsemmija arja flimkien mal-fond sottostanti fuq imsemmi. Huwa evidenti għalhekk li l-azzjoni li qiegħda teżerċita l-attriċi hija l-azzjoni petitorja billi appuntu fl-ewwel talba tagħha qiegħda titlob li jiġi ddikjarat u deċiż illi l-arja ta' l-imsemmi fond tappartjeni lilha (ara fl-istess sena Appell, **Vella Haber** *vs* **Borg**, 23 ta' Novembru, 1962, Kollezzjoni Deċiżjonijiet, Vol. XLVI-I-403). Jista' jiżdied ukoll in propożitu li skond il-ġurisprudenza kostanti (Vol. XV, p. 588; Vol. XXX-I-344 u XXXV-II-341) hemm differenza kbira bejn il-proprjetà ta' l-arja fuq il-bejt u s-sempliċi servitù ta' l-użu fuq dak il-bejt. L-attriċi mhux qiegħda tippretendi fiċ-ċitazzjoni li hija għandha s-sempliċi servitù ta' l-użu tal-bejt in kwistjoni imma qiegħda tallega li għandha l-proprjetà ta' l-arja ta' dak il-bejt;

Ikkunsidrat:

L-artikolu 360 tal-Kodiċi Ċivili tiddisponi *inter alia* illi min għandu l-proprjetà ta' l-art għandu ukoll dik ta' l-arja ta' fuqha. L-attriċi, kif jidher minn eżami tal-proċess, mhux qiegħda tikkontesta li l-konvenut Micallef kellu l-proprjetà tal-fond fuq imsemmi 43, Triq San Ġwann, il-Għargħur, u li huwa ttrasferixxa validament din il-proprjetà lill-konvenut l-ieħor

Aquilina. Dak li qiegħda timpunja l-attriċi hija biss it-trasferiment magħmul mill-konvenut Micallef lill-konvenut Aquilina ta' l-arja ta' l-istess fond. Għalhekk fil-każ preżenti għandha tapplika l-imsemmija disposizzjoni ta' l-artikolu 360 a favur tas-sid ta' l-imsemmi fond;

L-artikolu 360 fuq iċċitat però ma jistabbilixxix presunzjoni *juris et de jure* favur is-sid tal-fond sottostanti iżda biss presunzjoni *juris tantum* li tammetti l-prova kuntrarja (Kollezzjoni Deċiżjonijiet. Vol. XXIX-II-854; XXXV-II-341 u XLVI-I-403). Il-konvenut Micallef. meta kien sid-il fond fuq imsemmi, kellu favur tiegħu l-presunzjoni fuq imsemmija li kien ukoll proprjetarju ta' l-arja tal-bejt ta' l-istess fond u illum il-konvenut Aquilina; li bil-kuntratt fuq imsemmi akkwista mingħandu l-istess fond, għandu favur tiegħu l-istess presunzjoni, iżda l-attriċi mhix prekluża milli ġġib il-provi biex tikkumbatti l-imsemmija presunzjoni. Anzi, in vista tal-fatt li fiċ-ċitazzjoni l-attriċi qiegħda tallega li hija proprjetarju ta' l-imsemmija arja, hija, sabiex tirnexxi fl-azzjoni tagħha, għandha l-obbligu li tipprova din l-allegazzjoni tagħha u biex tissodisfa dan l-obbligu jeħtieġ li hi ġġib provi tali li bihom twaqqa' l-imsemmija presunzjoni favur il-konvenuti. Sakemm l-attriċi ma ġġibx dawn il-provi, il-presunzjoni tibqa' sseħħ;

Ikkunsidrat:

Kif ġà ngħad, l-attriċi qiegħda tippretendi li hija proprjetarja ta' l-imsemmija arja billi hija u l-awturi tagħha ilhom jippossjeduha *uti dominus* għal żmien immemorabbli. Dan il-pussess, biex ikun leġittimu, jeħtieġ li jkun kif imfisser fl-artikolu 561 (1) tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri jeħtieġ li jkun hemm it-tgawdija ta' jedd li wieħed iżomm jew jeżerċita bħala tiegħu nnifsu, jiġifieru esklussiv u assolut (ara Kollezzjoni Deċ. Vol. XXXV-II-343, 344). Mhux hekk biss, imma biex l-attriċi

tista' tgħid li akkwistat l-arja bil-preskrizzjoni, kif qiegħda tallega, jeħtieġ li tipprova li kellha l-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku (artikolu 2212 (1), Kodiċi Ċivili);

Il-Qorti, wara li eżaminat bir-reqqa l-provi, hi tal-fehma li l-attriċi ma rnexxilhiex tipprova li kellha dak il-pussess bil-kwalitajiet kollha li trid il-liġi b'mod li akkwistat l-imsemmija arja u waqqgħat l-imsemmija presunzjoni. Id-deposizzjoni ta' l-attriċi kif ukoll tan-neputi tagħha Ġanni Cuschieri u n-neputija tagħha Carmela Cuschieri dwar l-użu li kien isir mill-bejt tinsab kontradetta minn Bertu Aquilina, li kien inkwilin tal-fond numru tlieta u erbgħin (43), Triq San Ġwann, il-Għargħur, għal xi tletin sena, li qal li ma rax xi affarijiet fuq l-arja, lanqas minn barra u li ma jafx li l-attriċi kienet tuża l-arja, kif ukoll mill-konvenut Aquilina li ilu joqgħod fil-fond adjaċenti wieħed u erbgħin (41), Triq San Ġwann, xi seba' u għoxrin sena qal li qatt ma ra xejn fuq il-bejt u minn meritu Carmela Aquilina li qalet li sakemm xtraw il-fond tlieta u erbgħin (43), Triq San Ġwann, qatt ma rat xejn fuq il-bejt tiegħu. Mhux verosimili li dawn ix-xhieda ma jarawx l-użu tal-bejt li tippretendi li għamlet l-attriċi kieku verament sar dan l-użu. Ċertament ma jistax jingħad li l-pussess, li tallega li kellha l-attriċi (jekk wieħed jieħu l-versjoni tagħha) kien pussess pubbliku għaliex ma ġiex ippruvat li l-godiment tal-bejt allegat mill-attriċi (dejjem jekk wieħed jieħu l-versjoni tagħha) kien jaf bih kulħadd. Għalhekk fi kwalunkwe każ ma jistax jingħad li l-pussess ta' l-attriċi kien pubbliku, kif trid il-liġi (artikolu 2212 (1), Kodiċi Ċivili);

Mhux hekk biss, imma kif jirriżulta mid-deposizzjoni ta' l-istess Bertu Aquilina, huwa għall-ewwel kien jitla' jirripara l-bejt in kwistjoni b'sellum mit-triq. Skond l-istess xhud l-attriċi kienet qaltlu biex jitla' mingħandha biex ma jaqax. Din iċ-ċirkostanza turi, fil-fehma tal-Qorti, li l-pussess ta' l-attriċi (dejjem jekk wieħed jieħu l-versjoni tagħha) kien ekwivoku.

Veru li l-attriċi qalet lill-istess xhud Bertu Aquilina li l-arja hi tagħha, iżda dejjem jibqa' l-fatt li hija ma waqqfitux milli jitla' biex jirripara l-bejt kif wieħed kien raġonevolment jistenna li kieku l-arja kienet tagħha. Mill-istess xhud jirriżulta li huwa kien bena biċċa mill-istess bejt li kienet imwaqqa' u dan kienet taf bih l-istess attriċi. Anke din iċ-ċirkostanza tkompli tirrendi l-pusess allegat mill-attriċi ekwivoku;

Ikkunsidrat:

Il-periti fir-relazzjoni tagħhom issottomettew illi fil-każ preżenti hemm iċ-ċirkostanza speċjali li l-konvenut Micallef kien akkwista l-fond tlieta u erbgħin (43), Triq San Ġwann, bi preskrizzjoni u li ma rriżultax li ppossjeda l-arja tiegħu *animo domini*, mentri l-attriċi u l-awtur tagħha għar-rigward ta' l-akkwist minnha ta' l-istess arja similment bi preskrizzjoni jidhru f'posizzjoni aħjar u aktar attendibbli. Il-Qorti però hi tal-fehma, għar-raġunijiet diġà fuq spjegati, li l-kwistjoni li hemm quddiemha mhux jekk il-konvenut Micallef kienx jippossjedi l-arja tal-fond tiegħu *animo domini*, jew li tara min hu l-aktar attendibbli f'konkors ta' preskrizzjonijiet akkwiżittivi taż-żewġ naħiet (paġna 9, para. 13 tar-rapport) imma jekk l-attriċi rnexxilhiex, bil-provi tagħha, twaqqa' l-presunzjoni fuq imsemmija eżistenti favur il-konvenut derivanti mill-fatt li l-konvenut Micallef kellu proprjetà tal-fond numru tlieta u erbgħin (43) u li kien ittrasferixxa dan il-fond validament lill-konvenut l-ieħor - ħaġa dina mhux negata mill-istess attriċi. In vista tal-fatt li l-konvenut Micallef kellu l-proprjetà tal-fond, tlieta u erbgħin (43), Triq San Ġwann, kienet teżisti favur tiegħu, b'liġi, il-presunzjoni li għandu l-proprjetà ta' l-arja ta' l-istess fond u għalhekk ma kienx hemm bżonn li juża jew jippossjedi din l-arja *animo domini* billi hija l-liġi stess li, bil-presunzjoni fuq imsemmija, tgħid li għandu din l-arja;

Il-Qorti ma tagħtix importanza liċ-ċirkostanza msemmija mill-periti li l-konvenut Micallef wera ruħu inċert jekk akkwistax bil-preskrizzjoni anke l-arja sovrastanti għaliex, kif ġà ngħad, il-kwistjoni quddiemha mhux jekk il-konvenut Micallef kienx akkwista din l-arja - l-arja kienet skond il-presunzjoni fuq imsemmija tiegħu stante li kellu l-proprjetà mhix ikkontestata tal-fond sottostanti - imma jekk l-attriċi rnexxilhiex twaqqa' l-imsemmija presunzjoni u tipprova l-proprjetà tagħha ta' l-arja. Dak li seta' ħaseb jew ħass il-konvenut Micallef (bniedem mhux legali) ma jistax jaltera l-posizzjoni legali fuq imsemmija - illi in vista tal-fatt li kellu l-proprjetà tal-fond tlieta u erbgħin (43), kellu favur tiegħu l-presunzjoni li kellu l-arja ta' l-istess fond u li hu obbligu ta' l-attriċi, jekk trid tirnexxi fl-azzjoni tagħha, li twaqqa' din il-presunzjoni - ħaġa li l-Qorti, għar-raġunijiet fuq imsemmija, tirritjeni li ma għamlitx;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċidi billi tiddikjara li l-arja tal-fond tlieta u erbgħin (43), Triq San Ġwann, il-Għargħur, ma tappartjenix lill-attriċi u kwindi tiċħad it-talbiet kollha ta' l-istess attriċi. L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-istess attriċi.