QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Mejju 2016

Numru 6

Rikors numru 1046/06 RCP

Philip u Julia konjugi Gauci; John u Maryann konjugi Gauci;
Saviour u Agnes konjugi Gauci u
Emanuel u Catherina konjugi Gauci.

v

Alan Xuereb u June Xuereb

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li ressqu l-atturi fit-22 ta' Novembru 2006, li jaqra hekk:

> "Illi huma proprjetarji tal-arja fuq Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar, li jikkomprendi sitt (6) appartamenti u zewg (2) garaxxijiet sottostanti li huma mibnija fuq *plot* li kienu akkwistaw b'kuntratt tad-29 ta' Mejju 1979 u b'kuntratt tat-12 ta' Lulju 1979 fl-atti

tan-Nutar George Bonello Du Puis mill-poter ta' Land Investments Limited u li b'att iehor tat-8 ta' Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis huma fdew parti mic-cens gravanti l-istess art u dan b'zewg dokumenti li qed jigu esebiti u mmarkati bhala Dokumenti "PG 1", "PG 2" u "PG 3".

"Illi sussegwentement huma bnew fuq *plot* li huma akkwistaw bil-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis sitt appartamenti u zewg *garages* sottostanti.

"Illi r-rikorrenti bieghu permezz ta' erba' kuntratti tat-3 ta' Novembru 1980, 6 ta' Frar 1981, 6 ta' April 1981 u l-1 ta' Settembru 1981 Ikoll fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis dawn is-sitt appartamenti u zewg garaxxijiet li qed jigu hawn annessi bhala Dokumenti "PG 4", "PG 5", "PG 6", "PG 7" pero' qatt ma bieghu l-arja ta' fuq l-istess appartamenti u dan kif jirrizulta mill-kuntratti hawn imsemmija.

"Illi kif inghad mill-fuq imsemmija kuntratti illi l-arja ta' Philip Court, Triq it-Turisisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar qatt ma bieghuha lil Joseph Debattista u dejjem baqghet proprjeta` tar-rikorrenti.

"Illi recentement huma saru jafu illi b'mod abusiv u llegali u b'kuntratt tad-19 ta' Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dr. John Hayman li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat Dok "PG 8" Joseph u Theresa Debattista bieghu lill-intimati u li min-naha taghhom akkwistaw l-arja fuq l-appartamenti numru 5 u 6 Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar u dan ad insaputa tar-rikorrenti.

"Illi r-rikorrenti saru jafu b'dan meta l-imsemmi Alan Xuereb applika ghall-hruq tal-permess tal-bini fuq l-arja ta' Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar biex huwa jkun jista' jibni l-istess arja b'applikazzjoni numru 04567/06 mal-Awtorita' tal-Ippjanar.

"Illi r-rikorrenti kitbu lill-istess Alan Xuereb fis-26 ta' Settembru 2006 *tramite* l-konsulent legali taghhom kif ukoll intavolaw ittra ufficjali fil-11 ta' Ottubru 2006 li baqghu minghajr risposta.

"Illi r-rikorrenti ghalhekk talbu l-hrug tal-mandat ta' Inibizzjoni numru 1672/06 fl-ismijet **Philip Gauci et vs Alan Xuereb** biex l-imsemmi intimat jigi inibit milli jibni, jikkostruwixxi u/jew jutilizza l-arja tal-istess *block* ta' appartamenti Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar.

"Illi b'digriet ta' din il-Qorti tal-20 ta' Novembru 2006 b'mod definittiv laqghet it-talba tar-rikorrenti u ordnat il-hrug tal-opportun Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-istess Alan Xuereb kopja hawn anness u mmarkat Dok "PG 9"

"Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-arja fuq Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-

Bahar u biex l-istess Alan Xuereb jigi permanentament inibit milli jibni, jikkostruwixxi u/jew jutilizza l-arja tal-bejt in kwistjoni.

“Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

“1. Tiddikjara u tiddecidi li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-arja fuq l-appartamenti 5 u 6 Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar, liema proprjeta` huma akkwistaw b’kuntratt tad-29 ta’ Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis u b’kuntratt tat-12 ta’ Lulju 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis.

“2. Konsegwentement tiddikjara u tiddecidi illi l-intimat Alan Xuereb jigi permanentament inibit milli jibni, jikkostruwixxi u/jew b’xi mod juza’ l-arja salv ghat-twahhil ta’ tank tal-ilma u l-*aerial* tat-televixin ghal uzu tal-appartamenti sottostanti u dan *a tenur* tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 1672/06.

“Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tas-26 ta’ Settembru 2006, tal-ittra ufficjali tal-11 ta’ Ottubru 2006 u tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 1672/06 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

“1. Fl-ewwel lok u *in linea* preliminari, il-konvenuta June Xuereb ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li l-konjugi Xuereb kienu sseparaw permezz ta’ kuntratt datat 21 ta’ Lulju, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Elena Farrugia u l-fond in kwestjoni gie assenjat lill-konvenut Alan Xuereb.

“2. Fit-tieni lok, l-ewwel talba tal-atturi ghandha tigi michuda peress li l-esponenti akkwista l-arja sovrastanti l-blokk ta’ appartamenti maghruf bhala “Philip Court”, fi Triq it-Turisti, Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Bahar permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Hayman datat 19 ta’ Settembru, 1996 minghand Joseph Debattista, li da parti tieghu, kien akkwista l-istess proprjeta’ minghand Philip Gauci u ohrajn permezz ta’ kuntratt datat l-1 ta’ Settembru 1981 in atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis. Ghalhekk, l-esponenti huwa sid l-arja in kwestjoni.

“3. Fit-tielet lok, it-tieni talba attrici hija inammissibbli u ghalhekk ghandha tigi michuda peress li din it-talba hija guridikament insostenibbli.

“4. Salv, occorrendo, eccezzjonijiet ohra.”

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-konvenuti li permezz taghha nghad ukoll li:

> "1. L-azzjoni intentata mill-atturi hija perenta skont l-artiklu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> "2. Salv, occorrendo, eccezzjonijiet ohra.
>
> "Jiddikjaraw il-konvenuti, u bil-gurament tieghu Alan Xuereb jikkonferma illi:
>
> "1) L-azzjoni intentata mill-atturi hija perenta skont l-Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> "2) Il-konvenuti akkwistaw l-arja mertu ta' dawn il-proceduri permezz ta' att pubbliku, datat 19 Settembru, 1996 in atti tan-Nutar Dottor Patrick Hayman, liema att gie nsinwat fis-26 ta' Settembru, 1996 [Insinwa numru 14894 – 1996] (Dok.ZZ1).
>
> "3) L-atturi pprezentaw ittra gudizzjarja kontra l-konvenuti fil-11 ta' Ottubru, 2006 (Dok.ZZ2.). Ghalhekk, il-perjodu preskrittiv li ghalih jaghmel riferenza l-Art.2140 lahaq iddekorra.
>
> "4) Din l-eccezzjoni qed tinghata bis-sahha tal-Art.728(1) abbinat mal-Art.732(1) u (2) tal-Kap. 12.
>
> "5) L-esponenti jaf b'dawn il-fatti kollha personalment."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-17 ta' April, 2012, li in forza taghha iddecidiet il-kawza billi filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet kollha mressqa mill-konvenuti, kemm fir-risposta guramentata u kemm fir-risposta guramentata ulterjuri, peress li nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hemm decizi, laqghet it-talbiet attrici biss fis-sens deciz, billi:

> "1. Iddikjarat li l-atturi huma l-proprjetarji tal-arja fuq l-appartamenti 5 u 6, Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar, liema proprjeta` huma akkwistaw b'kuntratt tad-29 ta' Mejju

1979 fl-atti tan-nutar George Bonello Du Puis u b'kuntratt tat-12 ta' Lulju 1979 fl-atti tal-istess nutar; u

"2. Iddikjarat u iddecidiet illi l-konvenut Alan Xuereb jigi permanentement inibit milli jibni, jikkostruwixxi u/jew b'xi mod juza l-arja in kwistjoni, u dan ghaliex ma jirrizultax li l-konvenuti ghandhom xi dritt fuq l-istess.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti Xuereb.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha, wara li ghamlet numru ta' konsiderazzjonijiet, u ghal intendiment ahjar tal-istess appell sejrin jigu riprodotti:

> "Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-atturi kienu akkwistaw l-art li fuq parti minnha bnew il-blokk ta' apparamenti bl-isem "Philip *Flats*" Triq it-Turisti Bugibba b'kunratt datat 29 ta' Mejju 1979 (Dok. "PG 1") minghand Land Investments Ltd, u fdew ic-cens impost fuq l-istess art b'kuntratt datat 12 ta' Lulju 1979 (Dok. "PG2"). Fit-3 ta' Novembru 1980 (Dok. "PG 4") huma bieghu zewg garages mill-istess blokk fi stat ta' gebel u saqaf lil Joseph Debattista; b'kuntratt tas-6 ta' Frar 1981 (Dok. "PG 5") inbieghu *flats* numru 1 u 2 lill- istess Joseph Debattista, tali *flats* sovraposti ghall-istess garages gja mibjugha; fis-6 ta' April 1981 (Dok. "PG6") regghu inbieghu l-*flats* ta' fuqhom 3 u 4 fi stat ta' gebel u saqaf lill-istess Joseph Debattista; fl-ahharnett fl-1 ta' Settembru 1981 (Dok. "PG 7") inbieghu lill-istess Joseph Debattista l-*flats* numru 5 u 6 sovraposti ghall-appartament mibjugha fis-6 ta' April 1981 lill-imsemmi Joseph Debattista.
>
> "Illi jigi nnutat li f'dawn il-kuntratti kollha ghall-bejgh tal-istess *flats* mkien ma hemm mnizzel li l-atturi ttrasferew lill-akkwirent la sehem indiviz tal-partijiet komuni tal-istess *flats*, u wisq inqas l-arja fuq l-istess *flats*, u infatti jidher li lanqas inghata lilhom biss ebda access jew uzu tal-bejt (kien f'liema livell kien) u allura mill-istess kuntratti jidher car li l-arja tal-istess korp ta' *flats*, issa dik sovraposta ghal *flats* numru 5 u 6 baqghet tal-atturi u qatt ma giet trasferita lil Joseph Debattista.
>
> "Illi fil-fatt din il-Qorti thoss li ma jistax ikun mod iehor ghaliex kieku giet trasferita l-arja ma' xi wiehed mit-trasferimenti tal-istess *flats*, (ibda mill-ewwel kuntratt relattiv ghat-trasferiment ta' *flats* numru 1 u 2 u kompli

ghall- kuntratti l-ohra li saru wara), u din kienet tinkludi l-arja (li ma tinkludix) kieku ma kienx hemm bzonn li jsiru l-kuntratti l-ohra ghaliex allura l-istess arja kienet gja tappartjeni lil Joseph Debattista. Izda fil-fatt mhux hekk gara, izda l-atturi trasferew lil Joseph Debattista, l-ewwel il-garaxxijiet, u mbaghad zewg *flats* kull darba, u allura kull darba li bnew il-*flats* dawn trasferew biss lilhom lill-imsemmi venditur, u dan johrog car mill-istess kuntratti, li dwar il-*flats* huma kollha indentici u jirreferu biss ghat-trasferiment tal-appartamenti u litteralment xejn izjed. Mela jekk jittiehed l-ahhar trasferiment ta' *flats* lil Joseph Debattista, cjoe' dawk numru 5 u 6, jirrizulta li kienu biss dawn il-*flats* li gew mibjugha u mhux l-arja fuq l-istess *flats*, li allura, bhal kazijiet ta' qabel, baqghet dejjem tal-atturi.

"Illi fil-fatt ma jistax jigi kkunsidrat mod iehor ghaliex ghal din il-Qorti minn qari tal-istess kuntratti kollha tat-trasferiment tal-*flats* johrog car li kull darba gew trasferiti biss l-istess appartamenti fl-istat li kienu ta' gebel u saqaf u xejn izjed, b'dan li kull darba l-arja fuq l-istess *flats* trasferiti baqghet tal-atturi u dan jirrizulta mill-kuntratti kollha ghat-trasferiment tal-*flats*, inkluz l-ahhar wiehed li sar fl-1 ta' Settembru 1981 (Dok. "PG 7" – fol. 22) li bih gew trasferiti l-*flats* numru 5 u 6. Fil-fatt mill-provi prodotti jirrizulta li l-atturi kienu jibnu sular sular, u kull sular li jibnu meta jsaqqfu ibieghu (ara affadavits ta' Philip Gauci u Saviour Sciberras) u dan jista' jigi ddentifikat anke bil-mod u kif saru l-kuntratti kollha.

"Illi fl-ahhar kuntratt imsemmi ma jirrizultax li hemm xi trasferiment ta' xi dritt iehor, lanqas ta' sehem indiviz tal-partijiet komuni tal-istess blokk, jew almenu xi dritt uzu jew ta' access ghall-fuq il-bejt, u wisq inqas jirrizulta li gie trasferit xi dritt fuq l-arja tal-istess *flats*, u inqas u inqas li giet b'xi mod trasferita l-arja fuq l-istess *flats*, tant li l-kuntratt dwar dan ma jghid xejn, proprju ghaliex ma kien hemm ebda trasferiment tal-istess arja. Dan ifisser li l-arja fuq il-*flats* numru 5 u 6 baqghet tal-atturi u dwar dan ma hemm l-ebda dubju, proprju ghaliex il-kuntratt jghid car u tond li qed jigu trasferiti biss il-*flats* u xejn izjed. B'hekk din il-Qorti thoss li l-kliem stess tal-istess kuntratt ma jhalli l-ebda dubju dwar dan u allura jirrizulta li l-istess arja fuq l-istess blokk tappartjeni mill-istess kuntratti lill-atturi. Dan kollu jirrizulta mill-affidavit ta' Philip Gauci datat 15 ta' Jannar 2007 u dak ta' Salvatore Scibberras datat 30 ta' Mejju 2007, izda dak li huwa verament importanti u vitali ghal din il-pendenza hija d-dicitura tal-kuntratti ta' trasferiment li ma jhallu l-ebda dubju dwar il-fatt li dak li gie trasferit lil Joseph Debattista kull darba kienu biss il-*flats* u xejn izjed. Meta l-kuntratti huma daqshekk cari fil-kliem taghhom uzat ma hemm bzonn tal-ebda interpretazzjoni u l-Qorti hija obbligata li tmur u timxi fuq dak li hemm miktub u s-sinifikat naturali tieghu.

"Illi huwa veru li fid-19 ta' Settembru 1996 Joseph Debattista bieghu (Dok. "PM") lill-konvenuti l-arja ta' fuq is-sitt *flats* formanti parti mill-istess blokk, izda dan ghamlu meta ma' kellhux proprjeta' tal-arja. Fil-kuntratt bhala provenjenza jinghad li l-vendituri kienu akkwistaw *flats* 5 u 6 sottoposti ghal tali arja permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Settembru

1981, pero' anke mill-kliem stess tal-imsemmi kuntratt ma jinghadx kif giet akkwistata l-istess arja jew *airspace* oggett tal-kuntratt tad-19 ta' Settembru 1996. Fil-fatt l-istess dispozizzjoni (fol. 28 u 81) taqra hekk:-

> *"For the purposes of the Duty on Documents and Transfers Act of the year nineteen hundred and ninety-three (1993), it is hereby being declared that vendor acquired flats five (5) and six (6) underlying said airspace from brothers Gauci by virtue of a deed published byNotary Doctor George Bonello Du Puis on the first day of September of the year nineteen hundred and eighty-one (1.9.1981)."*

"Illi allura fl-istess kuntratt ma jirrizultax li hemm dikjarat lanqas kif l-istess vendituri akkwistaw l-istess arja jew *airspace*, izda biss kif akkwistaw il-*flats* numru 5 u 6 tal-blokk imsemmi u certament dan huwa suspettuz fih innifsu meta l-oggett tal-bejgh ma kienux il-*flats* izda l-arja ta' fuqhom, li ovvjament, kif inghad ma kienitx imsemmija fit-trasferiment tal-1 ta' Settembru 1981 (Dok. "PG 7). Mela allura l-vendituri Debattista ma setghux ibieghu dak li effettivament ma kellhomx (*"nemo dat quam non habet").* Mela allura jidher li l-konvenuti xtraw hazin ghaliex ma min ghand minn xtraw ma kellux proprjeta' ta' dik l-arja u allura f'dan il-kuntest it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi respinta.

"Illi hawn il-Qorti ser tikkonsidra r-risposta guramentata ulterjuri tal-konvenuti datata 2 ta' Marzu 2009 u hawn il-Qorti tinnota li l-istess risposta ultejuri giet prezentata bla ma sar rikors lill-Qorti sabiex tigi moghtija tali eccezzjoni ulterjuri abbazi tal-**artikolu 2140 tal-Kap. 16.** Dan huwa rikjest sine qua non abbazi tad-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 728 (2) tal-Kap. 12** u la darba dan ma sarx dan fih innifsu rrendi l-istess risposta guramentata ulterjuri bhala mhux valida ghaliex ma gietx prezentata bil-permess tal-Qorti. Jidher li l-konvenuti qabdu u pprezentaw l-istess ghaliex qaghdu wkoll fuq id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 732 tal-Kap. 12** izda dan l-artikolu jirreferi ghall-eccezzjonijiet ta' natura perentorja li jistghu jitqajjmu fl-istadju tal-appell, izda dan l-artikolu bl-ebda mod ma jezenta lill-intimat fl-Ewwel Istanza milli jaghmel ir-rikors indikat fl-**artikolu 728 (1) tal-Kap. 12,** haga li ma saritx f'dan il-kaz. Jinghad ukoll li anke jekk ghall-grazzja tal-argument jigi njorat dan kollu, huwa almenu dibattibbli jekk l-eccezzjoni hawn imressqa abbazi tal-**artikolu 2140 tal-Kap. 16** (li ma hijiex eccezzjoni ta' preskrizzjoni estintiva u allura ta' natura perentorja li tista' titressaq f'kull stadju tal-kawza (xorta fil-prim istanza wara li jsir rikors lill-Qorti), izda hija eccezzjoni li dwarha qed jippretendi li ghandhom titolu l-konvenuti) tistax titressaq f'kull zmien tal-kawza anke fl-istadju tal-appell.

"Illi anke jekk ghall-grazzja tal-argument jigi koncess li l-konvenuti setghu iressqu tali eccezzjoni ulterjuri bil-mod kif ghamlu bla ebda rikors u wisq inqas permess tal-Qorti, jinghad li jidher li allura fil-mori tal-kawza l-konvenuti biddlu l-binarju taghhom dwar it-titolu minnhom vantat fuq l-arja mertu tal-kawza odjerna ghaliex fil-waqt li fir-risposta

guramentata taghhom ibbazaw it-titolu taghhom fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-19 ta' Settembru 1996, minn naha l-ohra permezz ta' risposta guramentata ulterjuri pprezentata bla ma intalab ebda permess tal-Qorti fit-2 ta' Marzu 2009 (fol. 101) jidher li l-konvenuti qed issa jibbazaw it-titolu taghhom fuq il-preskrizzjoni akwizittiva skond id-dispozizzjonijniet tal-**artikolu 2140 tal-Kap. 16** u dan fih innifsu da parte tal-konvenuti stess jitfa dubju serju fuq it-titolu taghhom stess li huma sostnew naxxenti mill-kuntratt tad-19 ta' Settembru 1996.

"Illi f'dan il-kuntest, din il-Qorti tinnota fl-ewwel lok li tali pretensjoni hija minnha nfisha nkompatibbli mal-premessa tal-konvenuti li huma akkwistaw din l-arja in kontestazzjoni b'kuntratt, izda anke jekk biss ghall-grazzja tal-argument dan jigi injorat f'dan il-kaz ma jirrizultax li gew sodisfatti l-kundizzjonijiet kollha fir-rigward tal-preskrizzjoni akwizittiva.

"Illi kif inghad fis-sentenza **"Ray Camilleri vs Aldo Farrugia et"** (P.A. (RCP) – 27 ta' Jannar 2011) huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-propjeta', (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin (**artikolu 2140 tal-Kap. 16)**. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) pacifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi (**artikolu 2107 tal-Kap. 16)**.

"Illi minn ezami tal-atti jirrizulta illi l-konvenuti akkwistaw l-*airspace* in kwistjoni b'kuntratt datat permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Settembru 1996, izda apparti l-fatt li l-awturi taghhom jirrizulta li ma kellhomx titolu fuq l-istess arja kif gja fuq spjegat, jirrizulta li l-pussess tal-istess ma' kienx wiehed pubbliku, tant li minkejja d-data tal-kuntratt, l-istess konvenuti ma ghamlu xejn fuq l-istess arja sabiex jindikaw li huma proprjetarji tal-istess u l-ewwel att li ghamlu jidher li kien li applikaw ghall permess, li qed jinghad li hareg, izda li huwa ma kompliex bih ghaliex kien ghaddej minn proceduri ta' separazzjoni. Kien biss skond l-istess konvenut kif jghid fl-affidavit tieghu tad-19 ta' Lulju 2007 (fol. 77) li *"f'dawn l-ahhar sentejn jien ergajt applikajt sabiex dan l-ahhar permess johrog ghall-bini ta' erba' appartamenti u penthouse, liema permess eventwalment rega' gie mhallas u nhareg ukoll; dan iggib in-numru PA04567/06".* Mill-atti pero' jirrizulta li kien biss fis-sena 2006 li saret tali applikazzjoni mill-konvenuti, liema applikazzjoni mill-atturi permezz ta' ittra mill-Perit Anthony Fenech Vella datata 22 ta' Settembru 2006 (Dok. "PG 12" – fol. 55) fejn hemm indikat car u tond li l-atturi kienu qed jikkontestaw it-titolu tal-konvenuti tant li l-MEPA gie informata li *"the application is legally incorrect as it contains a false declaration of ownership, ...".* Jinghad ukoll li l-konvenut issemmi li ghamel pass sabiex johrog il-permessi fuqu xi sentejn qabel ma xehed fis-sena 2007, u dan minhabba li kien ghaddej bi proceduri ta' separazzjoni, liema separazzjoni izda jidher li sehhet permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Lulju 2004 (fol. 68).

"Illi barra minn dan, ghall-grazzja tal-argument biss jinghad li jirrizulta li anke jekk tigi kkunsidrata d-data tal-kuntratt tal-akkwist citata mill-konvenuti li hija dik tad-19 ta' Settembru 1996, dan japplika vis-a-vis terzi biss mill-mument li ssir l-iskrizzjoni tieghu u dan jidher li saret biss fis-26 ta' Settembru 2006 u sa dak in-nhar kienet gja saret oggezzjoni da parte tal-atturi kif gja indikat u allura, kieku applikabbli, lanqas it-terminu ma ghadda.

"Illi jekk imbaghad wiehed jirreferi ghall-pussess li kellhom l-awturi tal-konvenuti dan huwa *non sequitur* peress li Joseph Debattista, kif inghad qatt ma kellu titolu validu fuq l-istess arja ghaliex ma hemm l-ebda kuntratt li juri ttrasferiment tal-istess. Fil-fatt mkien ma hemm esebit ebda kuntratt li juri li l-istess Joseph Debattista akkwista l-arja ta' fuq il-*flats* 5 u 6, kull ma hemm huwa biss kuntratt li huwa akkwista l-istess *flats* 5 u 6 u xejn izjed u allura l-preskrizzjoni akkwisitiva qatt ma setghet tapplika favur tieghu, kif lanqas setghet tapplika favur l-konvenuti, ghaliex ghalkemm il-kuntratt taghhom jghid li huma qed jakkwistaw l-arja fuq l-istess *flats*, minnu stess lanqas biss hemm indikat kif l-istess arja giet akkwistata mill-awturi taghom u allura ma jistax jinghad li hemm pussessur in buona fede **("George Camilleri vs Carmelo sive Charles Curmi"** (A.C. – 3 ta' Lulju 1995). Minn aspett guridiku f'dan il-kuntest tajjeb li wiehed jirreferi ghal dak li inghad fis-sentenza fl-ismijiet **"Joseph Aquilina noe. v. Sunny Homes et."** (P.A. (NC) – 5 ta' Ottubru 2004):-

> *"L-oneru ta' din il-prova tirrisjedi esklussivament fuq minn qieghed jallegha, f'dan il-kaz l-attur, fuq l-istregwa tal-massima onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat; u fid-dottrina u l-gurisprudenza hija deskritta bhala prova dijabolika stante li jehtieg li tkun univoka fis-sens li ma treggix jekk ic-cirkostanzi ta' fatt jistghu jaghtu lok ghall-interpretazzjoni".*
>
> *"Illi rigward l-oneru tal-prova jigi osservat li, ghalkemm l-**artikolu 2143 tal-Kap.16** jikkontempla li l-preskrizzjoni tista' titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva, tajjeb li jigi rammentat li skond l-insenjament tal-**Laurent (Principii di Diritto Civili Vol.XXXII)** "l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi oppost b'semplici preskrizzjoni estintiva, imma b'dik akkwizittiva konvolgenti l-pussess tal-eccipjent **("Carolina Davison vs Marianna Debono et"** (1935) Vol.XXIX.II.736)".*
>
> *"Illi r-relevanza ta' dan tohrog mill-fatt li, nonostante li r-regola kontemplata fl-artikolu precitat tapplika fil-generalita' taghha kemm ghall-preskrizzjoni estintiva kif ukoll ghal dik akkwizittiva, hemm distinzjoni elementari bejn dawn iz-zewg preskrizzjonijiet; ghax filwaqt li fil-preskrizzjoni estintiva l-eccepjent huwa tenut jipprova biss il-perkors taz-zmien statutorju applikabbli u imbaghad ikun jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jaghzel it-triq u l-mezz li taghtih din il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni; fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva, din tirrikjedi l-prova mhux biss tal-perkors taz-zmien stabbilit mil-ligi, imma wkoll tal-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu*

> *pruvati biex din l-eccezzjoni tirnexxi **("Josianne Sciberras vs Giovanni Vella u Jeremy Holland noe vs Joseph Chetcuti".***

"Illi hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li fil-verital-konvenuti naqsu li jippruvaw, kif kien jispetta lilhom li jaghmlu, sabiex jipprova it-titolu b'*usucapione*, partikolarment in-nuqqas ta' titolu taghhom, li huma kienu in bona fede iktar u iktar meta l-provenjenza fil-kuntratt tal-akkwist tal-arja stess hija mankanti u dan maghdud mal-fatt l-elementi ta' pussess mehtiega f'dan il-kaz huma mankanti, u hawn issir riferenza ghan-nuqqas ta' pussess pubbliku u l-fatt li lanqas kien hemm pussess li jista' jitqies bhala wiehed mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi (**artikolu 2107 tal-Kap. 16)**.

"Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti ma taqbel xejn mal-konkluzjonijiet tal-perit legali li naqas li jezamina dawn l-elementi kollha tal-pussess rikjest skond id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 2140 tal-Kap. 16;** anzi din il-Qorti thoss li jekk wiehed sempliciment jezamina l-att tal-akkwist tal-konvenuti stess jirrizulta li hemm dubju serju dwar it-titolu ta' proprjeta' tal-awturi tal-konvenuti fuq l-istess arja, u dan ghaliex il-provjenza fl-istess kuntratt tirreferi ghall-akkwist tal-*flats* mill-vendituri, awturi tal-konvenuti, u mhux ghall-akkwist tal-arja fuq l-istess *flats* u allura kien hemm mill-bidu raguni serja sabiex l-istess konvenuti jiddubitaw li Joseph Debattista kien attwalment sid tal-arja. Fil-fatt il-Qorti thoss li mhux dubju seta` kien hemm izda nuqqas totali ta' prova li Joseph Debattista kellu xi titolu fuq l-istess arja tant li l-ebda kuntratt esebit ma biss jaccena ghal dan.

"Illi dwar it-tieni attrici din il-Qorti wkoll ma taqbilx ma' dak li gie ritenut mill-Perit Legali u hawn issir riferenza ghal dak li inghad fis-sentenza "**Rev. George Schembri vs Saqqajja Caterers Limited**" (P.A. (RCP) – 30 ta' April 2003) fejn hemm rassenja tal-gurisprudenza dwar dan il-punt u t-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenuti u fejn inghad li:-

> *"Illi fid-dawl ta dawn is-sentenzi din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza "**Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et**" (R.C.P. 4 ta' Marzu 1999) sostniet li minn dan jidher car li sabiex wiehed jiddeciedi fuq il-premess, wiehed irid jara in-natura tal-azzjoni ittentata, u jekk bit-talbiet li jsiru, supplimentati mill-premessi tal-istess citazzjoni, l-attur ikunx qieghed jitlob l-affermazzjoni w esercitazzjoni tad-dritt sostantiv li ghandu, jew inkella jkunx merament qed jagixxi proceduralment biss, mhux ghall-asserzjoni tal-istess dritt sostantiv, izda ghall-kawtela tieghu".*
>
> *"Illi fl-ewwel kaz ovvjament it-talba tieghu tigi ikkunsidrata bhala valida ai termini tal-**artikolu 843,** (salv il-prova taghha), filwaqt li fit-tieni ipotesi tali talba ma hijiex permessa mill-ligi, ghas-semplici raguni li ma tezisti ebda azzjoni ghall-kawtela permanenti u perpetwa tad-drittijiet ut sic fl-astratt, kif lanqas tezisti ebda azzjoni sabiex mandat kawtelatorju jigi estiz permanentament jekk mhux bil-prova w asserzjoni tad-dritt sustantiv innifsu.*

"*Illi hekk fil-fatt tispjega ruhha d-differenza bejn l-insenjamenti tal-kawza fuq citata* ***"Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina"*** *tas-27 ta' Novembru 1991 u dik tas-sentenza* ***"Alfred Cassar vs John Mallia"*** *tat-22 ta' Mejju 1995, u id-diversi sentenzi fuq citati li jaqghu taht branka jew ohra tal-istess.*

"*Illi ghalhekk il-gurisprudenza hija konstanti f'dan ir-rigward u stabbiliet konsistentement illi:-*

*"(a) Talba sabiex mandat ta' inibizzjoni jigi ikkonfermat in perpetwita` ut sic ma hijiex ammissibbli skond il-ligi taghna u senjatament kontra id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 843 tal-Kap 12.***

"(b) Illi wara kull mandat ta' inibizzjoni, fit-terminu preskritt skond l-istess ***artikolu 843 tal-Kap 12*** *ghandha ssir citazzjoni ghall-jedd imsemmi u kawtelat fil-mandat.*

"(c) Illi t-talbiet ghal tali konsegwiment u asserzjoni tal-jedd sostantiv ivarjaw skond id-dritt li jrid jigi vantat, u jista' jimporta talba sabiex il-konvenut jigi inibit milli jaghmel xi haga lill-attur, proprju minhabba d-dritt sostantiv tal-attur vantat u ezercitat fl-istess citazzjoni. (Vide ***"Cassar vs Mallia"*** *u* ***"D. Camilleri vs J. Camilleri"*** *fuq citati; ara wkoll* ***"Simon Debono vs H.S.B.C. Bank Malta p.l.c.*** *(P.A. (RCP) 23 ta' Gunju 2002);* ***"Rainbow Production Limited vs Awtorita' tax-Xandir"*** *(P.A. (RCP) 5 ta' Ottubru 1999); u* ***"Doris mart Carmel Spiteri vs Carmel Spiteri"*** *(P.A. (RCP) 28 ta' April 1999).*

"Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti m'hemm l-ebda dubju li abbazi tal-insenjamenti fuq riportati u kkonfermati diversi drabi mill-gurisprudenza nostrali, li l-kawza proposta mill-atturi, ghalkemm tieni talba qed titlob li l-konvenuti jigu inibiti permanentament milli jaghmlu xi zvilupp jew juzaw l-istess arja mertu tal-kawza odjerna din saret mill-atturi in konsegwenza tad-dritt li huma jippretendu li ghandhom fuq l-istess arja u konsegwenti allura ghall-ewwel talba attrici li permezz taghha huma resqu kawza dwar id-dritt sostantiv pretiz minnhom fil-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1672/06 u minnu sabiex iressaq quddiem il-Qorti d-dritt minnu pretiz. Dan huwa l-bazi tal-allegazzjoni taghhom milqugha bl-att kawtelatorju premess, u f'din l-istanza tirrisolvi ruhha, fid-dritt allegat tal-atturi, li skond l-provi prodotti l-konvenuti ma ghandhom ebda dritt fuq l-istess arja; b'hekk din hija kawza dwar id-dritt sostantiv li l-atturi ppretendew fl-atti kawtelatorji u ghalhekk it-talba kif imposta isegwi l-ewwel talba u ghalhekk hija ammissibbli. B'hekk it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi michuda.

"Illi jibqa' l-ewwel eccezzjoni u in vista tal-fatt li fil-kuntratt ta' separazzjoni datat 21 ta' Lulju 2004 jirrizulta li tali arja giet indikata bhala formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti li kienet tezisti sa dak in-nhar bejn il-konvenuti, u fejn permezz tal-istess din giet assenjata lill-konvenut Alan Xuereb, dan ifisser li l-konvenuti kienu rritenew li l-istess arja kienet proprjeta' taghhom, u allura fid-dawl ta' dan meta ikkunsidrat dak li qed jinghad f'din id-

> decizjoni, din il-Qorti thoss li l-istess konvenuta hija legittimu kontradittur f'din il-kawza u ghalhekk anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda."

Rat ir-rikors ta' appell ta' Alan Xuereb u June Xuereb li ghar-ragunijiet hemm imsemmija talbu illi din il-Qorti tirrevoka, thassar u tannulla s-sentenza appellata tas-17 ta' April, 2012, tilqa' l-istess appell u konsegwentement tichad it-talbiet attrici u tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Rat ir-risposta tal-appellati li permezz taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettew li din il-Qorti ghandha tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma fl-intier taghha l-imsemmija sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez kontra l-appellanti;

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Marzu, 2016, li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara t-trattazzjoni li saret quddiem il-Qorti mill-avukati tal-partijiet.

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

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza l-partijiet qeghdin jikkontendu t-titolu ta' proprjeta` ta' arja sovrastanti blokk ta' bini bl-isem ta' "Philip Court", Triq it-Turisti,

Bugibba. Filwaqt li l-appellanti jikkontendu li huma akkwistaw din l-arja minghand Joseph Debattista permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Settembru, 1996, fl-atti tan-nutar John Patrick Hayman, u li l-istess Debattista kien akkwista l-blokk kollu minghand l-appellati Gauci, dawn tal-ahhar jikkontendu li huma qatt ma bieghu l-arja tal-blokk lil Joseph Debattista.

L-ewwel Qorti filwaqt illi ikkoncediet illi l-appellanti setghu "akkwistaw" l-arja minghand Joseph Debattista permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Settembru, 1996, fl-atti tan-nutar John Patrick Hayman, irriteniet li Debattista ghamel dak il-kuntratt ta' bejgh meta l-arja ma kenitx tieghu. Qalet dan wara li ezaminat il-kuntratt datat 1 ta' Settembru, 1981, fl-atti tan-nutar George Bonello Du Puis, li permezz tieghu l-atturi appellati bieghu l-appartamenti numru 5 u 6 tal-blokka in kwistjoni lil Joseph Debattista (li effettivament xtara l-appartamenti kollha tal-blokka), u sahqet li gialadarba ma tissemmiex espressament l-arja tal-blokka, kien car li arja baqghet proprjeta` tal-atturi. Hija tenniet ukoll li l-konvenut, filwaqt li dghajjef il-posizzjoni tieghu meta ressaq eccezzjoni ulterjuri ibbazata fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva tal-ghaxar snin a tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, ma sehhlux jipprova li issodisfa d-dispost tal-istess artikolu, peress li l-awturi tal-konvenuti ma kellhomx titolu tajjeb, u l-pussess ma kienx wiehed pubbliku, peress li l-konvenuti m'ghamlu xejn fuqu sabiex jindikaw li huma proprjetarji tal-istess u lanqas kellhom il-buona fede.

L-appellanti fl-appell taghhom iressqu hames aggravji. Fl-ewwel aggravju, li fil-fehma ta' din il-Qorti huwa l-aktar importanti, huma jilmentaw li l-ewwel Qorti mhux biss skartat ghal kollox il-konkluzjonijiet milhuqa mill-perit legali, izda fuq kollox is-sottomissjonijiet taghhom meta iddecidiet li dak li kien importanti ghall-vertenza kienet id-dicitura tal-kuntratti originali ta' trasferiment ippubblikati min-nutar Bonello Du Puis. Ladarba l-kuntratti kienu daqshekk cari, qalet dik il-Qorti, ma kien jehtieg ebda interpretazzjoni ohra. L-appellanti jqajjmu numru ta' kweziti li bilfors wiehed jaghmel jekk jiehu l-linja adottata mill-ewwel Qorti fosthom:

(i) Ebda sid ma jkollu access ghall-appartament tieghu peress li ebda kuntratt maghmul min-nutar Bonello Du Puis ma jipprovdi li s-sidien ghandhom ikollhom tal-inqas access mill-partijiet komuni;

(ii) L-appartamenti jinsabu nieqsa minn kull servitu` necessarja bhalma normalment ikun provdut ghal servizzi ta' ilma u drenagg, li jghaddu minn kull wiehed minnhom s'isfel;

(iii) Ebda sid ta' appartament m'ghandu dritt ghall-installazzjoni ta' tank tal-ilma u *aerials* peress li lanqas dan id-dritt ma gie rizervat fil-kuntratti (hlief fil-kaz tal-garaxxijiet).

L-appellanti ghalhekk jishqu li ghalkemm ma tissemmiex *expressis verbis* it-trasferiment tal-komun u tal-arja, daqstant iehor ma jissemmiex li l-appellati kienu qeghdin jeskludu l-bejgh tal-istess komun u arja.

Fil-fehma tal-Qorti dan l-aggravju tal-appellanti huwa gustifikat meta wiehed jinnota li l-vendituri appellati ma hasbu ghal ebda rizerva f'dan is-sens ta' xi dritt ta' proprjeta` la fuq il-parti komuni u lanqas fuq l-arja. Minn dan ghalhekk jista' jigi argumentat li l-kuntratti huma cari wkoll f'dan is-sens. Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-26 ta' Marzu, 2010, fl-ismijiet: **Dr. Raymond Pace nomine v. Salvatore Xuereb et.**, f'cirkostanzi simili, huwa principju bazilari li drittijiet reali johorgu minn kuntratti pubblici, u mhux minn xi hsieb ta' xi parti jew ftehim verbali, u ghalhekk jekk venditur irid semplicement jaghti dritt ta' uzu ta' ambjenti komuni, huwa fl-obbligu li jghid dan b'mod car u fl-istess hin jiddikjara fil-kuntratt li qieghed izomm il-proprjeta` tal-istess ambjenti, inkluz il-bejt. Inghad ukoll:

> *"Din il-Qorti taqbel ma' dawn il-konsiderazzjonijiet li ghamlet il-Prim Awla fis-sentenza citata, izjed u izjed billi fil-kaz in ezami fuq il-kuntratt ta' trasferiment lill-atturi l-venditur ma ghamel ebda rizerva favur tieghu dwar is-saqaf fuq l-appartament jew dwar xi dritt li jikkostruwixxi fuq l-istess xi appartamenti ohra. Dan jinghad b'rispett lejn il-principju illi contra scriptum non scriptum testimonium non fertur. …*
>
> *Kif sewwa qalet il-Prim Awla fis-sentenza hawn fuq citata d-drittijiet tal-kontraenti jirrizultaw minn dak li hemm miktub fil-kuntratt u mhux minn xi hsieb ta' parti jew ohra mill-kontraenti, u meta dak li hemm fil-kuntratt jirrizulta car mhux lecitu li l-Qorti tapplika r-regoli ta' interpretazzjoni billi dawn huma eccezzjoni ghar-regola enuncjata fl-Artikolu 1002 u cioe` li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni."*

Dak appena citat jikseb rilevanza akbar fil-kuntest ta' konsiderazzjoni ohra ferm importanti li jaghmlu l-appellanti, li tikkonsisti fil-fatt li, filwaqt li

f'kull kuntratt ta' bejgh li l-appellati ghamlu ma' Debattista fuq l-istess blokka mill-garaxxijiet sa fejn inbieghu it-tielet u r-raba' appartament, saret rizerva tal-arja sovraposta kull appartament, fis-sens li l-fondi gew deskritti bhala *"sovrapposti ghall-beni tal-kompratur u sottoposti ghall-beni tal-venditur,"* f'dak relattiv ghall-appartamenti hamsa u sitta, id-deskrizzjoni tinghata semplicement "*sovrapposti ghall-beni tal-kompratur",* u ma giex indikat, din id-darba, li l-fondi huma sottoposti ghall-beni (l-arja tal-bejt) tal-venditur. Ikkonsidrat ukoll li l-kuntratti kollha bejn l-appellati u l-awtur tal-appellanti saru quddiem l-istess nutar, u filwaqt li fuq tliet kuntratti giet espressament riservata l-arja favur l-atturi appellati, fl-ahhar kuntratt dan ma sarx, u hija l-fehma tal-Qorti li fil-kaz ta' kuntratturi negozjanti bhal ma kienu l-appellati, huwa difficli biex wiehed jifhem kif huma, fl-ahhar kuntratt li ghamlu ma' Debattista, ma rrizervawx dan it-titolu tal-arja espressament, jekk tassew din kienet l-intenzjoni taghhom, kif wara kollox ghamlu fuq it-tliet kuntratti precedenti.

Taht dan l-aggravju, l-appellanti jaghmlu wkoll accenn ghal dak sancit fl-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, li fil-fatt jifforma l-pern tat-tielet aggravju tal-appellanti, li ser jigi trattat minnufih. Minn dan l-artikolu tal-ligi l-prezunzjoni hija li kull min ghandu proprjeta`, ghandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taht wicc l-art. Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabilixxi prezunzjoni legali favur l-awtur tal-

appellanti, tal-fond sottostanti dak tal-konvenuti, li l-arja sovrastanti l-appartment taghhom kienet tassew tappartjeni lilhom.

Din il-prezunzjoni hija wahda *iuris tantum* li allura kien jinkombi fuq l-atturi, l-oneru li jgibu prova li jxejnu l-istess prezunzjoni stabbilita mil-ligi stess. Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-22 ta' Ottubru, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Supermarkets (1960) Limited v. Le Cram Developments Co. Ltd.**, hekk kif konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005, fir-ritrattazzjoni taghha:

> *"Illi f'dan ir-rigward l-artikolu 323 fil-Kodici Civili (Kap. 16) jistabilixxi il-principju legali li kull min ghandu l-proprjeta` tal-art, ghandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taht wicc l-art. Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabilixxi prezunzjoni legali favur is-socjeta` appellata li l-arja in kwestjoni li tinsab fuq il-fond taghha, tappartjeni lilha. Din il-presunzjoni mhijiex wahda "juris et de jure" izda wahda "juris tantum" u ghalhekk jinkombi fuq is-socjeta` appellanti l-oneru li ggib provi sodisfacenti li jxejnu l-istess presunzjoni stabbilita mil-ligi stess. Il-pretensjoni tas-socjeta` appellanti li l-arja in kwistjoni fuq il-fond tas-socjeta` appellata tappartjeni lis-socjeta` appellanti hija kuntrarja ghal-liberta' tal-fond tas-socjeta` appellata billi din, skond il-ligi, hija prezunta li hija l-proprjetarja tal-arja sovrastanti l-fond taghha. Gie ritenut li kwalunkwe prova kuntrarja ghal-liberta` tal-proprjeta` ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka. (ara kollez. Vol. XXIX – 11 – p. 854 Nicola Borg noe – vs – Carmelo Parnis).*
>
> *…"*
>
> *"F'kaz simili ghall-prezenti, fejn il-proprjeta` tal-arja ta' beni tal-attur ma kienetx tirrizulta espressament akkwistata mill-konvenut, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili assennatament irriteniet li d-"dritt tal-proprjeta`, specjalment meta huwa kuntrarju ghall-presunzjoni legali, ma jistax jigi stabilit b'induzzjoni kongetturali, imma bi provi konkludenti."*

Din il-Qorti filwaqt li thaddan dan l-insenjament, tirritjeni li japplika perfettament ghall-kaz in ezami u tqis li l-atturi appellati ma sehhilhomx

igibu prova li permezz taghha jxejnu l-prezunzjoni legali stabbilita bis-sahha tal-Artikolu 323 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Francis Portelli et v. Stanislaw Pisani et** deciza minn din il-Qorti fl-24 ta' Settembru 2004, intqal:

> "*Issa f'materja ta' immobbli, huwa principju stabbilit li, kull min ghandu l-proprjeta` tal-art, ghandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art (ara Art. 323 Kap. 16). Jsegwi li meta persuna tittrasferixxi proprjeta` immobbiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfici ta' dik l-art jew il-benefikati li jinsabu fuqha izda ukoll kull haga li tinsab taht dik l-art jew kull benefikat ezistenti fuqha sakemm fil-kuntratt ta' kompra-vendita ma tigix indikata l-estensjoni tal-proprjeta` li qed tigi trasferita. Dan jigri, per ezempju, fil-kaz ta' trasferimenti ta' appartament li jigu mibjugha separatament fejn jigi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost ghall-proprjeta` ta' terzi.* ***Daqstant, jekk l-arja tkun eskluza mill-istess trasferiment, dan ghandu jigi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent tal-ahhar appartament jkun qed akkwista ukoll l-arja ezistenti fuq dak il-blokk…***" (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

Ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-appell peress li dawn iz-zewg aggravji tal-appellanti ghar-ragunijiet hawn qabel imsemmija, jirrizultaw misthoqqa.

Trattati dawn iz-zewg aggravji tal-appellanti, peress li l-appellanti fil-fehma ta' din il-Qorti, sehhilhom li jippruvaw it-titolu kontrattwali taghhom ghall-arja in kwistjoni, ma jirrizultax il-htiega li din il-Qorti tinoltra ruhha fuq it-tieni aggravju dwar l-preskrizzjoni akkwizitiva ibbazata fuq l-Artikolu 2141 (1) tal-Kodici Civili.

Inoltre ladarba ser jintlaqa' l-appell, lanqas ma jirrizulta l-htiega li jsir ezami tar-raba' aggravju tal-appellanti. Konsegwenza tal-fatt li qieghed jigi dikjarat li l-konvenuti tassew akkwistaw l-arja sovrastanti l-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' "Philip Court", Triq it-Turisti, Bugibba, permezz tal-kuntratt datat 19 ta' Settembru, 1996, fl-atti tan-nutar John Patrick Hayman, bhala sidien jistghu jiddisponu mill-istess arja u jaghmlu dawk l-atti kollha pertinenti lis-sidien ta' proprjeta`. Ghalhekk il-kwistjoni dwar il-permanenza tal-mandat ta' inibizzjoni ma tibqax relevanti, peress li bis-sahha ta' din is-sentenza, l-effetti tal-istess mandat jispiccaw.

In kwantu ghall-hames aggravju, li huwa marbut mal-ewwel eccezzjoni tal-appellanti fis-sens li ladarba permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni datat 21 ta' Lulju, 2004, fl-atti tan-nutar Elena Farrugia, il-proprjeta` in kwistjoni giet assenjata lill-konvenut Alan Xuereb, din il-Qorti tirritjeni li dan l-aggravju wkoll jirrizulta gustifikat u konsegwentement ser tilqghu u dan a bazi tal-principju msemmi qabel ta' *contra scriptum non scriptum testimonium non fertur* u dan b'rispett shih ghal dak li l-konvenuti iddisponew bir-rieda taghhom permezz tal-imsemmi kuntratt ta' separazzjoni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mill-intimati billi <u>tilqghu</u> u ghalhekk tirrevoka s-sentenza

appellata fejn cahdet l-eccezzjonijiet tal-intimati u minflok tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

Bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati *in solidum* bejniethom.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df