QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' April 2017

Numru 15

Rikors numru 1217/09 JA

Carmelo Falzon

v.

George u Rosaria sive Lucy konjugi Falzon;
u b'digriet tat-8 ta' Frar 2010 gie kjamat fil-kawza Emanuel Falzon

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dawn huma appell principali maghmul mill-konvenuti George u Rosaria sive Lucy, konjugi Falzon u appell incidentali maghmul mill-attur Carmelo Falzon, minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Ottubru 2012 [is-sentenza appellata], li permezz taghha dik il-

Qorti ddecidiet billi, filwaqt li laqghet l-eccezzjonijiet tal-imsejjah fil-kawza u lliberatu mill-osservanza tal-ġudizzju, cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti hlief dik immarkata bl-ittra (j)[1], u laqghet l-ewwel hames talbiet attrici u ghalhekk: [1] iddikjarat li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda jedd fuq id-*drive-in* li tifforma parti minn kumpless ta' garaxxijiet appartenenti lill-attur, liema *drive-in* tizbokka fi Triq il-Mithna f'Haz-Zabbar; [2] iddikjarat li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda jedd fuq garaxx formanti parti minn kumpless ta' seba' (7) garaxxijiet accessibbli minn *drive-in* li tizbokka fi Triq il-Mithna f'Haz-Zabbar; [3] ordnat lill-konvenuti jizgumbraw mill-istess garaxx u *drive-in* fi zmien qasir u perentorju ta' xahrejn; [4] ordnat lill-konvenuti sabiex jissegregaw il-proprjetá taghhom minn dik tal-attur u dan billi jtellghu hajt jew hitan kif imiss; [5] awtorizzat lill-attur sabiex fil-kaz li l-konvenuti jibqghu inadempjenti, jezegwixxi x-xoghlijiet hu a spejjez tal-konvenuti, taht is-supervizjoni tal-A.I.C. Valerio Schembri.

Mertu

2. Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Novembru elf disa' mija u sebgha u disghin (1997)[2], l-attur u martu (illum mejta) kienu ttrasferew b'titolu ta' donazzjoni lil ibnu, il-konvenut George Falzon: porzjon diviza ta' art

[1] Li permezz taghha il-konvenuti eccipew illi l-attur qed jonfoħ sitwazzjoni li jaf li ma teżistix purament biex jipprova jara kif jakkwista xi forma ta' kumpens li mhux intitolat għalih u dan meta jekk jeżisti d-dritt tad-danni dan għandu jiġi ndirizzat lil terzi persuni

[2] Dok A a fol 6

fabbrikabbli f'Haz Zabbar, fi Triq Sant' Antnin; l-arja ta' zewġ garaxxijiet ta' proprjetá tal-istess attur li ghandhom l-access taghhom minn *drive-in* li kellu jigi msaqqaf u l-arja tal-imsemmi *drive-in* wara li jissaqqaf, b'access mill-arja tal-fond li kien ghad irid jinbena kif ukoll minn art intiza ghall-kostruzzjoni ta' tromba tat-taraġ li taghti ghal Triq il-Mithna, Zabbar.

3. Fl-odjerni proceduri, l-attur jikkontendi illi fil-kors tal-izvilupp tal-proprjetá donata lill-konvenut, il-konvenuti invadew il-proprjetá tieghu kif ukoll kecca lill-inkwilin li kien qed jikri l-garaxx tieghu u wkoll oltre rrekalu danni fil-proprjetá tieghu.

4. Da parti taghhom, il-konvenuti jikkontendu illi huwa l-kjamat in kawza Emanuel Falzon li pprova jikkapparra l-imsemmija ambjenti. Jissottomettu wkoll illi l-ambjent ezistenti ilu hekk ghal aktar minn ghaxar snin u sar bil-konsapevolezza tal-attur li minn naha tieghu thallas ukoll is-somma ta' Lm10,000 sabiex l-ambjent jigi zviluppat kif inhu llum.

<u>L-Appelli</u>

5. L-appell principali huwa bazat fuq is-segwenti aggravji: [1] illi l-provi juru li kollox sar b'mod legali u anke "b'certa approvazzjoni" da parti tal-attur; [2] illi l-konvenuti ma jaqblux li ma kienx hemm lok li jiddahhal fil-kawza George Falzon; [3] illi bi zvista, l-ewwel Qorti nsiet li

huma ghandhom kamra taht it-tarag u ghandhom dritt ta' access ghaliha; [4] illi huma kienu hallsu s-somma ta' Lm10,000 [illlum €23,293.73] lill-attur "biex ikun hemm il-*modus vivendi* qabel ma giet intavolata l-kawza; [5] illi f'dan l-istadju ta' appell, il-konvenuti qed jinvokaw il-preskrizzjoni akkwizittiva kontemplata fl-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili u jsostnu li b'applikazzjoni ta' dak l-artikolu l-partijiet okkupati minnhom saru taghhom *ope legis.*

6. Ghaldaqstant, il-konvenuti qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tikkonferma d-decizjoni tal-ewwel Qorti fejn gew accettati eccezzjonijiet taghhom, filwaqt li tirrevoka s-sentenza appellata fejn ma qablitx mal-eccezzjonijiet taghhom u wkoll, tilqa` l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata f'dan l-istadju, u tichad it-talbiet tal-attur, bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur.

7. Permezz ta' risposta pprezentata fl-14 ta' Dicembru 2012, il-kjamat in kawza Emanuel Falzon, inter alia jissottometti illi l-konvenuti naqsu milli jaghmlu distinzjoni bejn kwistjonijiet familjari u kwistjonijiet strettament legali u di fatti l-ewwel Qorti ma sabet ebda rabta guridika bejn il-kjamat in kawza u l-appellanti, ghas-semplici raguni li ma hemm ebda ness legali bejn it-tnejn. Ghalhekk qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

8. Permezz ta' risposta pprezentata fid-19 ta' Dicembru 2012, l-attur, ghar-ragunijiet hemmhekk premessi qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tichad interament l-aggravji mressqa mill-konvenuti. Barra minn hekk huwa pprevalixxa ruhu mill-fakolta` li jinterponi appell incidentali, u l-aggravji mressqa minnu jistghu jigu sintetizzati hekk: [1] illi l-ewwel Qorti kienet skorretta meta, filwaqt li ddikjarat li l-konvenut ma agixxiex bil-*bona fidi*, ma llikwidatx id-danni li huwa sofra minhabba l-agir abbusiv tal-konvenuti; [2] illi fir-rigward tal-kap tal-ispejjez, id-decizjoni tal-ewwel Qorti li titfa' parti mill-oneru tal-hlas tal-ispejjez li huwa inkorra f'dawn il-proceduri fuqu ma jsegwix ir-ragunament tal-Qorti li a bazi tieghu l-konvenut gie kundannat.

9. Ghalhekk qed jitlob li, filwaqt li din il-Qorti tichad l-appell interpost mill-konvenuti, tirriforma s-sentenza appellata f'dak li jirrigwardja d-danni emergenti rizultat tal-agir tal-konvenuti relatat mal-proprjetá tieghu u wkoll f'dak li jirrigwardja l-kap tal-ispejjez, u dan billi tichad l-eccezzjoni mmarkata (j) tal-konvenut, u wkoll li tilqa' l-ahhar tliet talbiet attrici u tirriforma l-kap tal-ispejjez billi tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ispejjez gudizzjarji kollha, u tikkonferma s-sentenza appellata ghal bqija.

10. Ghar-ragunijiet minnhom imfissra fir-risposta taghhom ghall-appell incidentali datata 8 ta' Jannar 2013, il-konvenuti qed jitolbu lil din

il-Qorti sabiex tichad l-appell incidentali tal-attur, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontrih.

Is-Sentenza Appellata

11. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha, a bazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi kif ġja' msemmi, l-attur ippreżenta din il-kawża biex jitlob dikjarazzjoni li l-konvenut invada l-proprjeta' tiegħu msemmija u allura biex il-konvenut jiġi kkundannat jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji biex dik il-parti tal-proprjeta' tiġi restitwita.
>
> "Ill kmieni fil-kors tal-kawża ġie stabbilit permezz tal-perizja teknika li fil-fatt din l-invażjoni saret.
>
> "Illi l-perit tekniku wasal għall-konklużjonijiet kif ġja' ngħad a fol 187 *et sequitur* u kkonkluda illi fir-rigward tat-tieni talba l-porzjon (b) fuq il-kuntratt ta' donazzjoni tal-25 ta' Novembru 1997 in atti Nutar Bisazza jinsab bejn wieħed u ieħor bejn kif indikat bejn XX u YY fuq il-pjanta li rrediġa l-istess perit filwaqt li fir-rigward tar-raba' talba l-porzjon (a) indikata fuq l-istess kuntratt kien minnu li l-ħajt ma kienx jissegrega l-proprjeta' kif indikat b'kitba bl-idejn fuq il-pjanta iżda kien miftuħ.
>
> "Illi normalment, il-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi ma jkollhiex għalfejn ma taddottax u ma tagħmilx tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali struttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta lilha mogħtija b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli."* Bl-istess mod il-Qorti ppronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"**, deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 minn din il-Qorti.

"Illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut ġew sorvolati bis-sejħa fil-kawża ta' ħuh Emanuel Falzon li skond il-konvenut kien kif sejjaħlu hu l-*'perċimes'* biex saret il-kawża. Madankollu huwa evidenti li s-sejħa fil-kawża mitluba minnu kienet għalxejn għaliex għalkemm huwa naturali li f'kawża bħal din ikun hemm il-*mano in pasta* ta' aħwa oħra, mill-*punto di vista* legali assolutament ma kienx hemm lok li Emanuel Falzon jiddaħħal fil-kawża għaliex il-kwistjoni hija bejn l-attur u l-konvenut – bejn missier u iben.

"Illi jidher infatti li wara li l-konvenut ingħata l-proprjeta' tiegħu permezz tad-donazzjoni, huwa għamel xi kostruzzjonijiet b'mod li aċċeda mal-parti assenjata lilu partijiet li ma ġewx trasferiti. L-attur dam ħafna ma tkellem u dan għaliex dak iż-żmien il-partijiet kellhom relazzjoni tajba ma' xulxin. Maż-żmien pero' s-sitwazzjoni nbidlet għall-ħażin u beda l-inkwiet bejniethom – jista' jkun li fir-rigward kien hemm l-intervent ta' Emanuel Falzon – u minħabba f'hekk saret din il-kawża. Huwa fil-fatt probabbli li l-inkwiet beda meta iben Emanuel Falzon mar joqgħod fl-ambjenti in kwistjoni u allura kellu bżonn ta' aktar kumditajiet biex jista' jabita flimkien mal-familja tiegħu. Billi l-konvenut ma riedx naturalment iċaqlaq xejn għaliex ma riedx li jitnaqqsulu l-partijiet li kien ħa, l-inkwiet ma naqasx. Għalhekk illum is-sitwazzjoni hija li l-konvenut għandu lil missieru u ħutu kollha kontra tiegħu. Parti mir-raġuni hija ukoll l-intrasiġenza tiegħu.

"Illi fil-fehma tal-Qorti f'dan il-każ ma jistax jiġi applikat l-Artiklu 571 tal-Kodiċi Ċivili għaliex għalkemm l-attur baqa' sieket meta saret l-invażjoni anzi jista jkun li approvaha, il-konvenut ma kienx *in bona fede* fis-sens li jrid l-istess artikolu. Tant hu hekk li l-konvenut lanqas ta' eċċezzjoni f'dan is-sens. Dan l-Artikolu jgħid illi:

> "***"Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi, biċċa art mill-fond li jmiss ma' dak il-bini u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu dikjarati ta' proprjeta' ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lis-sid il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa u jagħmel tajjeb kull ħsara li tkun saret."***

"Illi kif ġie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **"Robert Mizzi vs Francesca Debono"** mill-Qorti tal-Appell (14 ta' Ottubru 1966) il-kondizzjonijiet li għandhom jikkonkorru biex dan l-Artikolu jiġi applikat huma;

> *1.* "*Li jkun jittratta ta' bini;*
>
> *2.* "*Illi l-bini li jsir ikun okkupa* **parti** *mill-fond li jmiss miegħu;*

> 3. *"Illi l-kostruzzjoni tkun saret in buona fede; u*
>
> 4. *"Illi l-viċin kien jaf li kien qed isir dak il-bini u ma għamilx oppożizzjoni.*
>
> "Illi fir-rigward tal-kwistjoni ċentrali tal-*buona fede* is-sentenza fl-ismijiet **"Carmelo Parnis vs George Fenech"** deċiża mill-Prim' Awla fl-10 ta' April 1953 affermat illi din *"tikkonsisti fil-konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qegħda fuq art tiegħu, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li jużurpa l-art ta' ħaddieħor iżda li jagħmel att leġittimu; u l-prova f'dan ir-rigward għandha ssir minn min jallega l-użurpazzjoni, b'mod li jekk dan ma jsalx f' dik il-prova, allura għandha tirbaħ il-preżunzjoni legali tal-bona fede".* Rassenja dettaljata ta' duttrina fir-rigward tinsab fis-sentenza tal-Prim' Awla fl-ismijiet **"Oliver Agius vs Joseph Gatt"** deċiża fil-31 ta' Jannar 2003. F'dan il-każ kif ingħad, huwa ċar li l-konvenut kien jaf li jużurpa l-art ta' missieru, *sia pure* bl-akkwijexxenza tiegħu.
>
> "Illi l-Qorti jidhrilha għalhekk li l-konvenut qatt ma seta' jsir proprjetarju ta' dak li ma hux tiegħu għaliex naturalment biex isir trasferiment ta' proprjeta' mmobbli jrid ikun hemm att pubbliku. Għalhekk ukoll lanqas ma' l-konvenut jeċċepixxi l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili u ċjoe' li sar proprjetarju wara t-trapass tal-għaxar snin għaliex il-kuntratt ta' donazzjoni li bih akkwista l-parti li hija tiegħu ma kienx jinkludi l-partijiet in kwistjoni.
>
> "Illi l-Qorti pero' tħoss li ma għandhiex tilqa' t-talbiet tal-attur fir-rigward tad-danni proprju minħabba li huwa ħalla lill-konvenut jibni fejn irid mingħajr ma waqqfu u wara li ħalla dak l-istat ta' fatt għal snin twal. Min jippermetti li jsiru dawk l-atti li jistgħu fil-futur jikkawżawlu d-danni ma jistax imbagħad jitlob li jitħallas dawk id-danni għaliex l-istess danni kienu evitabbli da parti tiegħu u huwa naqas li jevitahom mill-ewwel".

<u>L-Appell Principali</u>

L-Ewwel Aggravju

12. Permezz tal-ewwel aggravju taghhom il-konvenuti jikkontendu illi l-uzu tal-kelma 'invada' hija skorretta u l-provi juru li kollox sar b'mod legali u "b'certa approvazzjoni" tal-attur, tant li l-ewwel Qorti skartat din l-

allegazzjoni min-naha tal-attur u indikat b'mod car li mhux ser timxi mar-rapport peritali.

13. L-attur iwiegeb ghal dan l-aggravju fis-sens illi bil-kostruzzjonijiet li ghamlu l-konvenuti, huma xekklu l-uzu u l-accessi li kienu fit-tgawdija tieghu. Il-fatt li dawn saru "b'mod legali ma jfissirx li ma kienx hemm konsegwenzi … Dan ghaliex fil-verita', l-appellat qatt ma kkontesta l-legalita' ta' dan il-bini, izda huwa kkontesta biss il-kostruzzjoni ta' hajt fid-drive-in li permess tieghu ikkapparra, kemm l-access kif ukoll l-uzu ta' beni appartenenti [lilu]".

14. Jghid li huwa ben stabbilit fil-gurisprudenza li l-qorti ma hijiex obbligata tadotta l-konkluzjonijiet peritali, madanakollu l-perizja ddikjarat illi bil-hajt il-konvenut kien tassew ikkapparra l-access u l-uzu ta' garaxxijiet proprjetá tal-esponenti. Dan sar b'malizzja u mhux bil-*bona fidi*. Jghid ukoll li skont l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, il-vertenza ddur madwar il-*bona fidi* ta' min qieghed jibni. Mill-provi rrizulta li l-konvenuti f'ebda hin ma kienu in buona fede, u l-proprjetá akkwistata minnhom permezz tal-kuntratt tad-donazzjoni ma tifformax l-oggett tal-mertu tal-kwistjoni. Jissenjala li l-invazjoni saret billi, wara li nbena l-bini li kellu jinbena mill-konvenuti, dawn ikkapparraw garaxxijiet tieghu u fuq naha ohra fethu bieb mit-tromba tat-tarag tal-blokka appartamenti li nbena ghal god-*drive-in*. Dan jidher mill-pjanti li hejja l-perit tekniku.

15. Din il-Qorti tibda billi tirribadixxi li sa fejn l-aggravji tal-konvenuti jikkoncernaw l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti, bhala qorti ta' revizjoni din il-Qorti ma tiddisturbax leggerment id-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti, li quddiemha jkunu ngabru l-provi kollha, jekk mhux fil-kaz ta' zball manifest li jista' jissarraf f'ingustizzja ghal xi parti jekk ma jigix rettifikat. Dan jinghad b'mod partikolari fil-kaz odjern fejn l-ewwel Qorti mhux biss semghet lill-partijiet, izda accediet fuq il-post sabiex tara l-ambjenti relattivi ghall-vertenza, u kienet mghejuna wkoll minn relazzjoni teknika redatta minn perit gudizzjarju.

16. B'referenza ghall-argumenti maghmula mill-konvenuti in sostenn tal-aggravji taghhom, il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet.

17. Il-fatt li l-attur seta' ippermetta l-invazjoni da parti tal-konvenuti ghal fuq il-proprjetá tieghu ma jfissirx illi tali 'invazjoni' ma saritx. Mill-pjanti li hejja l-Perit Tekniku Valerio Schembri[3] u mill-konkluzjonijiet minnu raggunti fl-istess rapport wara access fuq il-post, irrizulta li tassew il-konvenut dahal fi proprjetá tal-attur - li mhijex dik li kienet giet lilu trasferita fil-kuntratt ta' donazzjoni - u li fuqu hija bbazata l-azzjoni odjerna. Ukoll, kif sollevat mill-ewwel Qorti, il-fatt li l-attur dam ma ha azzjoni sabiex jirripristina l-fond tieghu ghall-istat li kien fih qabel ma l-konvenuti ghamlu x-xogholijiet abbuzivi jista' jkun relevanti ghat-talba

[3] Vide rapport peritali a fol 187 et seq

dwar id-danni, izda ma jfissirx illi gia ladarba l-attur ma hax azzjoni immedjatament, dan ma jistax jaghmlu fi stadju sussegwenti.

18. Barra minn hekk ftit jiswa l-argument tal-konvenuti illi l-proceduri odjerni huma intizi biss biex Emanuel Falzon u t-tifel tieghu u martu jiġu akkomodati. Din hija materja ta' natura purament familjari u personali li ma tinfluwixxi xejn fuq l-aspetti legali tal-vertenza. Jekk l-attur irnexxilu jipprova li d-drittijiet ta' proprjetá tieghu gew lezi b'dak li ghamlu l-konvenuti, huwa ghandu dritt li jipprocedi kontrihom, ikun xi jkun il-motiv li ghalih jiehu azzjoni.

19. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

It-Tieni Aggravju

20. Il-konvenuti fissru hekk dan l-aggravju:

> "Illi-esponenti ma jistghux jaqblu li ma kienx hemm lok li jiddahhal l-kjamat fil-kawza. Illi dan qed jinghad ghax il-kwistjoni kienet intrinsikament bejn il-kjamat in kawza stess li ghax meta t-tifel tieghu Neville kien izzewweg, hu mar jirresjedi fdak l-amjent ta' garaxxijiet fejn kien qed jipprova jikkapparra l-ambjent kollu a beneficcju tieghu ghad esplussjoni ta' kulhadd u s-sabiha kienet li s-servizzi tad-dawl u ilma kienu gejjin minn naha tal-esponenti! Illi f'dan ir-rigward stante li t-tifel tal-kjamat in kawza ippretenda li jista' jaghmel li jrid, xpruna lil missieru Emmanuel Falzon fejn l- argument waqa' fuq *drive in*. Illi di piu, s-sitwazzjoni kien kif qed isir kien ilu hekk mill-bidu tant li l-istess attur ma fetahx halqu imma iddecida li jimexxi meta gie xprunat mill-kjamat in kawza li qed jinqeda b'missieru a beneficcju tieghu ……..".

21. L-attur iwiegeb li l-konvenuti naqsu milli jiddistingwu bejn kwistjonijiet familjari u kwistjonijiet strettament legali. Jissenjala li ma hemm ebda ness guridiku bejn Emanuel Falzon u l-konvenuti, u r-relazzjoni guridika li nholqot kienet biss dik naxxenti mill-kuntratt ta' donazzjoni u li kienet limitata ghall-attur u l-konvenut, filwaqt li l-kjamat in kawza ma kellu ebda konnessjoni ma' dak in-negozju legali.

22. Fir-rigward din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni ta' natura guridika li, ghalkemm l-istitut tal-kjamat in kawza huwa ormai assodat fis-sistema guridika taghna, b'dan li gie rikonoxxut mill-qrati taghna bhala fundamentali sabiex jigu evitati gudizzji multeplici u possibilment konfliggenti dwar l-istess vertenza, kif ukoll sabiex jigu salvagwardjati l-interessi kemm tal-partijiet kif ukoll ta' terz li jista' jkollu interess fil-mertu tal-proceduri in kwistjoni, fl-istess hin, jekk "*jirrizulta mill-provi li l-attur ma seta' qatt jottjeni l-kundanna gudizzjarja tal-kjamat fil-kawza ghaliex ma' dan ma ghandu ebda relazzjoni guridika, u jigi allura stabbilit li dan ma kienx il-legittimu kontradittur tieghu, anke jekk jirrizulta li seta' kien fuq l-istess meritu l-legittimu kontradittur tal-konvenut, din l-Qorti ma tarax kif tista' l-azzjoni tregi fil-konfront tieghu*". [A.C. **Carmelo Mamo v. Brian Abela nomine** deciza 4 ta' Frar 2000 citata fis-sentenza **PA Maltacom plc v. CPL Developments Limited et** deciza 26 ta' April 2001].

23. Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, din il-Qorti tifhem li l-presenza tal-kjamat in kawza Emanuel Falzon ma kenitx mehtiega ghall-integritá tal-gudizzju in kwantu kellu ragun li jeccepixxi li huwa ma kienx il-legittimu kuntradittur u li t-talbiet attrici ma setghux jintlaqghu fil-konfront tieghu.[4] Din il-kawza hija *sic et simpliciter* talba sabiex il-konvenuti jizgumbraw minn dik il-parti tal-parti tal-proprjetá tal-attur li ma gietx ittrasferita lilhom permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni msemmi, u li huma invadew, kif ukoll sabiex l-istess konvenuti jezegwixxu x-xogholijiet necessarji sabiex jissegregaw il-proprjetá taghhom minn dik tal-attur. F'dan ir-rigward il-kjamat in kawza ma ghandu ebda interess guridiku, in kwantu l-kuntratt ta' donazzjoni in kwistjoni huwa ghalih *res inter alios acta*, u wkoll fl-ebda mument ma ngabet xi prova li huwa seta` kellu xi drittijiet jew titolu fuq il-proprjetá mertu tal-kawza.

24. Ghaldaqstant din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti meta ghamlet distinzjoni bejn ir-relazzjonijiet familjari li jista' jkun hemm involuti, u r-rabta guridika li trid tigi pprovata fil-konfront tal-kjamat in kawza. Fil-kaz odjern, ma gie pprovat ebda ness legali li fuqu l-kjamat in kawza Emanuel Falzon kellu jigi mdahhal fil-kawza, u kienet ghalhekk gusta d-decizjoni tal-ewwel Qorti li tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

25. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

[4] Vide Risposta Guramentata tal-kjamat in kawza Emanuel Falzon a fol 26.

It-Tielet Aggravju

26. Il-konvenuti jilmentaw illi l-ewwel Qorti bi zvista insiet li huma ghandhom kamra taht it-tarag u li ghandhom dritt ta' access ghaliha. Jghidu li din kienet ilha hemm mill-bidu u ma jistghux jigu mcahhda mill-access ghall-proprjetá taghhom.

27. L-attur iwiegeb illi l-izvilupp maghmul mill-konvenut sar b'*mala fidi* u ma jistax jigi meqjus li l-access gie mxekkel ghaliex bl-istess mod li l-konvenuti bnew hajt f'nofs *drive-in* biex jikkapparraw garaxxijiet, fethu bieb mit-tromba tat-tarag ghal god-drive-in.

28. Din il-Qorti tosserva li ghal dak li jirrigwarda l-kamra ta' taht it-tarag, il-konvenuti qed jaghtu x'jifhmu, ghalkemm l-aggravju kif espost xejn ma hu car in rigward, li bix-xogholijiet ordnati ser jigu mfixxkla fid-dritt taghhom ta' access ghal din il-kamra. Il-Qorti tinnota illi din il-kwistjoni ma kenitx tifforma parti mill-eccezzjonijiet imressqa minnhom fir-risposta guramentata taghhom, u ghalhekk ghall-finijiet ta' dan l-appell hija *noviter deductus.* Ma hemmx ghalfejn jigi ripetut iIli biex Qorti fi grad ta' appell ikollha verament il-funzjoni ta' qorti ta' revizjoni, l-eccezzjonijiet u l-provi kollha rilevanti, kellhom jinghataw u jigu prodotti u trattati quddiem l-ewwel Qorti [vide in materja App. S. **Pawlu Bezzina et v. Charles Vassallo** deciza 11 ta' Mejju 2015].

29. B’zieda ma’ dan din il-Qorti taghmel referenza ghall-verbal tal-access mizmum fuq il-post mill-ewwel Qorti[5] fejn gie specifikament dikjarat: “*Illi di piu` hemm l-appogg u l-kamra li qed isservi bhala 'tromba' proprjetá tal-konvenut, liema punti m'ghandhomx jigu kkunsidrati f’dan l-istadju bhala ezawrjenti [recte: ghax jezorbitaw] mill-iskop ta’ din il-kawza*”.

30. Barra minn hekk kif sottomess mill-attur fir-risposta tal-appell tieghu, u kif konfermat minnu fl-affidavit tieghu[6] tali bieb li l-konvenuti fethu mit-tromba tat-tarag ghal god-drive-in, ghamluh b’mod abbuziv u ghalhekk fi kwalunkwe kaz japplika l-principju *jus ex injuria non oritur*, jigifieri persuna ma tistax tippretendi li ghandha dritt naxxenti minn fatt illegalment maghmul minnha.

31. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

Ir-Raba` Aggravju

32. Il-konvenuti jsostnu illi, qabel ma giet intavolata l-kawza, huma kienu hallsu lill-attur s-somma ta’ Lm10,000 fuq indikata b’tentattiv li jinstab bejniethom il-*modus vivendi* u jigu evitati proceduri gudizzjarji.

---

[5] Fol 76 et seq

[6] Vide affidavit ta' l-attur a fol 30 et seq.

33. Fir-rigward, l-attur jillimita r-risposta tieghu billi jghid li ma jistax jifhem kif il-kwistjoni tal-hlas qed titressaq f'dan l-istadju.

34. Din il-Qorti tosserva li l-konvenut jallega illi hu kien hallas lill-attur somma ta' flus sabiex taghmel tajjeb ghall-invazjoni fil-proprjetá tieghu meritu tal-proceduri odjerni. Il-Qorti tirrileva illi l-provi fir-rigward huma tassew skarsi u l-ftit li hemm huma pjuttost konfliggenti. In kontro-ezami[7] l-konvenut l-ewwel donnu jghid li dan l-ammont kien hallsu fuq il-kuntratt ta' donazzjoni, izda in ri-ezami jghid illi missieru kien talbu dik is-somma li hu kien hallas fi zmien sentejn. Mistoqsi r-raguni ghaliex tah dawn il-flus, il-konvenut jwiegeb "*Hu jaf...*"[8] Il-konvenut ikompli jghid li ma nghata ebda ricevuta "*...ghax attaparsi tahuli b'wirt biex nehilsu mit-taxxa*".[9]

35. Din il-Qorti tinnota wkoll illi l-konvenut ghazel li ma jtellax lill-attur in subizzjoni sabiex isaqsih dwar il-hlas ta' din is-somma allegatament imhallsa minnu lill-attur.

36. Ghaldaqstant anke dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud

[7] Vide xhieda in kontro-ezami tal-konvenut tas-6 ta' Frar 2012 a fol 214 et seq
[8] Vide xhieda tal-konvenut a fol 222.
[9] Vide xhieda tal-konvenut a fol 223.

Il-Hames Aggravju

37. F'dan l-aggravju l-konvenuti jinvokaw l-applikazzjoni tal-Artikolu 2140 u jikkontendu illi l-partijiet okkupati minnhom li ma kienux parti mill-kuntratt ta' donazzjoni, gew akkwistati minnhom *ope legis* bis-sahha tal-preskrizzjoni akwizittiva.

38. L-attur jilqa' ghal dan l-aggravju billi jghid inter alia illi l-qrati taghna sahqu dwar l-interpretazzjoni restrittiva li ghandha tinghata lill-preskrizzjoni akkwizittiva. Jghid li ma kienx hemm *bona fidi* da parti tal-konvenuti u *se mai*, il-preskrizzjoni akkwizittiva setghet tigi applikata ghall-proprjetá ttrasferita lilu permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni, u mhux ghall-proprjetá meritu tal-kawza odjerna li l-konvenuti kkapparraw u ppossjedew b'*mala fidi.*

39. L-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

> "(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haġa immobbli ghal zmien ta'ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.
>
> "(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, ghandu jkuninskritt fir-Reġistru Pubbliku, iz-zmien mehtieġ ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att".

40. Jirrizulta ghalhekk car li sabiex din l-eccezzjoni tigi milqugha, iridu jigu sodisfatti tliet rekwiziti importanti dwar il-pussess ta' min ikun qed jinvoka din il-preskrizzjoni, jigifieri li l-pussess [1] ikun in *bona fidi* [2] u

b'titolu li jkun legali jigifieri tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta` u [3] ikun jestendi ghal zmien ta' ghaxar snin. Barra minn hekk sabiex tikkonfigura l-preskrizzjoni akkwizittiva, il-pussess irid ikun wiehed kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku [vide fost ohrajn App S **Rosa mart Paul Falzon et v. Angela mart Anthony Scerri et** deciza 18 ta' Frar 2016].

41. Jinsab ritenut li sabiex il-preskrizzjoni akkwizittiva kontemplata fl-artikolu precitat tista' titqajjem b'success ghandu jinghata kont tal-agir u tal-intenzjoni tal-possessur, hawnhekk konvenut, u mhux fuq l-inattivitá tal-attur proprjetarju. Kif inghad fis-sentenza App. S. fl-ismijiet **Antonio Borg et v. Giuseppe Zammit** [XXXIX-I-139] deciza fit-28 ta' Marzu 1955:

> "...il-"buona fede" tirrapprezenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: *'cum crediderit se dominum esse'.* Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubbju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi (Laurent Diritto Civile Vol VI para 208). Il-"mala fede" hija n-negazzjoni tal-"buona fede"; hija l-istat ta' animu ta' dak li jaf, jew minhabba c-cirkostanzi ghandu jahseb, illi l-haga li jippossjedi hi ta' haddiehor".

42. Il-Qorti tosserva li fil-kaz odjern jirrizulta car li kemm il-pussess *bona fidi*, kif ukoll prova tat-titolu huma neqsin. Jigi ribadit li l-proprjetá kontestata ma hijiex dik mertu tal-kuntratt ta' donazzjoni li kien sar bejn il-partijiet fis-sena 1997, izda hija art li l-konvenut ikkapparra u ppossjeda oltre dik donata lilu. Tosserva wkoll li, fin-nuqqas ta' prova

kuntrarja, il-konvenut huwa prezunt li kien jaf x'kien l-oggett tal-kuntratt u l-estensjoni ta' dak l-oggett, kif ukoll l-konsegwenzjali drittijiet li hu kien qieghed jakkwista permezz ta' dak l-att. Ghalhekk l-okkupazzjoni tieghu ta' proprjetá oltre dik lilu trasferita ma tistax titqies illi saret in *bona fidi*, u zgur li l-pussess tieghu ta' dik l-art ma' kienx wiehed legali.

43. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi respint.

<u>L-Appell Incidentali</u>

L-Ewwel Aggravju

44. Permezz ta' dan l-aggravju l-attur jikkontendi illi in kwantu l-ewwel Qorti sabet li l-agir tal-konvenuti kien jinkwadra ruhu fuq in-nuqqas ta' *bona fidi*, kellhom jigu milqugha t-talbiet tieghu ghall-hlas ta' danni li setghu jigu evitati li kieku ma nbeniex il-hajt fid-*drive in* li permezz tieghu l-konvenuti kkapparraw garaxx appartenenti lilu. Jghid li hu wera wkoll li bl-agir taghhom il-konvenuti tellfuh introjtu u ghalhekk il-kaz ma jirrigwardax ipotezi ta' danni imma kaz fejn il-konvenuti xjentement ikkagunaw danni meta kecca inkwilini ohra. Abbazi tal-Artikoli 556 u 557 tal-Kodici Civili jghid li l-konvenut bhala pussessur in *mala fidi* hu obbligat jaghmel tajjeb ghal hsarat li jigru b'ghemilu.

45. Il-konvenuti jwiegbu billi jissottolineaw in-nuqqas ta’ konsistenza da parti tal-attur meta, minn banda jirriklama danni minghandu u mill-banda l-ohra jippermetti lin-neputi tieghu, iben Emanuel Falzon, jutilizza tliet garaxxijiet minghajr ma jitlob kera, filwaqt li jippermetti lit-tifel l-iehor tieghu juza garaxx minghajr kera. Barra minn hekk jissenjalaw li zewg garaxxijiet li suppost ghandhom jigu allokati lill-konvenut qeghdin mikrijin u l-attur qed jippercepixxi kera fuqhom. Jghidu li meta mart l-attur, omm il-konvenut, kienet hajja, il-genituri tieghu kienu accettaw li wliedhom jiehdu pussess tal-garaxxijiet fejn il-konvenuti kienu anke hallsu l-imsemmija somma Lm10,000, liema fatt qatt ma gie michud mill-attur.

46. Din il-Qorti tosserva li permezz tal-aggravju in dizamina, l-attur qed jikkontendi illi l-ewwel Qorti kienet skorretta meta, filwaqt li kkonkludiet li l-konvenut ma agixxiex in buona fede, ma llikwidatx id-danni li l-esponenti sofra minhabba dan l-agir illegali tal-konvenut.

47. Fl-affidavit tieghu[10] l-attur jghid illi huwa qed jippretendi somma ekwivalenti ghal kera li tilef matul it-tnax-il sena li matulhom huwa kien gie privat mit-tgawdija tal-proprjetá tieghu, f’ammont mhux inqas minn Lm550 ghal kull sena. Jghid ukoll li fis-sena 2002, ibnu Emanuel Falzon kien sablu l-kirja ta’ garage ghal Lm300 fis-sena, izda minhabba dawn il-

[10] Fol 32

kwistjonijiet kellu jhassar il-ftehim u ghalhekk l-attur qed jippretendi danni mhux inferjuri ghas-somma globali ta’ €15,373.86.

48. Din il-Qorti tabbraccja l-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti in rigward u ma tistax tilqa’ t-talba tal-attur ghal danni li jmorru lura tnax-il sena, meta hu stess, ghal tnax-il sena baqa’ passiv u ma ha ebda azzjoni kontra l-konvenuti. Kif gustament osservat l-ewwel Qorti “min jippermetti li jsiru dawk l-atti li jistghu fil-futur jikkawzawlu danni ma jistax imbaghad jitlob li jithallas dawk id-danni, ghaliex l-istess danni kienu evitabbli da parti tieghu u huwa naqas li jevitahom mill-ewwel”. Din hi applikazzjoni tal-principju *nulla iniuria est, quae in volentem fit*.

49. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

It-Tieni Aggravju

50. Fir-rigward tal-kap tal-ispejjez, l-attur jghid li ma jsegwix ir-ragunament tal-ewwel Qorti ghaliex, filwaqt li huwa minnu li l-attur dam jissaporti qabel ma pproceda, bl-ebda mod ma jahti ghall-intransigenza tal-konvenut u ma kellu ebda ghazla ohra ghajr li jirrikorri ghall-awtorita` gudizzjarja sabiex jipprezerva d-drittijiet tieghu. Isegwi ghalhekk li, tenut kont li kien inghata ragun mill-ewwel Qorti, hu ma ghandux ibati spejjez.

51. Din il-Qorti tosserva illi l-ewwel Qorti, filwaqt li attribwiet l-ispejjez tal-perit tekniku u tal-kjamat in kawza lill-konvenut, halliet il-bqija tal-

ispejjez bla taxxa bejn il-partijiet. Din il-Qorti taqbel ma' din il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti fejn attribwiet parti mill-ispejjez lill-konvenut, tenut kont tal-fatt li dik il-Qorti laqghet hamsa mit-tmien talbiet tal-attur filwaqt li cahdet it-tliet talbiet l-ohra, ghalhekk huwa gust li l-attur jbati parti mill-ispejjez.

52. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell principali, tichad l-appell incidentali u, tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha.

L-ispejjez tal-prim istanza ghandhom jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez relattivi ghall-appell principali ghandhom jithallsu mill-konvenuti, filwaqt li dawk relatati mal-appell incidentali ghandhom jigu sopportati mill-attur.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb