QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta 18 ta' Lulju 2017

Numru 33

Citazzjoni numru 2365/97 FS

Romeo u Rose konjugi Zahra

v.

John Zerafa u b'digriet tat-3 ta' Frar 2009, Raymond u Patricia mizzewgin Desira thallew jidhlu fil-kawza "*in statu et terminis*" u b'digriet tat-8 ta' Awwissu 2014 stante l-mewt ta' John Zerafa fil-mori tal-kawza, il-gudizzju f'ismu gie trasfuz ghal fuq isem martu Mary Zerafa u b'digriet tas-6 ta' Lulju 2017 stante l-mewt ta' Mary Zerafa l-atti gew trasfuzi f'isem l-Avukat Dottore Andre Zerafa

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni tal-atturi Romeo u Rose konjugi Zahra,ipprezentata fis-16 ta' Ottubru, 1997, li permezz taghha ppremettew:

> "Peress illi b'kuntratt datat 14 ta' Frar, 1983, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, il-konvenut John Zerafa ghan-nom u f'isem Dolores sive Maria Dolores armla ta' Felice Sant, ta u kkonceda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghal zmien hamsa u sebghin sena b'effett minn dak in-

nhar, il-fond urban f'Gwardamangia, St. Luke's Road, bla numru u jismu "St. Joseph", konfinanti mil-Lvant ma' passagg privat, mill-Punent gid tal-koncedent, u min Nofs-in-nhar ma' triq jew rih verjuri u dana a favur ta' l-attur Romeo Zahra b'subcens ammont ta' hamsin lira maltin (Lm50) kull sena;

"Peress illi l-fond hekk trasferit kien jikkonsisti f'dar u gnien, kif ahjar murija fil-pjanta esebita u delinejata bil-kulur ahmar fl-istess pjanta, liema gnien jifforma parti integrali ta' l-istess dar b'access ghalih mill-istess dar;

"Peress illi l-atturi u familja taghhom dejjem uzaw u gawdew l-istess dar u gnien minghajr tfixkel minn hadd;

"Peress illi recentement il-konvenut John Zerafa beda jikkontendi illi l-gnien formanti parti tad-dar "St. Joseph", kien jappartjeni lilu u huwa sahansitra pprova jbiegh l-istess gnien lill-terzi persuni;

"Peress illi l-konvenut John Zerafa qed jikkontendi illi b'kuntratt datat 18 ta' Dicembru, 1990, bl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, l-istess Maria Dolores Sant, ittrasferit lilu b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghall-mija u hamsin (150) sena dekoribbli mill-1 ta' Lulju, 1906, l-porzjon art mill-ghalqa ta' "Parsottu" fil-kontrada ta' "Braxia" limiti tal-Pieta', tal-kejl ta' cirka tlett elef u hames mitt metru kwadru (3,500m²) kif jidher markat bl-ahdar fuq il-pjanta u site plan, annessa mal-kuntratt;

"Peress illi din l-istess porzjoni art hekk trasferita skond il-pjanta annessa mal-kuntratt, hemm l-istess fond urban, konsistenti fid-dar u l-gnien li l-konvenut John Zerafa ghan-nom ta' l-istess Maria Dolores sive Doris Sant, kien ittrasferixxa u kkonceda b'titolu ta' sub-enfitewsi lill-atturi Zahra, bil-kuntratt tal-1983;
"Illi l-atturi talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra konvenut sabiex dan jigi nibit mill-biegh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi l-fond bla numru u jismu "St. Joseph", St. Luke's Road, Gwardamangia, konsistenti f'dar u gnien, kif muri fil-pjanta hawn ezebita, u milli b'xi mod jingombra, jipoteka, jaghti jew jassenja xi dritt, piz, jew servitu' fuq l-istess proprjeta' in toto jew in parte;

"Peress illi b'digriet moghti fis-7 ta' Ottubru, 1997, fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 2071/97 NA, it-talba ta' l-atturi ghall-hrug ta' tali mandat ta' inibizzjoni, giet milqguha;

"Peress illi la darba Maria Dolores Sant kienet ikkoncediet il-fond de quo lill-atturi bil-kuntratt tal-1983, hija qatt ma setghet ittrasferiet l-istess sussegwentement lil John Zerafa permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Dicembru, 1990;

"Peress illi f'kwalsiasi kaz, la darba la Maria Dolores sive Doris Sant, u la John Zerafa, qatt ma pprotestaw ghal ghaxar (10) snin mill-1983, ma' l-atturi, li dejjem u in buona fede gawdew il-fond de quo,

konsistenti fid-dar u gnien bhala taghhom, huma jigu li akkwistaw l-istess fond permezz tal-preskrizzjoni akkwisitattiva.

"Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

"1. Tiddikjara illi l-atturi huma titolari tal-fond bla numru u jismu "St. Joseph", St. Luke's Road, Gwardamangia, konsistenti f'dar u gnien, kif ahjar muri fil-pjanta annessa u mmarkata Dokument "B", u dan b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien hamsa u sebghin sena b'effett mill-14 ta' Frar, 1983;

"2. Tiddikjara, sussidjarjament illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond de quo, konsistenti f'dar u gnien b'titolu ta' preskrizzjoni akkwisitattiva ta' ghaxar (10) snin;

"3. Tiddikjara illi kwalsiasi traferiment illi Maria Dolores sive Doris Sant setghet ghamlet lill-konvenuti John Zerafa permezz tal-kuntratt datat 18 ta' Dicembru, 1990, fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, tal-fond de quo fuq deskritt, konsistenti fid-dar u gnien, huwa null u bla ebda effett fil-Ligi;

"Bl-ispejjes kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt in subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut John Zerafa tat-30 ta' Gunju, 2000, li permezz taghha gie eccepit:

"1. Illi hemm kawza ohra fl-ismijiet inversi li wkoll tittratta l-istess mertu ta' din il-kawza u li qeghda fl-ismijiet John Zerafa et. v. Romeo Zahra et. differita ghad-9 ta' Ottubru 2000 quddiem l-Onor Imhallef Albert J. Magri u li fiha hemm perit tekniku appuntat Fredrick Doublet. Il-konvenuti jitlob li dawn il-kawzi jinstemghu flimkien, u li x-xhieda migbura f'wahda tghodd ukoll fl-ohra, sabiex ix-xoghol maghmul ma jigix dublikat.

"2. Illi John Zerafa akkwista b'cens temporanju minn ghand Maria Dolores Sant propjeta' immobbli kif jirrizulta mill-kuntratt gia anness bhala Dok.C maghmul fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-18 ta' Dicembru 1990 u skond pjanta annessa mall-kuntratt li qed tigi annessa bhala dok.1; f'dan l-akkwist id-dar imsemmija fic-citazzjoni hija eskluza, pero' dak li l-atturi qed isejhu gnien tad-dar huwa fil-fatt propjeta' tal-konvenut stante' li dan qatt ma gie trasferit lill-atturi.

"3. Illi fil-propjeta appartenenti lill-konvenuti indikata bl-ahmar fid-dok.1 Romeo Zahra u martu Rose qed jokkupaw l-art li qed tintuza bhala gnien minghajr titolu validu fil-ligi;

“4. Illi fil-fatt Romeo Zahra kien ha b’subcens minn ghand Maria Dolores Sant id-dar St. Joseph House Triq Pietru Xuereb, G’Mangia pero’ ma jirrizultax mill-istess atti li mal-imsemmija dar hadu l-art li qed tintuza bhala gnien li hemm kontigwu – dan jista’ jigi konstatat minn Dok. A anness mac-citazzjoni (il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 14 ta’ Frar 1983);

“5. Illi fil-fatt li kieku riedet tikkoncedi anke din l-art li qed tintuza bhala gnien Maria Dolores Sant kienet tindika dan fil-kuntratt u kienet tannetti pjanta u taghti l-kejl tal-istes gnien, anke ghaliex kontigwa mal-istess art, Sant kellha propjeta’ ohra u allura tali kejl jew pjanta kienu jkunu necessarji biex jiddistingwu liema parti u sa fejn riedet tikkoncedi.

“6. Illi l-gnien in kwistjoni huwa fil-fatt ta’ daqs akbar mill-parti mibnija (li fil-fatt kienet l-unika parti li nghatat fil-koncessjoni enfitewtika permezz ta’ Dok. A) – allura kien ikun aktar bzonnjuz illi jinghata l-kejl ezatt tal-gnien fl-imsemmi kuntratt li kieku verament din l-art in kwistjoni kienet ser tinghata mad-dar – haga li fil-fatt ma saritx;

“7. Illi wkoll ma hemm ebda kejl, pjanta jew referenza ghal pjanta mal-kuntratt Dok.A kif kien ikun necessarju u proprju li jsir kieku tali gnien kien tassew inkluz fil-koncessjoni moghtija lill-atturi;

“8. Illi fil-fatt fil-kuntratt Dok.A jinghad is-segwenti: “Ghal fini tal-att tal-mewt u donazzjoni tal-Ligijiet ta’ Malta r-rikorrenti tiddikjara illi bniet il-beni hawn in koncessjoni fuq art li wirtet minn ghand Emanuele Mangion…” u dan ikompli jindika illi dak li gie koncess biss il-parti fejn hemm il-bini mibni.

“9. Illi meta hemm deskritti l-irjihat f’dan il-kuntratt dok.A, l-art gid tas-subkoncedenti Sant li maghha tmiss mill-Punent id-dar hemm moghtija b’cens tirreferi ghall-art li hi indikata bl-ahmar f’dok 1, li qeghda okkupata minghajr titolu mill-atturi Zahra (cioe’ l-art in kwistjoni);

“10. Illi l-istess Maria Dolores Sant wara li ghamlet il-kuntratt Dok.A ghamlet testment li qed jigi prezentat bhala Dok.2 u cioe’ fis-7 ta’ Frar 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fejn appuntu kienet ser thalli l-art in kwistjoni (li llum l-atturi qed jokkupaw minghajr titolu) lill-istess atturi flimkien mad-dar, pero’ biex taghmel dan hi annettiet mal-istess testment pjanta Dok.3 u indikat il-kejl tal-art fl-istess testment – Art. 9. Dan it-testment jikkonferma illi meta saret il-koncessjoni enfitewtika permezz ta’ Dok.A, l-art cioe il-gnien in kwistjoni ma kienx inkluz fiha ghaliex kieku dan kien il-kaz allura anke hemm kienet tigi annessa pjanta u kien jigi indikat il-kejl. Dan it-testment gie eventwalment revokat.

“11. Illi f’testment iehor fl-atti tan-Nutar Joseph Agius datat 5 ta’ Jannar 1983 Dok.4, fil-waqt li Maria Dolores Sant kienet ser thalli parti

mill-art in kwistjoni lil Anthony u Carmelo ahwa Gallo Art.2, kienet ser thalli d-dar u bicca art lill-attrici Art.14. Dan juri illi fil-fatt id-dar u l-art in kwistjoni okkupata llegalment mill-atturi dejjem kienu meqjusa separatament u meta riedet tghaqqadhom semmiethom it-tnejn flimkien. Dan it-testment gie eventwalment revokat.

"12. Illi Maria Dolores Sant kienet ghamlet kuntratt Dok.5 ma' Anthony Farrugia datat 25 ta' Awissu 1959 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba, jigifieri qabel il-kuntratt li ghamlet ma' Zahra, fejn ikkoncediet cens fuq art kontigwa ghal dik in kwistjoni li fih obbligat ruhha illi jekk tigi biex tinbena din l-art in kwistjoni li qed jokkupaw illegalment Zahra l-ewwel kellha toffriha lill-istess Anthony Farrugia "bl-istess cens ta' tlett xelini il-qasba quadra" Art.8. Cioe Maria Dolores Sant ma setghetx tikkoncedi l-art in kwistjoni lil Zahra jekk qabel ma toffrihiex lil Farrugia. Dan ikompli juri illi meta tat is-subcens tad-dar lill-atturi, Maria Dolores Sant qatt ma riedet jew setghet tinkludi f'din il-koncessjoni l-ghalqa in kwistjoni. U fil-fatt dan il-gnien m'huwiex imsemmi fil-kuntratt li fih Zahra hadu is-subcens ta' St. Joseph House, Triq Pietru Xuereb G'Mangia.

"13. Illi meta sar il-kuntratt li bih hadu subcens Zahra il-prokuratur ta' Maria Dolores Sant kien John Zerafa li kien jaf illi l-gnien in kwistjoni ma kienx inkluz fis-subkoncessjoni. Li kieku dan ma kienx il-kaz kieku wara ma kienx ser jaghmel kuntratt mal-istess Maria Dolores Sant biex jakkwista l-istess art li kif qed jallegaw l-atturi kienet gja akkwistata minnhom b'kuntratt li fih il-konvenut deher ghan-nom ta' Sant.

"14. Illi titolu ma jistghax jigi akkwistat permezz ta' kawza li tiddikjara li mmobbli giet akkwistata permezz ta' preskrizzjoni akwizittiva – Il-preskrizzjoni akkwisittiva tista' biss tigi moghtija in via di eccezzjoni.

"15. Illi inoltre ma jikkonkorrux l-elementi kollha necessarji sabiex l-atturi setghu akkwistaw permezz tal-preskrizzjoni akkwizitiva.

"16. Illi inoltre biex jigi akkwistat immobbli bil-preskrizzjoni akwisittiva l-atturi jridu jkunu akkwistaw l-art in kwistjoni b'titolu li jkun mehtieg ghat-trasferiment ta' dik l-immobbli. Dan ovvjament ma garax stante' li fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi huma akkwistaw id-dar imma mhux l-ghalqa li hemm vicin taghha – u dan kif gia' gie spjegat aktar 'il fuq".

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-20 ta' Marzu, 2013, li permezz taghha kien deciz illi filwaqt li dik il-Qorti rreferiet ghall-konkluzjonijiet milhuqa minnha fil-kawza 2310/97, irriteniet li dawn ghandhom jigu inkorporati f'din is-sentenza wkoll. Konsegwentement inghad li l-eccezzjonijiet f'din

il-kawza kollha gew studjati u decizi f'dik il-kawza, filwaqt li t-talbiet ukoll huma ripetizzjoni tal-kawza l-ohra u ghall-istess motivi dik il-Qorti cahdithom. Bl-ispejjez 4/5 kontra l-atturi u 1/5 ghall-konvenut.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "C. PROVI:
>
> "Illi l-provi li saru fil-kawza 2310/97 FS (John u Mary konjugi Zerafa et vs Romeo u Rose konjugi Zahra) jiffurmaw parti mill-provi fil-kawza odjerna u ma jaghmilx sens li jigu ripetuti izda qedgha ssir referenza ghalihom inkluz ir-rapporti u dokumenti.
>
> "D. KUNSIDERAZZJONIJIET:
>
> "Il-kunsiderazzjoni li kien hemm fil-kawza l-ohra huma wkoll applikabbli in toto ghall-kawza in ezami".

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi appellanti konjugi Zahra, li permezz tieghu ntalab li din il-Qorti tilqa' l-appell taghhom u tirrevoka u thassar is-sentenza appellata tal-20 ta' Marzu, 2013, fl-ismijiet premessi, billi tilqa' t-talbiet kollha taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tal-konjugi Desira, intervenuti fil-kawza, li permezz taghha talbu li din il-Qorti tichad l-appell interpost u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat ir-risposta tal-konvenut appellat John Zerafa, li permezz taghha talab li din il-Qorti tichad l-appell interpost, tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez tal-appell kontra l-istess appellanti.

Rat li waqt is-seduta tad-9 ta' Mejju,2017, din il-Qorti ordnat it-trattazzjoni tal-kawza, salv li ssir it-trasfuzjoni tal-atti li ntalbet permezz tar-rikors tal-15 ta' Dicembru, 2016. Wara li d-difensuri ttrattaw l-appell, dan baqa' differit ghas-sentenza.

Ikkonsidrat:

Illi bazikament din il-kawza in ezami hija wkoll wahda *rei vendicatoria,* bhal dik li qeghda tigi deciza llum ukoll bir-referenza 2310/1997, bid-differenza li din id-darba qeghda tigi ezercitata da parti tal-atturi appellanti li qeghdin jivvantaw it-titolu taghhom fuq porzjon art, li jikkonsisti fi gnien retropost ghall-fond proprjetà taghhom, in kwantu jsostnu li din tifforma parti integrali mill-fond taghhom bl-isem "St. Joseph", Triq Pietru Xuereb, G'Mangia, li huma akkwistaw b'titolu ta' subenfiteswi temporanja, in forza tal-kuntratt tal-14 ta' Frar, 1983, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius. Dan apparti li l-atturi appellanti jvantaw ukoll il-preskrizzjoni akkwizittiva decennali. Da parti tieghu l-konvenut appellat Zerafa qieghed jivvanta titolu wkoll fuq l-imsemmi gnien, in forza ta'

kuntratt ta' subenfitewsi temporanja, tat-18 ta' Dicembru, 1990, fl-atti tan-nutar Joseph Tabone.

Kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-27 ta' Marzu, 2015, fil-kawza fl-ismijiet **Maria Mifsud et v. Theresa Cassar et**:

> "*Kif inhu risaput, ghalkemm tradizjonalment l-attur f'din l-azzjoni ghandu jipprova t-titolu tieghu minghajr ombra ta' dubju (u cioe` jipprova titolu originali), fis-snin ricenti gie accettat mill-qrati taghna li hu bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dak tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Ovvjament dan ikun il-kaz meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens. F'tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr il-htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum rassodat fid-duttrina. Din l-estenzjoni tal-portata tal-actio rei vindicatoria giet inferita mill-qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman.*[1]
>
> "*31. Issa qabel ma jsir l-ezami komparattiv tat-titoli tal-kontendenti fuq il-haga in disputa huwa l-attur li jrid jipprova t-titolu allegat minnu. Issir riferenza ghall-gurispudenza rilevanti f'dan ir-rigward kif ser jinghad:*
>
> "*32. L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta fuq il-haga rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur.*[2] *Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta tieghu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma ghandu ghalfejn jipprova xejn sakemm issir il-prova msemmija da parti tar-rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx huwa ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-possessur.*[3] *Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piz tal-prova billi juri t-titolu tieghu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, unici u indubbi, it-titolu proprju.*[4] *Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-Qorti ma jinhtigilhiex tidhol fl-ezami tal-allegat titolu tal-konvenut ghaliex f'dik l-eventwalita xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod li hu l-proprjetarju permezz ta' xi titolu, jew bi preskrizzjoni jew b'xi mod iehor. Una volta dubju dwar it-*

[1] Sebastian Vella et v. Charles Curmi (Q Appell. 28 ta' Frar 2014)
[2] Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et (Q. App. 1 ta' Lulju 2005)
[3] Perit Carmel Falzon v. Alfred Curmi (Prim'Awla, 5 t'Ottubru, 1995)
[4] Cassar noe. v. Barbara et (Q App – Sede Kumm – 7 ta' Ottubru 1980)

titolu tal-attur ma jezistix, jinkombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'sahhitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi ghalih b'titolu b'sahhtu u cert.[5]".

Kif inghad qabel, f'dan il-kaz l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici sa fejn irriteniet li ghall-istess ragunijiet moghtija fil-kawza 2310/97, l-atturi ma sehhilhomx jipprovaw it-titolu taghhom fuq l-art in kwistjoni u cahdet it-talbiet taghhom.

L-atturi appellanti qeghdin isejsu l-appell taghhom fuq numru ta' aggravji li ser jigu trattati serjatim, hekk kifipprezentati fl-istess rikors ta' appell taghhom.

L-ewwel aggravju tal-atturi appellanti jitratta l-validità tas-sentenza appellata nnifisha in kwantu jikkontendu li d-decizjoni mhix motivata skont il-ligi u dan in-nuqqas irendi l-istess decizjoni nulla u bla effett. Jikkontendu li ghalkemm is-sentenza li ghaliha saret referenaza (2310/97) hija twila, tikkontjeni kwotazzjonijiet shah mill-konkluzjonijiet kemm tal-ewwel perit legali, kif ukoll mir-relazzjoni tal-esperti addizzjonali, izda hija nieqsa minn ragunament, jew motivazzjoni jew konsiderazzjoni.

Jilmentaw illi l-ewwel Qorti naqset milli titratta u tiddeciedi dwar is-sottomissjonijiet imressqa minnhom, partikolarment dik in-nota mressqa

[5] Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger et (Q App. 5 t'Ottubru, 2001)

wara l-eskussjoni tal-periti addizzjonali, u specjalment f'dak li ghandu x'jaqsam mal-kwistjoni tac-cens u s-sub-cens. Hekk ukoll jikkontendu li fil-kaz tal-preskrizzjoni akwizittiva, l-ewwel Qorti, filwaqt li ghamlet referenza ghall-kazistika, ma applikatx l-istess ghall-kaz odjern u ghalhekk is-sentenza appellata hija nieqsa mill-motivazzjoni.

L-atturi appellanti jikkontendu li kien hemm nuqqas da parti tal-ewwel Qorti, peress li ma indirizzatx l-ilmenti taghhom, u li mhux meqjus bizzejjed li jigu elenkati l-aggravji u s-sottomissjonijiet taghhom fil-konfront tal-perizji, izda kien mehtieg li jigu determinati u verament motivati. Jikkontendu li l-mertu tal-vertenza gie injorat u sorvolat, b'deliberazzjonijiet skarsi minn motivazzjoni xierqa. Dan meta l-gurisprudenza citata mill-atturi appellanti tghallem illi, sabiex issir gustizzja, kien jehtieg li t-tezi taghhom tigi dibattuta, eppurata u deciza b'motivazzjoni ben studjata, sabiex taghti sodisfazzjon lill-parti telliefa u mhux kif ghamlet l-ewwel Qorti f'dan il-kaz, naqset milli tidhol fil-mertu tal-kwistjoni tac-cens u s-subcens u li taghti decizjoni fir-rigward.

Ghalhekk huwa f'dan is-sens li l-appellanti jhossu li saret ingustizzja maghhom, peress li ma hadux sodisfazzjon ghas-sottomissjonijiet taghhom jew decizjoni dwar l-istess, in kwantu dawn baqghu mhux investiti, trattati jew decizi. Konsegwentement jinsistu li s-sentenza appellata hija nulla peress li tippekka mill-elementi ta' smigh xieraq li

jinkludu li d-decizjoni tkun motivata. Talbu ghalhekk li s-sentenza tigi annullata u l-atti rimessi lura lill-ewwel Qorti sabiex tinghata decizjoni motivata dwar is-sottomissjonijiet imressqa minnhom.

Ghandu jinghad mal-ewwel illi din il-Qorti tqis dan l-aggravju kif espost mill-atturi appellanti huwa bbazat fuq l-Artikolu 218 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta (Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili) li jipprovdi hekk:

> "*218. Fis-sentenza għandhom qabel xejn jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom il-Qorti tkun ibbażat id-deċiżjoni tagħha, u għandu jkun hemm fiha wkoll riferenza għall-proċedimenti, għat-talbiet tal-attur u għall-eċċezzjonijiet tal-konvenuti*".

Applikati l-principji rizultanti minn dan l-artikolu, tajjeb li jinghad li s-sentenza appellata, in kwantu tirreferi ghall-konsiderazzjonijiet u konkluzjonjiet milhuqa fil-kawza 2310/97, li fiha hemm esposti sew mhux biss it-talbiet tal-atturi u l-eccezzjonijiet tal-konvenut, f'dik il-kawza, izda taghmel referenza estensiva ghall-procedimenti relativi u ghar-rapporti tal-perizji maghmula.

Huwa ritenut opportun li jinghad li, sa fejn l-ilment tal-appellanti jitratta l-fatt li l-ewwel Qorti ccitat estensivament mir-rapporti tal-periti legali u teknici mahtura minnha, din il-Qorti ma ssib xejn hazin f'dan ir-rigward, specjlament ghal dak li ghandu x'jaqsam mil-lat tekniku tal-kaz. Tajjeb li jigi ribadit kif kellha opportunità ohra li taghmel din il-Qorti fis-sentenza

taghha tat-30 ta' Novembru, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Feneco Limited v. Pronto Developers Limited**:

> "*l-fatt li hadet bhala bazi ghall-konkluzjonijiet taghha l-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet teknici tal-periti addizzjonali, jaqa' fid-diskrezzjoni taghha bhala qorti gudikanti, multo magis meta l-kaz de quo kien jinvolvi materja altament teknika….*
>
> "*Fir-rigward, il-Qorti tirribadixxi li l-fatt li l-ewwel Qorti ma semmietx ix-xhieda kollha, u l-kontenut tar-rapporti prezentati, ma jwassalx ghall-konkluzjoni li dawn ma gewx ikkunsidrati minnha. Jigi osservat li, wara li qorti gudikanti tezamina l-atti processwali kollha, mhijiex obbligata li tindika kollox u taghti spjegazzjoni u gudizzju fuq kollox, imma huwa fid-diskrezzjoni taghha li fis-sentenza tindika u tissenjala dak li jidhrilha li hu relevanti u li eventwalment wassalha biex taghti l-gudizzju taghha fuq it-talbiet maghmula*".

Hekk ukoll f'dan il-kaz, il-fatt li l-ewwel Qorti ma semmietx is-sottomissjonijiet kollha maghmula mill-atturi, ma jfissirx li ma nghatax debita konsiderazzjoni taghhom. Wara kollox, mad-daqqa t'ghajn jidher li l-ewwel Qorti dahlet sew fuq il-punt determinanti tal-kaz in ezami, cioè t-titolu fuq l-art in kwistjoni, li huwa l-qofol tat-talbiet attrici, kif ukoll tal-eccezzjonijiet tal-konvenut appellat.

In kwantu l-ilment tal-appellanti li l-ewwel Qorti ma ghamlitx referenza ghall-ahhar nota dwar ic-cens u s-subcens, kif inghad minn din il-Qorti diversament komposta, fis-sentenza taghha tal-5 ta' Gunju, 2001, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Bellizzi v. Joseph Grioli noe**:

> "*Din il-Qorti, wara li qieset dana l-aggravju, hija tal-fehma li ghalkemm certament jekk tassew kien hemm tali nota quddiemha, l-ewwel Qorti messha ezaminata wkoll, fl-istess waqt ma jidhriliex li tali ammissjoni, jekk avverrat ruhha, timporta n-nullita' tas-sentenza. Dan il-ghaliex, taqbel jew ma taqbilx maghha s-sentenza ppronunzjata mill-ewwel*

> *Qorti, jidher li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili fehmet sew x'kien il-punt determinanti tal-vertenza u ghalhekk id-decizjoni taghha kienet tkopri dak kollu li kull parti kontendenti kienet qeghda tesponi u tasserixxi*".

Lanqas ma hu ritenut f'postu l-ilment tal-atturi appellanti li s-sentenza appellata hija nulla peress li tippekka mill-elementi ta' smigh xieraq, li jinkludu li d-decizjoni tkun motivata. Dana peress li apparti minn ezami tal-kwantità ta' provi mressqa, tar-rapporti tal-periti tal-Qorti, kif ukoll id-diversi noti li tressqu da parti tal-atturi appellanti, zgur li ma jistghux jilmentaw min-nuqqas ta' smigh xieraq. Filwaqt li ma ssib xejn anomalu fejn l-ewwel Qorti ssejjes il-motivazzjoni taghha fuq ir-rizultanzi tal-perizji. Inoltrè, il-principju li jirrizulta mill-provvediment fl-Artikolu 218, mhux xi wiehed assolut, in kwantu, kif ritenut, "*in-nullita ta' sentenza m'ghandiex tigi attiza jekk is-sentenza tkun sostanzjalment gusta*". (**Vol XXX pI p953**).

Ghalhekk f'dan il-kuntest, ikun opportun li f'dan l-istadju jigu investiti l-aggravji l-ohra tal-atturi appellanti qabel ma' din il-Qorti tinoltra ruhha ulterjorment f'dan l-ewwel aggravju.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju, li fil-fehma ta' din il-Qorti jitratta l-mertu proprju tal-vertenza in ezami. L-appellanti jikkontendu li permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Frar, 1983, fl-atti tan-nutar Joseph Agius, huma akkwistaw minghand Maria Dolores Sant b'titolu ta' subenfitewsi temporanja, il-fond urban bla numru u bl-isem "St. Joseph", St. Luke's

Road Gwardamangia, inkluz il-porzjon art formanti l-gnien retropost ghall-istess dar. Jargumentaw li huma kienu jafu x'qeghdin jakkwistaw tant li meta applikaw ghall-permess tal-bini inkludew il-gnien retropost. Jinhass opportun li jigi carat mil-ewwel li mhuwiex l-applikazzjoni ghall-permess jew il-permess ta' zvilupp innifsu, li jaghti lil xi hadd titolu fuq proprjetà. Fi kwalunkwè kaz minn ezami tal-permess tal-bini tat-2 ta' Frar, 1983, esebit in atti kien indikat fih "*To erect first floor*" u ghalhekk l-estent tal-bini ma kienx jinkludi l-gnien bl-ebda mod.

Din il-Qorti taqbel mal-asserzjoni tal-atturi appellanti limitatament sa fejn jinghad minnhom li fejn il-kliem tal-kuntratt huwa car, ma hemmx bzonn ta' interpretazzjoni, izda ma taqbilx mal-asserzjoni taghhom li l-uzu tat-terminu fl-atti notarili ta' "*fond urban*" issir meta jkun hemm kazijiet ta' art b'estensjoni aktar minn ta' dar. Lanqas wiehed ma ghandu jghid b'mod generiku li f'kaz ta' trasferiment jew koncessjoni ta' proprjetajiet urbani, it-trasferiment ta' "*dar"* jinkludi gonna u btiehi li jifformaw parti integrali minn dar. Kull kaz jimmerita li jigi ezaminat fil-kuntest proprju tieghu u fid-dawl tal-provi mressqa quddiem il-Qorti.

Wara kollox huwa ritenut li t-terminu "*fond urban*" jintuza peress li jindika proprjetà li tinsab fl-abitat. Tajjeb li jinghad illi d-definizzjoni ta' "*fond*" fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini) hi "*bini*" u fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' Gunju, 1995, fl-

ismijiet **Manduca v. Harding**, il-kelma '*fond*' giet interpretata li ghal finijiet tal-Kap. 69 kellha tfisser biss "*bini*" u dan minhabba l-iskop li ghalih saret il-ligi. Din id-definizzjoni, pero`, hi limitata ghal Kap. 69. Il-Kodici Civili ma jaghtix definizzjoni ta' "fond" anzi l-kelma tintuza indiskriminatament kemm ghal bini kif ukoll ghal sit mhux mibni bhas-servitujiet, per ezempju, meta jissemma fond dominanti u fond servjenti li jista' jkun bicca art. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tas-16 ta' Marzu, 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Briffa v. Setra Trading Limited**).

Isegwi li t-terminu "*fond urban*" adoperat fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi m'ghandux jinghata tifsira oltrè it-tifsira litterali tieghu ta' proprjetà li tinsab fl-abitat u mhux li bilfors ifisser li kellha tigi inkluza l-estent tal-art retroposta l-istess dar. Wara kollox, rilevanti li jigi sottolinjat li fil-provenjenza tal-istess kuntratt fejn saret il-koncessjoni subenfitewtika, lill-atturi appellanti, jinghad illi: "*…s-subkoncedenti tiddikjara illi <u>bniet l-beni hawn in koncessjoni</u> fuq art li wirtet minghand Emanuele Mangion…".* Dan huwa indikazzjoni cara li l-koncessjoni lill-appellanti kienet titrattta bini. Filwaqt li fl-istess kuntratt, imkien ma jissemma l-gnien fuq wara, lanqas ma jigi indikat il-kejl, li konsidrat l-estent tal-art fuq in-naha ta' wara tad-dar kien ikun mill-aktar indikat, u lanqas ma kien hemm referenza ghal xi pjanta.

Dan jikkontrasta ferm mat-testment maghmul mill-istess koncedenti sena wara, fis-7 ta' Frar, 1984, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, (li sussegwentement kien revokat u mhassar) fejn f'dak il-kaz it-testatrici halliet lill-atturi appellanti, b'titolu ta' legat:

> "*(b) is-subdirett dominju temporanju u subcens relative ta' hamsin lira maltija fis-sena gravanti id-dar jisimha Saint Joseph, Pietru Xuereb Street, Guardamangia, kif ukoll l-art retrosita ghall-istess fond, tal-kejl komplessiv l-imsemmija dar u art ta' circa hames mija u erbgha u ghoxrin metri kwadri kif kollox indikat bl-ittra D fl-annessa pjanta…*".

Dan ifisser li meta l-koncedenti/testatrici Maria Dolores Sant riedet tinkludi l-gnien, dan ghamlitu espressament u minghajr htiega ta' ebda interpretazzjoni.

Inoltre mhux meqjus rilevanti l-paragun maghmul mill-atturi appellanti bejn il-kuntratt taghhom mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut appellat, in kwantu apparti li minkejja li l-kejl li jinghata fil-kuntratt ta' subenfiteswi temporanja favur il-konvenut appellat, John Zerafa, tat-18 ta' Dicembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, jista' jkun wiehed inezatt, jigi nnotat li f'dan l-ahhar kuntratt, l-estent tal-istess art hija indikata fuq pjanta. Kif relatat mill-abbli periti addizzjonali, huwa ritenut li dan l-ahhar kuntratt jinkorpora l-art kollha indikata fuq il-pjanti relattivi esebiti in atti, fejn hemm inkluz il-gnien kollu in kwistjoni, ad eccezzjoni d-dar tal-atturi, akkwistata minnhom permezz tal-kuntratt tal-1983.

Mhux l-istess jista' jinghad fil-kaz tal-atturi appellanti, fejn allura din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni bhal ta' qabilha, fis-sens li permezz tal-kuntratt taghhom tal-14 ta' Frar, 1983, fi kliem l-ewwel espert legali, "*Sant ikkoncediet b'cens id-dar u xejn oltre*"*.* Tqis rilevanti l-gurisprudenza citata mill-istess perit legali fis-sens li meta l-kliem f'kuntratt huma cari, wiehed m'ghandux jirrikorri ghal kongetturi u dan b'rispett ghall-principju *contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur.*

Wara kollox, ir-regola generali hija li jehtieg li kull kuntratt jigi interpretat permezz tal-metodu letterali a tenur tal-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili. Huwa principju bazilari li drittijiet reali johorgu minn kuntratti pubblici, u mhux minn xi hsieb ta' xi parti jew ftehim verbali, u ghalhekk jekk il-koncedenti riedet li taghti lill-appellanti l-gnien ukoll retropost ghad-dar, konsidrat il-kobor estensiv tal-art li hemm wara l-istess dar, hija kellha tghid dan b'mod car. Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-26 ta' Marzu, 2010, fil-kawza fl-ismijiet: **Dr. Raymond Pace nomine v. Salvatore Xuereb et** fejn inghad ukoll:

> "*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".

Isegwi li sa fejn it-tieni aggravju tal-atturi appellanti jissejjes fuq l-argument li l-gnien huwa parti integrali mill-fond akkwistat minnhom permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Frar, 1983, dan ma jistax jintlaqa' u ser jigi michud.

It-tielet aggravju tal-atturi appellanti jissejjes fuq l-ilment li kemm l-ewwel Qorti kif ukoll il-periti addizzjonali ma ghamlu ebda referenza ghall-kwistjoni tac-cens originali li jezisti fuq il-proprjetà kollha kif ukoll dwar is-subcens pagabbli fuq l-istess art. Jikkontendu li ladarba c-cnus vigenti fuq l-art in kwistjoni huma cari, huwa deducibbli li l-gnien retropost gie akkwistat minnhom flimkien mal-fond residenzjali taghhom. Jissottomettu li, apparti l-kejl li ttiehed mill-perit tekniku, kellu jsir ezami komparattiv bejn l-ammonti tac-cens u s-subcens imhallas fuq l-art in kwistjoni hekk kif imkejla, peress li jargumentaw li oggettivament l-ammont ta' cens jirrifletti l-estensjoni tal-art li giet akkwistata minnhom. L-appellanti jghaddu biex jikkomparaw ic-cens originali pagabbli minn Maria Dolores Sant ta' Lm4.81 fuq medda t'art tal-kejl ta' 3400m^2 jew Lm5.30 fuq 3500m^2, b'paragun mas-subcens annwu ta' Lm50 impost fuq il-fond urban "St. Joseph" moghti lilhom permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Frar, 1983, kif ukoll mac-cens annwu indikat fuq l-istess art fid-diversi testmenti ta' Maria Dolores Sant.

Jargumentaw li meta r-rata ta' cens imposta originarjament fuq l-art tigi paragunata proporzjonalment mac-cens trasferit lilhom, bilfors wiehed jasal ghall-konkluzjoni li akkwistaw art akbar minn dik identifikata mill-periti gudizzjarji, certament mhux id-dar biss izda madwar terz tal-art. Jishqu wkoll li c-cens li kien indikat fuq il-konvenju li ppreceda l-kuntratt innifsu, fejn kien jindika li l-fond "St. Joseph" kien suggett ghac-cens originali ta' Lm2, ma seta' qatt jirreferi biss ghad-dar bil-kejl ta' 168m^2, izda jekk xejn kien jinkludi kemm ir-residenza shiha, kif ukoll il-kejl tal-gnien ta' circa 718m^2. Dan kollu jinsistu huwa ta' pertinenza kbira ghall-kaz odjern li ma nghatax debita konsiderazzjoni mill-periti addizzjonali meta wiegbu in eskussjoni u mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata.

Fil-kuntest ta' dan l-aggravju, ghandu jinghad mal-ewwel illi din il-Qorti ma taqbel xejn mal-argument tal-atturi appellanti fejn jittantaw isostnu l-estensjoni ta' proprjetà akkwistata minnhom permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Frar 1983, bhala deducibbli mir-rata ta' cens u subcens imposta fuq l-istess proprjetà. Dan jinghad fuq l-istregwa ta' dak li nghad qabel taht it-tieni aggravju, fis-sens li titolu fuq art jigi trasferit permezz ta' kuntratti li jitfissru b'mod car u mhux permezz ta' kongetturi ta' kif inqasam is-subcens fuq l-art in kwistjoni li suppost jirrifletti l-estent tal-art.

Fl-ahhar nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-atturi appellanti kienu ghamlu referenza ghall-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili u ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-5 ta' Dicembru 2011, fil-kawza fl-ismijiet **George Debattista et v. Direttur ta' l-Ufficcju Kongunt et** fejn filwaqt li saret referenza ghall-artikolu appena msemmi, nghad ukoll li censwalist li jitrasferixxi parti mic-cens jista' jaghmel dan basta li l-qsim tac-cens ikun proporzjonali mal-parti tal-proprjetà trasferita.

Huwa minnu li l-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili jipprovdi dwar il-qsim tac-cens u jistipula li "*il-padrun dirett ma jistax jirrifjuta l-kunsens tieghu ghall-qsim tac-cens* <u>*jekk dak il-qsim isir sostanzjalment fl-istess proporzjoni tal-partijiet separati mizmuma mill-persuni li jkunu jehtiegu l-kunsens*</u>". Pero` dan m'huwiex il-meritu tal-kaz. L-azzjoni intavolata mill-atturi appellanti hija l-*actio rei vendicatoria,* filwaqt li l-eccezzjonjiet tal-konvenut appellat kienu dwar li huwa kellu titolu proprju fuq l-istess art. Il-qsim tac-cens qatt ma kien jifforma parti mit-talbiet attrici jew gie attakkat xi kuntratt a bazi ta' ksur tal-istess artikolu in kwistjoni. Huwa risaput li l-oggett u r-raguni tat-talba attrici u tal-eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom ikunu mfissra b'mod car u sewwa fl-atti gudizzjarji u mhux lecitu li l-kawzali tigi mibdula, jew li jitressqu fi stadju finali tan-noti ta' sottomissjonijiet. Kif gustament osservat mill-konvenut appellat, il-kawza in ezami qatt ma kienet titratta jekk Maria Dolores Sant bhala censwalista setghetx tiddividi c-cens a tenur tal-Artikolu 1502 tal-Kodici

Civili, jew dwar il-qasma proporzjonali tac-cens kif kontemplat fl-imsemmi artikolu, tant hu hekk li salv ic-cens jew subcens li jirrizultaw pagabbli mill-kuntratti esebiti, qatt ma tressqu provi f'dan ir-rigward, kif lanqas qatt ma tressqu provi dwar ir-rikonoxximent tal-utilista jew nuqqas tieghu, da parti tal-padrun dirett, fuq l-art in kwistjoni.

Fi kwalunkwè kaz, peress li l-Artikolu 1502 tal-Kodici Civili huwa inderogabbli (ara l-Artikolu 1499 tal-Kodici Civili f'dan is-sens) tajjeb li jinghad ukoll li huwa ritenut li dan l-istess artikolu mhux applikabbli ghall-kaz in ezami. Dan qieghed jinghad peress li fil-kaz in ezami l-awtrici tal-kontendenti fil-kawza, ma kenitx ittrasferiet l-utile dominju taghha izda hija kkoncediet sub-enfitewsi fuq il-fond "St. Joseph" fl-1983 lill-atturi appellanti u sussegwentment fl-1990 ikkoncediet subenfitewsi fuq ir-rimanenti art lill-konvenut appellat. Kif rilevat fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Frar, 1955, fil-kawza fl-ismijiet **Nutar Dr Joseph Agius v. Onor. Louis Galea OBE noe**:

> "*Bejn l-enfitewta u s-subenfitewta, jew subkoncessjonarju, tinholoq enfitewsi gdida; u ghalkemm fin-negozju li jkun ghamel is-subkoncedent ikun qieghed jaqla' biss id-differenza bejn il-kanone li jhallas hu lid-direttarju u l-kanone li jircievi hu mis-subenfitewta, il-kanone mahluq bis-subenfitewsi ikun il-korrispettiv kollu li ghalih ikun obbliga ruhu s-subenfitewta*".

Dan il-kaz, kif rilevat mill-appellati, jiddistingwi ruhu mill-kaz fejn isir trasferiment tal-utile dominju li kien koncess mill-enfitewta originali lill-akkwirenti, fejn l-akkwirenti jiehdu post l-enfitewta originali u fejn allura

jidhol in xena d-direttarju u l-gharfien tal-akkwirent huwa rilevanti f'dan il-kuntest. Inoltrè mill-provi jirrizulta biss ir-registrazzjoni tat-titolu mahruga mir-Registru tal-Artijiet fil-konfront tal-Gvern ta' Malta bhala direttarju, ma tressaq ebda rapprezentant tal-Gvern sabiex jixhed dwar min kien rikonoxxut bhala enfitewta fuq l-art *de quo,* jew dwar il-qsim tac-cens fuq l-art *de quo,* proprju peress li dan qatt ma kien ritenut li jifforma parti mill-mertu tal-kaz in ezami.

Ghalhekk, huwa ritenut li l-alluzjonijiet kollha tal-atturi appellanti taht it-tielet aggravju dwar il-qsim tac-cens u l-allegata nuqqas ta' proporzjonalità sabiex possibilment issostni t-tezi taghhom ta' titolu fuq il-gnien retropost ghad-dar, huma ritenuti totalment irrilevanti. Dan kien probabbli l-isfond ghat-twegibiet tal-periti addizzjonali fejn irrigettaw is-suggerimenti, fir-rigward tal-qsim tac-cens kif imressqa mill-konvenuti, (atturi f'din il-kawza) fil-mistoqsijiet in eskussjoni.

Hekk ukoll ma ssib ebda raguni valida sabiex din il-Qorti tiddistakka ruhha mis-sejbiet tal-periti addizzjonali dwar l-izball riskontrat minnhom fl-irjihat indikati permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Frar, 1983, fis-sens li l-irjihat fuq dan il-kuntratt huma mdawra b'disghin grad u fejn hu indikat bhala l-Lvant huwa fil-fatt in-Nofsinhar, in-Nofsinhar huwa fil-fatt il-Punent, il-Punent huwa fil-fatt it-Tramuntana u t-Tramuntana huwa fil-fatt il-Lvant. Wara kollox mill-mistoqsijietipprezentati mill-istess

konvenuti (atturi f'din il-kawza), ikkoncedew li dawn fil-fatt kienu zbaljati. Anzi jinghad illi mir-risposti moghtija mill-istess periti addizzjonali baqghu fermi li b'daqshekk l-estensjoni tal-fond koncess in enfitewsi permezz tal-kuntratt tal-1983 xorta baqghet cara u mhux kif jikkontendu l-atturi. Kif lanqas ma jbiddel xejn mill-konkluzjonijiet milhuqa minnhom rigward il-kuntratti ezaminati minnhom, il-fatt li jezisti hajt li jifred id-dar bil-gnien, mill-bqija tal-art fil-madwar.

Ghalhekk huwa ritenut li kull argument imressaq taht it-tielet aggravju mhux meritevoli ta' akkoljiment u konsegwentement dan l-aggravju wkoll ser jigi rigettat.

Imiss li jigi trattat ir-raba' aggravju tal-atturi appellanti, dak dwar il-kejl zbaljat tal-art trasferita lill-konvenut appellat. L-atturi appellanti jikkontendu li ghalkemm jinghad li l-konvenut appellat akkwista minghand Maria Dolores Sant, permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Dicembru, 1990, fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, b'subenfitewsi temporanja, porzjon art mill-ghalqa "Ta Parsottu", fil-kontrada ta' Braxia, limiti tal-Pietà tal-kejl ta' cirka tlett elef u hames mitt metru kwadru (3,500 m^2), jargumentaw li dan ma setghax ikun, ladarba l-istess Maria Dolores Sant kienet diga ttrasferiet parti mill-istess proprjetà lilhom, permezz ta' kuntratt pubbliku tal-14 ta' Frar, 1983, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, ghalhekk ghandu jirrizulta zball manifest. Jghidu li dan l-izball kien jaf

bih l-istess konvenut appellat, peress li kien hu stess li deher ghan-nom tal-koncedenti fuq il-kuntratt tal-1983, u ghalhekk kien jaf li l-istess koncedenti ma setghetx fl-1990 titrasferixxi beni li ma kenux jappartjenu aktar lilha. Jargumentaw li fil-kaz tal-fond "St. Joseph", Triq Pietru Xuereb, Gwardamangia, l-koncedenti setghet titrasferixxi biss is-subdirett dominju temporanju u s-subcens gravanti l-istess fond. Izda fl-istess gurnata sar ukoll testament fejn dawn thallew b'legat lill-konvenuta Rose Zahra.

Minghajr tlaqlieq ta' xejn jinghad li dan l-aggravju tal-atturi appellanti huwa tassew fieragh. M'hemmx dubju li b'rispett ghall-principju ta' *nemo dat quod non habet*, il-koncedenti ma setghet qatt titrasferixxi dak li hija kienet lahqet iddisponiet minnu permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Frar, 1983. Hekk ukoll il-konvenut appellat ma seta' qatt jakkwista dak li kien akkwistat precedentement mill-atturi appellanti. Dawn il-principji gew rispettati f'dan il-kaz. Tajjeb li jigi nnutat li l-kejl fil-kuntratt tal-koncessjoni subenfitewtika tal-1990 huwa kkwalifikat bil-kelma "cirka". Inoltrè jigi ribadit li jirrizulta mill-provi wkoll li mal-kuntratt tal-1990 kienet giet annessa pjanta fejn l-art trasferita kienet imberfla bl-ahdar. Minn ezami tal-pjanta in kwistjoni, jirrizulta car li l-fond tal-atturi appellanti mhuwiex inkluz. Madankollu imkien mill-atti ma jirrizulta li l-konvenut appellat qieghed jivvanta xi pretensjonijiet ta' titolu fuq il-fond "St. Joseph", moghti b'koncessjoni subenfitewtika lill-atturi appellanti.

Ghalhekk dan l-aggravju wkoll ser jigi rigettat.

Il-hames aggravju jitratta l-preskrizzjoni akkwizittiva. Il-atturi appellanti jilmentaw li filwaqt il-periti legali ma accettawx din l-eccezzjoni (sic) taghhom, l-ewwel Qorti, ghalkemm iccitat diversi sentenzi in materja, minghajr ma applikat l-insenjament rizultanti minnhom ghall-kaz odjern, cahdet l-eccezzjoni taghhom. Jikkontendu li ilhom jikkultivaw l-art retroposta ghall-fond taghhom ghal dawn l-ahhar tletin sena, filwaqt li akkwistaw titolu tajjeb biex jitrasferixxu l-istess proprjetà sa mill-14 ta' Frar, 1983, permezz tal-kuntratt ta' subcens temporanju, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius. Jargumentaw li l-preskrizzjoni decennali akkwizittiva bdiet topera mill-imsemmija data, peress li huma dejjem uzaw u kkultivaw il-gnien in *buona fede*.

Jishqu wkoll li l-gnien in kwistjoni anness mal-fond taghhom ghandu konfini ben delinjati, liema segregazzjoni mill-bqija tal-ghalqa kienet ilha tezisti sa minn qabel ma sar it-trasferiment tal-fond lilhom, meta kien ghadu jappartjeni lill-koncedenti Maria Dolores Sant. Jinsistu li l-access ghall-istess gnien huwa mid-dar proprjetà taghhom, segregata mill-fondi l-ohra u ladarba ma kienx eskluz mill-vendità tal-fond bil-fors kien inkluz fil-bejgh maghmul lilhom fl-1983. Jigi ribadit minnhom li l-awtrici taghhom qatt ma eskludiet il-gnien in kwistjoni mill-kuntratt taghhom,

filwaqt li l-intenzjoni taghhom bhala akkwirenti kienet dejjem li huma akkwistaw il-gnien permezz tal-istess kuntratt taghhom tal-1983. Jissottomettu li l-Qrati dejjem taw importanza lejn l-intenzjoni tal-partijiet fil-mument tal-kuntratt.

Filwaqt li jirrepetu l-argument precedenti taghhom li t-trasferiment ta' proprjetà urbana kellha tinkludi t-trasferiment ta' gnien li jifforma parti integrali mill-istess fond, jinsistu li l-kuntratt taghhom tal-1983 jissodisfa l-element ta' titolu ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili u li l-konvenut appellat ma rnexxilux jipprova mod iehor.

Fl-ahhar jinghad mill-appellanti li l-fatt li l-koncedenti qatt ma pprotestat dwar l-uzu li kienu jaghmlu mill-istess gnien, ghandha tittiehed bhala indikazzjoni cara li l-intenzjoni taghha kienet li l-gnien jigi trasferit lilhom flimkien mad-dar. Ladarba aggixxew in buona fede u ghandhom titolu tajjeb, l-eccezzjoni (sic) taghhom tal-preskrizzjoni akkwizittiva ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, kellha tintlaqa'.

In kwantu l-ilment tal-appellanti li l-ewwel Qorti ccitat estensivament mill-gurisprudenza applikabbli fir-rigward u ma applikatx l-insenjament ghall-kaz in ezami, tajjeb li jigi nnotat li fil-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti nghad li l-hames periti tal-Qorti studjaw sew dan il-punt u stqarret li taqbel mal-argumenti taghhom fir-rigward u taghmilhom taghha wkoll.

Tabilhaqq wara li din il-Qorti ezaminat l-istess rapporti, issib li jista' jinghad ukoll li fil-fehma taghha dawn ir-rapporti huma pjuttost ezawrijenti.

Tajjeb li jigi puntwalizzat li, sa fejn jinghad mill-atturi appellanti illi ilhom jikkultivaw il-gnien retropost id-dar taghhom ghal dawn l-ahhar tletin sena, huma qatt ma ressqu xi pretensjoni f'dan is-sens u wara kollox lanqas lahaq iddekorra t-terminu ta' tletin sena bejn meta akkwistaw u sussegwentement dahlu joqghodu fil-fond "St. Joseph" fis-sena 1983 u meta gew istitwiti l-proceduri odjerni fl-1997.

Sa fejn l-ilment tal-appellanti jitratta l-konfini ben delinjati, jew il-fatt li s-segregazzjoni mill-bqija tal-ghalqa kienet ilha tezisti sa minn qabel ma sar it-trasferiment tal-fond lilhom, li l-access ghall-istess gnien huwa mid-dar proprjetà taghhom, u li l-awtrici taghhom qatt ma eskludiet il-gnien in kwistjoni mill-kuntratt taghhom, filwaqt li l-intenzjoni taghhom bhala akkwirenti kienet dejjem li huma akkwistaw il-gnien permezz tal-istess kuntratt taghhom tal-1983, jigi ribadit li fejn il-kliem ta' kuntratt huwa car, m'hemmx lok ghal kongetturi. F'dan il-kuntest jinghad li din il-Qorti, fis-sentenza taghha tal-14 ta' Jannar, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Nazzareno Vella noe et. v. Joseph Abela noe et** qalet hekk:

> "*Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi (Vol. XXXVI.i.191) Skond kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Sciberras Trigona vs Aneico deciza fis-6 ta' Ottubru 1883 'quando le parole dell'atto sono*

> *chiare si deve stare alla lettera dell'atto' …….* ***pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghall-sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss 'meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu.***". (enfasi mizjuda minn din il-Qorti).

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-hames aggravju tal-atturi appellanti dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva decennali huwa fallaci ghall-ahhar. Kif inghad fis-sentenza tal-Prim'Awla tas-27 ta` Jannar 2011, fl-ismijiet **Ray Camilleri v. Aldo Farrugia et**, huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin (Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Izda kif rilevat mill-ewwel perit legali, it-tezi tal-konvenuti (atturi f'din il-kawza), tfalli immedjatament fuq l-ewwel kriterju rekwizit. Kif inghad qabel, l-atturi appellanti ma sehhilhomx jipprovaw it-titolu vantat minnhom fuq il-gnien retropost ghad-dar taghhom permezz tal-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja tal-1983. Ladarba dan l-ewwel rekwizit ma jirrizultax debitament ipprovat mill-atturi appellanti, li kellhom il-pretensjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva, l-azzjoni taghhom ma tistax

tirnexxi, minkejja l-intenzjoni li seta' kellhom fil-mument t'akkwist u l-buona fede li seta' kellhom tul iz-zmien.

Il-Qorti tqis illi fil-kaz in ezami, ghalkemm l-atturi appellanti jressqu l-pretensjonijiet taghhom tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali, taht l-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, mill-provi rrizulta li l-atturi appellanti kellhom biss detenzjoni tal-proprjetà fuq medda taz-zmien x'jivvantaw favur taghhom, peress li altrimenti certament ma kellhomx titolu fuq l-art retroposta ghad-dar taghhom. Jekk kemm -il darba qatt ma sar trasferiment tal-gnien permezz tal-kuntratt tal-1983, peress li l-istess kuntratt kien limitat ghall-fond mibni u mhux ghall-art retroposta, konsegwentment ma jirrizultax it-titolu mehtieg favur l-atturi appellanti a tenur tal-imsemmi Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

Mhux ritenut opportun li din il-Qorti tirrepeti l-konsiderazzjonijiet qabel maghmula dwar l-interpretazzjoni ta' fond urban. Filwaqt li sa fejn jinghad mill-appellanti li l-konvenut appellat ma rnexxielux jipprova mod iehor, tajjeb jigi mfakkar, kif inghad qabel, li fl-*actio rei vendicatoria* jispetta lill-attur jipprova t-titolu tieghu, ladarba l-atturi appellanti ma rnexxielhomx jaghmlu dan, din il-kawza tieqaf hemm u m'hemm ebda htiega li jigi nvestit it-titolu tal-konvenut appellat.

Isegwi li dan l-aggravju ukoll huwa manifestament bla bazi u ma jimmeritax l-akkoljiment tieghu.

Jonqos li jigi trattat is-sitt aggravju li ghandu x'jaqsam mal-eskluzjoni tat-terrazzin. L-atturi appellanti jattakkaw is-sentenza tal-ewwel Qorti sa fejn din addottat il-konkluzjoni milhuqa mill-periti addizzjonali li qablu mar-rapport tal-ewwel periti, bl-eccezzjoni fejn inghad minnhom li l-appellati huma proprjetarji tal-art kollha "*hlief ghall-bitha retroposta ghal bini u dan biex jigu sodisfatti regoli sanitarji*". L-appellanti jikkontendu li fattwalment ma tezistix bitha retroposta ghal bini izda terrazzin li minnu wiehed jinzel ftit turgien sabiex jigi gol-gnien. Jinsistu li qatt ma kien mahsub li jkun hemm bitha fil-pjanti originali tal-1957 ghaliex id-dar fuq wara kellha terrazzin li minnu tinzel ghal gol-gnien. Fi kwalunkwè kaz, l-appellanti jikkontendu li jekk kemm-il darba jigu obbligati jizgombraw mill-gnien, it-terrazzin huwa parti mid-dar u ghandhom it-twieqi li jaghtu ghall-fuqu u ghal fuq il-gnien. Konsegwentement jargumentaw li jkun jispetta lill-konvenut appellat li jirtira l-hajt divizorju sabiex jigu rispettati r-regoli sanitarji kemm fir-rigward tat-twieqi tal-fond, il-parapett u t-terrazzin.

Jigi nnotat mal-ewwel, li l-asserzjoni tal-atturi appellanti li qatt ma kien mahsub li jkun hemm bitha fuq in-naha ta' wara tad-dar jinsab kontradett mill-istess pjanta annessa mal-permess tal-bini tal-ewwel

sular fl-1957, fejn fil-pjanta hemm annessa mieghu kien hemm "*yard*" indikata bhala retroposta ghall-bini. "*Yard*" m'hi xejn ghajr bitha. Dan jinsab riskontrat mill-istess periti addizzjonali meta fil-paragrafu 33 tar-rapport taghhom jinghad minnhom li meta Felic Sant, ir-ragel tal-koncedenti, awtrici tal-kontendenti fil-kawza, zviluppa d-dar tieghu fil-hamsinijiet, mill-pjanta tal-permess 873/57 jirrizulta li huwa kien halla bitha ta' tlett metri fuq wara tad-dar. Din il-bitha llum il-gurnata tinsab in parti sottostanti l-kamra li bnew l-istess atturi meta zviluppaw l-ewwel sular tad-dar taghhom fl-1984.

In kwantu ghall-konkluzjoni kontrastata mill-appellanti, jigi nnotat illi filwaqt li l-ewwel relazzjoni peritali kkonkludiet illi meta l-atturi akkwistaw id-dar taghhom b'cens kienu almenu intitolati ghal minimu ta' art retroposta ghall-bini tad-dar bhala bitha ta' wara li tissodisfa r-regoli sanitarji, il-perit tekniku addizzjonali irrileva f'paragrafu 32 tar-rapport addizzjonali li l-ewwel sular fejn hemm it-tieqa li tiskatta dan ir-regolament sanitarju gie zviluppat mill-atturi wara li huma akkwistaw id-dar taghhom. Osserva wkoll li r-regoli sanitarji ma kienux jirrikjedu li l-bitha tkun tal-istess proprjetarju tat-tieqa, peress li tista' tinholoq servitù. Ikompli jsostni dan il-punt billi jirreferi ghal tlett itwieqi li l-konvenuti (atturi f'din il-kawza) ghandhom f'kull sular li jaghtu ghal fuq passagg proprjetà tal-attur (konvenut f'din il-kawza). Konsegwentement, il-periti addizzjonali f'paragrafu 49 tar-rapport taghhom ikkonkludew li l-

konvenuti (atturi f'din il-kawza) ghandhom jizgumbraw mill-art in kwistjoni u jinbena hajt kif indikat fid-disinn DRG No. 3433-1, (Dok AS2 li jifforma parti mir-rapport taghhom) wara d-dar biex jiddividi l-art mill-istess dar u bitha.

Fuq dan il-punt in ezami, l-ewwel Qorti filwaqt li stqarret li ma qablitx mal-konkluzjoni fl-ewwel rapport, ghamlet taghha dak li nghad mill-periti addizzjonali fir-rapport taghhom. Din il-Qorti ma ssib xejn censurabbli fir-rigward, in kwantu din hija materja teknika u huwa normali li f'cirkostanzi bhal dawn, li Qorti tadotta rakkomandazzjoni teknika tal-esperti inkarigati minnha, in kwantu meqjusa bhala *giudizio del arte.* Dan minghajr pregudizzju li fil-bini tal-hajt rakkomandat mill-perit tekniku jigu salvagwardjati l-interessi tal-atturi appellanti fil-qasam tar-regoli sanitarji vigenti.

Ghalhekk lanqas dan l-ahhar aggravju ma jimmerita li jintlaqa' u konsegwentement ser jigi michud.

Isegwi li wara li din il-Qorti ezaminat l-aggravji kollha mressqa mill-atturi appellanti li lkoll ma jimmeritawx li jintlaqghu, jista' jinghad li s-sentenza appellata hija sostanzjalment gusta u ghalhekk it-talba tal-atturi appellanti li s-sentenza tigi dikjarata nulla kif espost taht l-ewwel aggravju, mhix meqjusa meritevoli.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti tiddeciedi illi tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi appellanti billi tichad l-istess, filwaqt illi tikkonferma s-sentenza appellata fis-shih.

Bl-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu mill-istess atturi appellanti li b'applikazzjoni tal-Artikolu 223(4) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, tordna li l-istess atturi jhallsu spejjez doppji.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb