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 36

Rikors Numru 2310/97 FS

John u Mary konjugi 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-kawża, il-ġudizzju f'ismu ġie trasfuż għal 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 Dottor Andre` Zerafa

v.

Romeo u Rose konjugi Zahra

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni tal-atturi John u Mary konjugi Zerafa, pprezentata fl-10 ta' Ottubru, 1997, li biha ppremettew:

> "Illi John Zerafa akkwista b'cens temporanju minghand Maria Dolores Sant proprjeta` immobbli kif jirrizulta mill-kuntratt anness bhala Dok. A

fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-18 ta' Dicembru 1990 u skond pjanta annessa mal-istess kuntratt Dok. B;

"Illi fil-proprjeta` tal-attrici indikata bl-ahmar fid-dokument C Romeo Zahra u martu Rose qed jokkupaw l-art li qed tintuza bhala gnien minghajr titolu validu fil-ligi;

"Illi fil-fatt Romeo Zahra kien ha b'subcens minghand Maria Dolores Sant id-dar St. Joseph House Triq Pietru Xuereb, G'Mangia pero` ma jirrizultax mill-istess att li mal-imsemmija dar hadu l-art li qed tintuza bhala gnien li hemm kontigwu – Dok. D huwa l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 14 ta' Frar, 1983;

"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 li taghti l-kejl tal-istess gnien anke ghaliex kontigwa mal-istess art Sant kellha proprjeta` ohra u allura tali kejl jew pjanta kienu jkunu necessarji biex jiddistingwu liema parti u sa fejn riedet tikkoncedi.

"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.D) – 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;

"Illi wkoll ma hemm ebda kejl, pjanta jew referenza ghal pjanta mal-kuntratt Dok. D kif kien ikun necessarju u proprju li jsir kieku tali gnien kien tassew inkluz fil-koncessjoni moghtija f'Dok. D;

"Illi fil-fatt fil-kuntratt Dok. D jinghad is-segwenti: "Ghal fini tal-att tal-mewt u donazzjoni tal-ligijiet ta' Malta s-subkoncedenti tiddikjara li bniet il-beni hawn in koncessjoni fuq art li wirtet minghand Emanuele Mangion …" U dan ikompli jindika illi dak li gie koncess kien biss il-parti fejn hemm il-bini mibni.

"Illi meta hemm deskritti l-irjihat f'dan il-kuntratt Dok. D 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. C li qeghda okkupata minghajr titolu mill-konvenuti Zahra (cioe` l-art in kwistjoni);

"Illi l-istess Maria Dolores Sant wara li ghamlet il-kuntratt Dok. D ghamlet testment Dok.E u cioe` fis-7 ta' Frar 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fejn appuntu kienet ser thalli l-art in kwistjoni (li llum il-konvenuti qed jokkupaw minghajr titolu) lill-istess konvenuti flimkien mad-dar, pero` biex taghmel dan hi annettiet mal-istess testment pjanta u indikat il-kejl tal-art fl-istess testment Art. 9. Dan it-testment jikkonferma li meta saret il-koncessjoni entfitewtika permezz ta' Dok. D l-art cioe` l-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.

"Illi f'testment iehor fl-atti tan-Nutar Joseph Agius datat 5 ta' Jannar 1983 Dok. H fil-waqt li Maria Dolores Sant kienet ser thalli l-art in kwistjoni lil Anthony u Carmelo ahwa Gallo Art. 2, kienet ser thalli d-dar wahedha lill-konvenuta Art. 14. Dan juri li fil-fatt id-dar u l-art in kwistjoni okkupata illegalment mill-konvenuti dejjem kienu meqjusa separatament u meta riedet tghaqqadhom semmiethom it-tnejn flimkien. Dan it-testment gie eventwalment revokat.

"Illi Maria Dolores Sant kienet ghamlet kuntratt Dok. F ma' Anthony Farrugia datat 25 ta' Awissu 1959 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba Dok. F, jigifieri qabel il-kuntratt li ghamlet ma' Zahra fejn ikkoncediet cens fuq art kontigwa ghal dik in kwistjoni li fih obbligat ruhha li jekk tigi biex tinbena din l-art in kwistjoni li qed jokkupaw illegalment Zahra l-ewwel kellha toffriha lil 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 lill-Zahra jekk qabel ma toffrihiex lil Farrugia. Dan ikompli juri li meta tat is-subcens tad-dar lill-konvenuti, 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 s-subcens ta' St. Joseph House, Triq Pietru Xuereb G'Mangia.

"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 il-konvenuti kienet gia akkwistata minnhom b'kuntratt li fih l-attur deher ghan-nom ta' Sant.

"Illi minhabba din l-okkupazzjoni illegali l-konvenuti tellfu u qedin itellfu lil Zerafa milli ibieghu l-art in kwistjoni lil terzi u b'hekk ikkawzawlhom danni.

"Jghidu il-konvenuti ghaliex m'ghandiex din il-Qorti:

"1. Previa kull dikjarazzjoni li tkun necessarja tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw l-art indikata bl-ahmar fil-pjanta annessa bhala Dok. C minghajr titolu validu fil-ligi;

"2. Tiddikjara li l-art indikata bl-ahmar fil-pjanta annessa bhala Dok. C hija propjeta' tal-atturi Zerafa;

"3. Tordna lil Romeo u Rose konjugi Zahra jizgombraw mill-art indikata bl-ahmar fil-pjanta annessa bhala Dok. C;

"4. Tiddikjara li b'din l-okkupazzjoni illegali l-konvenuti Zahra kkawzaw u qedin jikkawzaw danni lill-atturi Zerafa;

"5. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi Zerafa u naxxenti mill-okkupazzjoni illegali mwettqa mill-konvenuti Zahra tal-art indikata bl-ahmar fil-pjanta annessa bhala Dok. C;

"6. Tordna u tikkundanna lil konvenuti Romeo u Rose Zahra jhallsu lill-atturi John u Mary konjugi Zerafa dik is-somma kif likwidata fil-hames talba minn dina l-Qorti.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra datata 2 ta' April, 1997 u bl-interessi."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Romeo u Rose konjugi Zahra pprezentata fit-28 ta' Mejju, 1998, li permezz taghha nghad:

"1. Illi qabel xejn l-atturi ghandhom jippruvaw l-allegat titolu taghhom;

"2. Illi f'kwalsiasi kaz it-talbiet attrici huma nfondati fi fatt u fi dritt in kwantu l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-art indikata bhala gnien b'titolu validu fil-ligi;

"3. Illi kontrarjament ghal dak sostenut mill-atturi, il-konvenuti akkwistaw il-gnien b'kuntratt pubbliku datata 14 ta' Frar 1983, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius miz-zija taghhom Dolores sive Maria Dolores armla ta' Felice Sant, meta huma akkwistaw il-fond urban f'Gwardamangia, St. Luke's Road, bla numru u jismu 'St. Joseph', liema fond kien u ghadu jikkonsisti f'dar u gnien, liema gnien minn dejjem kien jifforma parti integrali tal-istess dar;

"4. Illi minghajr pregudizju ghas-suespost, il-konvenuti dejjem okkupaw il-gnien in buona fede bhala taghhom, u qatt ma saret xi forma ta' protest fil-konfront taghhom hlief issa mill-atturi, u ghaldaqstant jigi li l-konvenuti akkwistaw il-gnien bi preskrizjoni akkwisittiva;

"Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-20 ta' Marzu, 2013, li ddecidiet il-kawza billi ddikjarat li l-konvenuti qed jokkupaw l-art indikata bl-ahmar fil-pjanta immarkata Dok. C minghajr titolu validu fil-ligi, peress li l-istess art hija proprjetà tal-atturi Zerafa. Ordnat lil Romeo u Rose konjugi Zahra sabiex jizgombraw mill-art indikata bl-ahmar fuq l-istess pjanta

Dok. C fi zmien xahrejn. Ghalkemm iddikjarat li b'din l-okkupazzjoni llegali l-konvenuti Zahra kkawzaw u qeghdin jikkawzaw danni lill-atturi Zerafa, peress illi l-atturi ma ressqux provi dwar id-danni, cahdet it-talba ghal-likwidazzjoni u kundanna ghall-hlas ta' danni, u konsegwentement lanqas setghet tikkundanna lill-konvenuti jhallsu danni lill-atturi. Bl-ispejjez $^{4}/_{5}$ ghall-konvenuti u $^{1}/_{5}$ ghall-atturi.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet rassenja tal-provi rizultanti miz-zewg perizji maghmula mill-esperti nkarigati mill-Qorti u konsegwentement ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "D1. Fatti fil-qosor:
>
> "Bejn l-istess partijiet hemm pendenti zewg kawzi, cioe` dina l-kawza Cit. Numru 2310/97 u ohra fl-ismijiet inversi Cit. Numru 2365/97.
>
> "Fil-kawza Citazzjoni Numru 2365/97 ipprezentata fis-16 ta' Ottubru, 1997 il-konjugi Zahra talbu li jigu dikjarati titolari fil-fond 'St. Joseph', St. Luke's Road, Gwardamangia konsistenti f'dar u gnien skond il-pjanta annessa Dok. B, b'titlu ta' subenfitewsi perpetwu b'effett mill-14 ta' Frar, 1983, li inoltre jigu dikjarati propretarji tal-fond u l-gnien 'de quo' b'titlu ta' prekrizzjoni akkwistata ta' 10 snin, u li jigi dikjarat li kull trasferiment li Maria Dolores sive Doris Sant ghamlet lill-konvenut John Zerafa b'kuntratt ta' 18 ta' Dicembru, 1990, dwar l-istess fond u gnien hu null u bla effett fil-ligi.
>
> "Fil-kawza Citazzjoni Numru 2310/97 il-konjugi Zerafa talbu li jigi dikjarat li l-konvenuti Zahra qed jokkupaw l-art indikata bl-ahmar fil-pjanta annessa markata Dok. C – (pjanta li ma tidhirx fil-process) minghajr titolu validu fil-ligi u li jigi dikjarat li l-art in kwistjoni hi proprjeta` tal-atturi konjugi Zerafa, li l-konvenuti jigu ordnati jizgombraw mill-imsemmija art; li jigi dikjarat li dina l-okkupazzjoni illegali da parti tal-konvenuti qed tikkawza danni lill-atturi; li jigu likwidati dawn id-danni, u li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu d-danni hekk likwidati.
>
> "D2. L-atti pubblici li ghalihom irreferew il-partijiet:

"a. Kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Philip Saliba fil-25 ta' Awissu, 1959 li fih issir referenza ghall-art mertu ta' din il-kawza.

"b. Testment ta' Maria Dolores Sant datat 5 ta' Jannar, 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius li permezz tieghu hi halliet:

> "i. B'titolu ta' legat lil Anthony u Carmelo ahwa Gallo, ulied Francis u Mary nee' Zerafa:
>
> "ii. … "l-ghalqa msejha ta' Parsotta fi Gwardamangia tal-kejl ta' tlett elef u erba' mitt metru kwadri li hi l-unika art li t-testatrici tippossiedi u tiher mill-pjanta 'A' u site plan 'B' hawn unita u kif suggetta ghar-rata taghha ta' cens annwu u temporanju ghaz-zmien li fadal fil-mija u hamsin (150) sena li bdew jiddekorru mill-ewwel (1) ta' Lulju, elf disa mija u sitta (1906) ta' erba liri wiehed u tmien centezmu (£4.81.0) fis-sena"
>
> "iii. B'titolu ta' legat lil Rose mart Romeo Zahra … "u in piena proprjeta' …kwalunkwe sehem jew interess li hi ghandha mill-fond Gwardamangia, Saint Lulu's (sic Luke's) Road jismu "Saint Joseph" u bla numru fejn toqghod it-testatrici bhala soggett ghac-cens temporanju ta' tlettax-il centezmu fis-sena ghaz-zmien fuq imsemmi."

"c. Kuntratt ippublikat fl-14 ta' Frar, 1983 min-Nutar Joseph Agius li permezz tieghu Maria Dolores Sant tat u kkoncediet lil Romeo Zahra:

"d. "b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien hamsa u erbghin sena b'effett millum l-fond urban fi Gwardamangia, Saint Luke's Road, bla numru u jismu Saint Joseph u konfinanti mil-lvant ma' passagg privat, mill-punent gid tas-subkonceduti (sic subkoncedenti) u minn nofsinhar mat-triq jew irjieh verjuri …" versu "is-subcens annwu dekoribbli mil-lum u pagabbli kull sena b'lura ta' hamsin lira (Lm50)"

"e. Testment ta' Maria Dolores Sant datat 7 ta' Frar 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia li permezz tieghu hija

> "i. Irrevokat kull testment precedenti taghha
>
> "ii. Halliet b'titolu ta' legat "in piena proprjeta` lil Rose mart Romeo Zahra G is-subdirett dominju temporanju u subcens relattiv ta' hamsin lira maltija fis-sena gravanti d-dar jisimha Saint Joseph, Pietru Xuereb Street, Gwardamangia kif ukoll l-art retrosita ghall-istess fond, tal-kejl komplessiv l-imsemmija dar u art ta' circa hames mija u erbgha u ghoxrin metru kwadri kif kollox indikat bl-ittra D fl-annessa pjanta u survey sheet dokument A, suggett kollox flimkien ghas-subcens temporanju ghaz-zmien li fadal minn mija u hamsin sena li bdew jiddekorru

mill-ewwel ta' Lulju elf disgha mija u sitta <u>ta' lira Maltija u hamsin centezmu (LM1.50) fis-sena</u>".

"f. Kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Joseph Tabone fit-18 ta' Dicembru 1990 li permezz tieghu Maria Dolores Sant tat u kkoncediet lil John Zerafa "b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal mija u hamsin sena dekoribbli mill-1 ta' Lulju elf disa mija u sitta … l-porzjon art mill-ghalqa ta' Parsottu fil-kontrada ta' Braxia limiti tal-Pieta' tal-kejl ta' tlett elef u hames mitt metru kif tidher markata bl-ahdar fuq il-pjanta u site plan hawn annessa markata Dokument A li tmiss mill-punent ma' Triq Pietru Xuereb gia Saint Luke's Road min-nofs inhar ma' gid ta' Joseph Gabriele u ohrajn jew aventi kawza taghhom jew irjieh verjuri bil-gus, drittijiet pertinenzi u attinenzi kollha tieghu."

"E. KONKLUZJONIJIET:

"Illi jibda biex jinghad li wiehed jispera li (ma) tantx ikun hemm kawzi bhal din; gew prezentati tliet noti ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti (173-177, 210 – 224, 421 – 426), tlieta tal-atturi (179 – 184, 409 – 414, 427 – 435), u tlieta tal-intervenuti f'din il-kawza (187 – 190, 345 – 348, 437 -447). Tqabbad Perit Tekniku u Espert legali; saret eskussjoni fit-tul; tqabbdu Periti addizzjonali (2 Avukati u Perit Arkitett) u ergajna b'eskussjoni fit-tul. Kaz car fejn il-konvenuti ma riedux jaccettaw r-risultanzi b'ebda mod u dan kif ser jigi spjegat hawn taht.

"Bhala l-ewwel eccezzjoni l-konvenuti sostnew li l-atturi ghandhom jipprovvaw l-allegat titolu taghhom. Hawnhekk gew prezentati l-kuntratti izda l-problema vera ma kenitx il-produzzjoni tal-kuntratti izda l-qari ossia l-interpretazzjoni taghhom. Fuq dan il-punt dahal fil-fond l-ewwel espert legali fuq il-kwistjoni ta' interpretazjoni u meta din ghandha ssir u meta le. Il-Qorti tikkondividi dak espost. Ara wkoll fol-14 hawn fuq dwar dak li qalu l-Periti addizzjonali. Fil-fehma tal-Qorti l-atturi ippruvaw it-titolu taghhom u tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti.

"Sekondarjament il-konvenuti sostnew li f'kwalsiasi kaz it-talbiet attrici huma nfondati fi fatt u fi dritt in kwantu l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-art indikata bhala gnien b'titolu validu fil-ligi. Il-konvenuti qedghin isostnu li ghax l-art de quo kienet taghhom izda dan gie studjat fil-fond mill-hames periti ma' liema periti l-Qorti taqbel u taghmel l-argumenti bhala taghha. Tichad ukoll din l-eccezzjoni.

"Inoltre l-konvenuti eccepew li huma dejjem okkupaw il-gnien in buona fede bhala taghhom, u qatt ma saret xi forma ta' protest fil-konfront taghhom hlief issa mill-atturi, u ghaldaqstant jigi li l-konvenuti akkwistaw il-gnien bi preskrizzjoni akkwisittiva.

"B'referenza ghall-preskrizzjoni decennali ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap 16 jinghad li dan l-artikolu jghid hekk:

> “(1) Kull min b’bona fidi u b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta taghha.
>
> “(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta’ dak l-att.”

“Ghalhekk hu car li biex wiehed jakkwista l-proprjeta` bazat fuq dan l-aspett irid:

> “a. Ikollu bona fidi
>
> “b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta
>
> “c. Jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku – sentenza tal-Onor. Qorti tal-Appell Civili tad-19 ta’ Jannar, 1983 fl-ismijiet Kan Giuseppi Zammit vs Carmela Bonello].

“Ara f’dan is-sens Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier - Appell Civili Superjuri 8 ta’ Novembru 1922 XXV-I-257 fejn insibu:

> "*Che come e’ notorio si puo’ acquistare la propieta’ con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta’ prescrive un immobile in dieci anni. E’ anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, <del corpus> cioe’ e dell’ <animus>, e come il <corpus> deve essere accompagnato dall’ <animus> cosi’ l’<animus> dall’ <corpus> che e’ importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non puo’ per solo atto della sua volonta’ dar vita ad un possesso di diversa natura".*

“Dwar l-ewwel element u cioe` dak tal-bona fidi fil-kawza deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet Ester Degabriele et vs Joseph Rocco fis-26 ta’ Frar 1965 [XLIX-I-238] jinghad:

“Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni…”

“Il-Pothier jiddefinixxi l-buona fede b’dawn il-kliem:

> “*La giusta opinione del possessore di aver auquistata la propieta’ della cosa che possiede*” [Prescriz No 28].

Il-Voet jasserixxi li:

"il possessore deve avere la ferma fiducia di essere propietario della cosa" [XLI.III.6]. Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fid-19 ta' Novembru 1935 fil-kawza fl-ismijiet Abela noe vs DeDomenico et [XXIX.II.778). Fis-sentenza tal-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri tat-28 ta' Marzu, 1955 fl-ismijiet Borg vs Zammit [XXXIX-I-139] intqal:

"il-*buona fede* tirrapprezenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-kuxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: '*cum crediderit cum dominum esse*'. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi."

"Fil-kawza deciza fil-21 ta' Jannar 1977 mill-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri gew enuncjati d-diversi artikoli applikabli u ntqal li:

"(I) huwa possessur ta' bona fide min, ghal motivi verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta' mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];

"(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata min min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];

"(III) …li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni…

"(IV) …l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 tal-istess artikolu…"

"Ghalhekk il-bona fidi hija prezunta u tibqa' tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk:

"Ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha."

"Ara wkoll Appell Civili Superjuri tal-21 ta' Jannar, 1977 fil-kawza fl-ismijiet Grima et vs Camilleri et.

"Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi.

> "Ara wkoll *Fenech vs Debono* deciza 14 ta' Mejju, 1935 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [Imh. W. Harding] [XXIX-II-488] dwar l-*animo domini* u l-artikolu 1904 tal-Ordinanza VII tal-1968, li wara sar l-artikolu 2245 tar-Revised Edition, u llum hu l-artikolu 2140.
>
> "Ara wkoll:
>
> "Pulis vs Ellul PA 30/11/35 XXIX-II-812
>
> "Bonello vs Bruno Olivier 22/10/37 XXIX-II-1249
>
> "Gauci vs Cassar PA 20/1/61 XLV-II-533
>
> "Spiteri vs Saliba 2/3/62 XLVI-I-160
>
> "Formosa Gauci vs Xuereb: Kum Imh Refalo 17/1/75
>
> "Huwa necessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2141 tal-Kap. 16). In-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur precedenti m'hijiex ta' hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b'mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2142(1)(2) tal-Kap. 16.
>
> "Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni tal-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta' Jannar, 1961 fil-kawza fl-ismijiet Gauci vs Cassar et [XLV.II.533) intqal li mhux kull pussess jghodd ghas-success tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b'tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur tal-fond jista' jirrezisti t-talba ta' min jallega li hu mhux propjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali. Illi ghalhekk tichad ukoll din l-eccezzjoni.
>
> "Dwar it-talbiet tal-atturi dawn il-Qorti mhix sejra toqghod tirrepeti dak li intqal mill-ewwel periti u konfermat mill-addizjonali ghax fil-fehma taghha huma korretti."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti konjugi Zahra, li permezz tieghu ntalab li din il-Qorti tilqa' l-appell taghhom u tirriforma s-sentenza appellata tal-20 ta' Marzu, 2013, fl-ismijiet premessi billi filwaqt li tikkonfermaha fejn cahdet il-hames u s-sitt talbiet tal-atturi appellati,

tirrevokaha fil-bqija, billi tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellanti, 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-atturi appellati konjugi Zerafa, li permezz taghha talbu li din il-Qorti tichad l-appell, 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.

Ikkunsidrat:

Illi bazikament il-kawza in ezami hija wahda *rei vendicatoria,* ezercitata da parti tal-atturi appellati li qeghdin jivvantaw it-titolu taghhom fuq porzjon art, in parti gnien retropost ghall-fond proprjetà tal-konvenuti, in forza ta' kuntratt tat-18 ta' Dicembru, 1990, fl-atti tan-nutar Joseph Tabone. Da parti taghhom il-konvenuti appellanti qeghdin jivvantaw titolu wkoll fuq l-imsemmi gnien, in kwantu jsostnu li dan jifforma parti

integrali mill-fond taghhom bl-isem “St. Joseph”, Triq Pietru Xuereb, Gwardamangia, 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-konvenuti appellanti jeccepixxu wkoll l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali.

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*

---

[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 ta’Ottubru, 1995)

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-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, l-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici sa fejn irriteniet li l-atturi sehhilhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-art in kwistjoni u ordnat li l-konvenuti jizgombraw mill-istess porzjon art.

Il-konvenuti appellanti qeghdin isejsu l-appell taghhom fuq numru ta' aggravji li ser jigu trattati serjatim, hekk kif ipprezentati fl-istess rikors tal-appell taghhom.

L-ewwel aggravju tal-konvenuti 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 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.

[4] Cassar noe. v. Barbara et (Q App – Sede Kumm – 7 ta' Ottubru 1980)
[5] Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger et (Q App. 5 ta'Ottubru, 2001)

Jilmentaw illi l-ewwel Qorti naqset milli titratta u tiddeciedi dwar is-sottomissjonijiet imressqa minnhom, partikolarment dik in-nota mressqa 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-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva, l-ewwel Qorti, filwaqt li ghamlet referenza ghall-kazistika, m'applikatx l-istess ghall-kaz odjern u cahdet l-eccezzjoni taghhom fir-rigward, minghajr motivazzjoni.

Il-konvenuti appellanti jikkontendu li kien hemm nuqqas da parti tal-ewwel Qorti, peress li ma ndirizzatx 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-konvenuti 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 li 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' smiegh 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-konvenuti 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 tesponi sew mhux biss it-talbiet tal-atturi u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, izda taghmel referenza estensiva ghall-procedimenti relativi u ghar-rapporti tal-perizji maghmula.

Huwa opportun li jinghad li, safejn 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, specjalment ghal dak li ghandu x'jaqsam mil-lat tekniku tal-kaz. Tajjeb li jigi ribadit kif kellha opportunita` 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-konvenuti, ma jfissirx li ma nghatax debita konsiderazzjoni taghhom. Wara kollox, mad-daqqa ta' 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-konvenuti appellanti.

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-konvenuti appellanti li s-sentenza appellata hija nulla peress li tippekka mill-elementi ta' smiegh 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-konvenuti appellanti, zgur li ma jistghux jilmentaw min-nuqqas ta' smiegh xieraq. Din il-Qorti ma ssib xejn anomalu fejn l-ewwel Qorti ssejjes il-motivazzjoni taghha fuq ir-rizultanzi tal-perizji. Inoltre, 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 nvestiti l-aggravji l-ohra tal-konvenuti 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, l-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 jgi carat mill-ewwel li mhuwiex l-applikazzjoni ghall-permess jew il-permess ta' zvilupp innifsu li jaghti lil xi hadd titiolu fuq proprjetà. Fi kwalunkwe 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-konvenuti appellanti limitatament safejn 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 jiffurmaw 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, fil-

kawza 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-konvenuti 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-konvenuti 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 ndikat il-kejl, li kunsidrat 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 jikkuntrasta 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-konvenuta 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-konvenuti appellanti bejn il-kuntratt taghhom mal-kuntratt ta' akkwist tal-atturi appellati, in kwantu apparti li minkejja li l-kejl li jinghata fil-kuntratt ta' subenfiteswi temporanja favur l-attur appellat, John Zerafa, tat-18 ta' Dicembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, jista' jkun wiehed inezatt, jigi nnutat 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 esebiti in atti bhala Dok. B u Dok. C, fejn hemm inkluz il-gnien kollu in kwistjoni, ad eccezzjoni d-dar tal-konvenuti akkwistata minnhom permezz tal-kuntratt tal-1983.

Mhux l-istess jista' jinghad fil-kaz tal-konvenuti 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 l-gnien ukoll retropost ghad-dar, kunsidrat 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. :**

> *"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-konvenuti 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-konvenuti 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 <u>deducibbli li l-gnien retropost gie akkwistat minnhom flimkien mal-fond residenzjali taghhom.</u> 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 iqabblu c-cens originali pagabbli minn Maria Dolores Sant ta' Lm4.81 fuq medda ta' 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-konvenuti 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 il-konvenuti 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 tal-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 ntavolata mill-atturi appellati hija l-*actio rei vendicatoria,* filwaqt li l-eccezzjonjiet tal-konvenuti appellanti kienu dwar li huma kellhom titolu proprju fuq l-istess art, u qatt ma tqajmet eccezzjoni formali dwar il-qsim tac-cens 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-konvenuti ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fl-atti gudizzjarji u mhux lecitu li l-kawzali tigi mibdula, jew li l-atturi jigu sorprizi b’eccezzjonijiet godda fi stadju finali tan-noti ta’ sottomissjonijiet. Kif gustament osservat mill-atturi appellati, l-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 kwalunkwe 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-konvenuti appellanti u sussegwentment fl-1990 ikkoncediet subenfitewsi fuq ir-rimanenti art lill-atturi appellati. 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 ikun rilevanti f'dan il-kuntest. Inoltre mill-provi jirrizulta biss ir-registrazzjoni tat-titolu mahruga mir-Registru tal-Artijiet fil-konfront tal-Gvern ta' Malta bhala direttarju, u 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-konvenuti 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 mressqa mill-konvenuti, 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-mistoqsijiet ipprezentati mill-istess konvenuti, kkoncedew 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-konvenuti. Kif lanqas ma jbiddel xejn mill-konkluzjonijiet milhuqa minnhom rigward il-kuntratti ezaminati minnhom, u cioe`, 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-konvenuti appellanti, dak dwar il-kejl zbaljat tal-art trasferita lill-attur appellat. Il-konvenuti appellanti jikkontendu li ghalkemm jinghad li l-attur 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, u ghalhekk ghandu

jirrizulta zball manifest. Jghidu li dan l-izball kien jaf bih l-istess attur 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. Fl-istess gurnata sar ukoll testament fejn dawn thallew b’legat lill-konvenuta Rose Zahra.

Minghajr tlaqliq ta’ xejn jinghad li dan l-aggravju tal-konvenuti 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 l-atturi appellati ma setghu qatt jakkwistaw dak li kien akkwistat precedentement mill-konvenuti 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 ta’ din il-pjanta (Dok. B) jirrizulta car li l-fond tal-konvenuti appellanti mhuwiex inkluz. Madankollu imkien mill-atti ma jirrizulta li l-atturi appellati qeghdin jivvantaw xi pretensjonijiet ta’ titolu fuq il-fond

"St. Joseph", moghti b'koncessjoni subenfitewtika lill-konvenuti appellanti.

Ghalhekk dan l-aggravju wkoll ser jigi rigettat.

Il-hames aggravju jitratta l-preskrizzjoni akkwizittiva. Il-konvenuti appellanti jilmentaw li filwaqt il-periti legali m'accettawx din l-eccezzjoni taghhom, l-ewwel Qorti, ghalkemm iccitat diversi sentenzi in materja, ma applikatx l-insenjament rizultanti minnhom ghall-kaz odjern, u qabdet u cahdet l-eccezzjoni taghhom. Jikkontendu li ilhom jikkultivaw l-art retropost il-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-attur 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 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 nnutat 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, ssib li jista' jinghad ukoll li fil-fehma taghha dawn ir-rapporti huma pjuttost ezawrijenti.

Tajjeb li jigi puntwalizzat li, safejn jinghad mill-konvenuti appellanti illi ilhom jikkultivaw il-gnien retropost id-dar taghhom ghal dawn l-ahhar tletin sena, huma qatt ma ressqu xi eccezzjoni 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.

Safejn 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. 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-konvenuti appellanti dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva decennali huwa fallaci ghall-ahhar. Kif inghad fis-sentenza tal-Prim'Awla tas-27 ta` Jannar 2011, fil-kawza 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-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 tal-Ligijiet ta' Malta).

Izda kif rilevat mill-ewwel perit legali, it-tezi tal-konvenuti tfalli immedjatament fuq l-ewwel kriterju rekwizit. Kif inghad qabel, il-konvenuti appellanti ma sehhilhomx li jippruvaw 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 ippruvat mill-konvenuti appellanti li eccepew l-

istess preskrizzjoni akkwizittiva, l-pretensjoni taghhom ma tistax tirnexxi, minkejja l-intenzjoni li seta' kellhom fil-mument ta' akkwist u l-buona fede li seta' kellhom tul iz-zmien.

Il-Qorti tqis illi fil-kaz in ezami, ghalkemm il-konvenuti appellanti jeccepixxu l-preskrizzjoni decennali akkwizittiva taht l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, mill-provi rrizulta li l-konvenuti appellanti kellhom biss detenzjoni tal-proprjeta` fuq medda taz-zmien x'jivvantaw favur taghhom, peress li 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 il-konvenuti 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 safejn jinghad mill-appellanti li l-attur appellat ma rnexxilux jipprova mod iehor, tajjeb jigi mfakkar, kif inghad qabel, li fl-*actio rei vendicatoria* jispetta lill-attur jipprova t-titolu tieghu, li fil-fehma ta' din il-Qorti wkoll l-atturi appellati rnexxielhom jaghmlu dan permezz tal-kuntratt taghhom tal-1990. Izda ladarba l-konvenut jivvanta titolu, kif ukoll l-preskrizzjoni akkwizittiva, mbaghad jinkombi lill-konvenut iressaq il-provi tieghu fir-

rigward. Dan huwa wara kollox konsonanti mal-insenjamenti qabel citati dwar l-*actio publiciana.* Filwaqt li l-atturi rnexxilhom jikkonvincu lil din il-Qorti dwar it-titolu taghhom, mhux l-istess jista' jinghad ghall-konvenuti appellanti li fallew fuq iz-zewg eccezzjonijiet imressqa minnhom.

Kif sewwa osservaw l-intervenuti fil-kawza, li kieku l-appellanti rnexxielhom jippruvaw it-titolu fuq l-art vantata minnhom fl-eccezzjonijiet taghhom, ma kienx ikollhom il-htiega li jressqu favur taghhom il-preskrizzjoni akkwizittiva decennali.

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 ma l-eskluzjoni tat-terrazzin. Il-konvenuti 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 fit-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 kwalunkwe kaz, l-appellanti jikkontendu li jekk kemm-il darba jigu

obbligati jizgumbraw mill-gnien, it-terrazzin huwa parti mid-dar u ghandhom it-twieqi li jaghtu ghal fuqu u ghal fuq il-gnien. Konsegwentement jargumentaw li jkun jispetta lill-atturi appellati li jirtiraw il-hajt divizorju sabiex jigu rispettati r-regoli sanitarji kemm fir-rigward tat-twieqi tal-fond, l-parapett u t-terrazzin.

Jigi nnutat mal-ewwel, li l-asserzjoni tal-konvenuti 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 konvenuti meta zviluppaw l-ewwel sular tad-dar taghhom fl-1984.

In kwantu ghall-konkluzjoni kontrastata mill-appellanti, jigi nnutat illi filwaqt li l-ewwel relazzjoni peritali kkonkludiet illi meta l-konvenuti 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 rrileva f'paragrafu 32 tar-rapport

addizzjonali li l-ewwel sular fejn hemm it-tieqa li tiskatta dan ir-regolament sanitarju gie zviluppat mill-konvenuti wara li huma akkwistaw id-dar taghhom. Osserva wkoll li r-regoli sanitarji ma kenux 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 ghandhom f'kull sular li jaghtu ghal fuq passagg proprjetà tal-attur. Konsegwentement, il-periti addizzjonali f'paragrafu 49 tar-rapport taghhom ikkonkludew li l-konvenuti 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 dan li Qorti tadotta rakkomandazzjoni teknika tal-esperti nkarigati 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-konvenuti 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-konvenuti appellanti li lkoll ma jimmeritawx li jintlaqghu, jista' jinghad li s-sentenza appellata hija sostanzjalment gusta u ghalhekk it-talba tal-konvenuti 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-konvenuti appellanti billi <u>tichad</u> l-istess, b'dan illi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fis-shih, tordna lill-istess konvenuti appellanti jizgombraw mill-art indikata bl-ahmar fuq il-pjanta Dok C, fi zmien xahrejn mil-lum, u li jitwettqu x-xoghlijiet tal-hajt li jrid jittella' bejn id-dar tal-konvenuti appellanti u l-art tal-atturi appellati, liema xoghlijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza tal-perit arkitett Alan Saliba.

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

Silvio Camilleri	Tonio Mallia	Joseph Azzopardi
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
df