QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 28 ta' April, 2021.

Numru: 4

Rikors numru 117/2012/1 JVC

Josephine Camilleri mart Victor Camilleri u l-istess Victor Camilleri għal kull interess li jista' jkollu, kif ukoll Eliza Bugeja għal kull interess li jista' jkollha

vs

It-Tabib George Guda Thaddeus sive Teddie George Farrugia u martu Monica Farrugia

1. Din is-sentenza titratta dwar l-appell tal-atturi mis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali tat-8 ta' Marzu 2016.

2. Din il-kawża nbdiet permezz ta' rikors maħluf ippreżentat fl-4 ta' Diċembru 2012 fejn l-atturi ppremettew u talbu s-segwenti:

"Illi b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tal-hmistax (15) ta' Gunju elfejn u sebgha (2007), l-attrici rceviet minghand ommha Eliza Bugeja b'titolu ta' donazzjoni porzjoni diviza mill-fond numru sittax, sbatax, u tmintax (16, 17, 18) jew numri verjuri fi Triq is-Suq, Rabat, Ghawdex, konsistenti fl-arja tal-kejl superficjali ta' cirka mija u erbatax-il metru kwadru (114m.k) li tigi in parti sovrastanti beni li kienu gew trasferiti mill-istess Eliza Bugeja lil bintha ohra Nicolette Buttigieg, in parti sovrastanti proprjeta` ta' Sunta Bugeja, u in parti sovrastanti proprjeta` tal-konvenuti Farrugia, konfinanti din l-arja mit-tramuntana ma' Triq is-Suq, nofsinhar mal-ufficini u l-istudios tar-Radju 'Lehen il-Belt Vittoria' proprjeta` tal-Parrocca ta' San Gorg, u punent ma' Pjazza San Gorg, u li tibda mil-livell ta' hmistax (15)–il filata 'l fuq minn fuq dik il-parti proprjeta`` ta' Sunta Bugeja u tal-konvenuti konjugi Farrugia u mil-livell tal-ghoxrin (20) filata 'il fuq minn dik il-parti proprjeta` ta' Nicolette Buttigieg, u tasal biss sal-gholi ta' tletin (30) filata 'l fuq mil-livell tat-triq. L-arja li tigi sovrastanti proprjeta`ta' Sunta Bugeja u tal-konvenuti Farrugia hija tal-kejl ta' cirka sebgha u tmenin metru kwadru (87m.k) u tikkonfina punent ma' Pjazza San Gorg, lvant mal-bqija ta' din l-istess arja li rceviet b'donazzjoni r-rikorrenti, u nofsinhar mal-proprjeta` tal-Parrocca ta' San Gorg, filwaqt li l-arja sovrastanti proprjeta` ta' Nicolette Buttigieg fiha kejl ta' cirka sebgha u ghoxrin metru kwadru (27m.k) u tmiss tramuntana ma' Triq is-Suq, lvant ma' beni ta' Marcell Micallef, u punent mal-kumplament tal-istess arja hawn fuq deskitta. L-arja giet trasferita biex fuqha nbena appartament mill-atturi Camilleri nternament markat numru wiehed (1);

"Illi qabel ma sar dan il-kuntratt bejn ir-rikorrenti u ommha Eliza Bugeja kien hemm kitba privata li saret fl-ewwel (1) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn (2002), fejn l-istess Eliza Bugeja kienet intrabtet u obbligat ruhha li titrasferixxi lill-attrici Josephine Camilleri l-arja fuq deskritta u lil tnejn ohra minn hutha porzjonijiet divizi ohra mill-istess fond fuq deskritt, izda billi bejn ir-rikorrenti u ohtha Nicolette Buttigieg kienu qamu xi divergenzi dwar kuntratt li kien sar bejn l-istess Nicolette Buttigieg ma' ommha Eliza Bugeja fis-sena 2002, dan kien ta lok ghall-kawza quddiem din il-Qorti fl-ismijiet: 'Josephine Camilleri vs Eliza Bugeja u Carmel u Nicolette konjugi Buttigieg' (Citazzjoni numru 4/2003), u l-kuntratt tad-donazzjoni bejn ir-rikorrenti u ommha kien sar wara li kienet giet deciza dik il-kawza b'sentenza tat-13 ta' Ottubru 2006;

"Illi fil-mori ta' dik il-kawza l-fond li minnu parti diviza mill-arja li kienet imwieghda lill-attrici kien gie demolit, izda l-attrici baqghet ma zviluppatx l-arja taghha sakemm kienet giet deciza l-kawza;

"Illi rrizulta li fil-mori ta' dik il-kawza l-konvenuti Farrugia kienu zviluppaw ukoll il-fond taghhom li jigi sottostanti l-arja li kienet imwieghda mill-attrici Eliza Bugeja lil bintha Josephine Camilleri, u

dawn il-konvenuti fl-izvilupp tal-fond taghhom kienu qalghu s-saqaf u saqqfu l-bini l-gdid taghhom fuq livell aktar gholi minn dak li kien qabel b'mod li mill-arja tal-attrici Eliza Bugeja kienet ittiehdet parti minnha f'gholi ta' xi mija u erbghin centimetru (140cm) jew kejl verjuri;

"Illi wara li kienet giet deciza l-kawza Eliza Bugeja kienet ittrasferiet lil bintha Josephine Camilleri l-arja kollha li kienet imwieghda lill-attrici;

"Illi minkejja li l-konvenuti kienu gew interpellati mill-attrici Josephine Camilleri biex jirripristinaw l-fond taghhom ghall-istess gholi li kien qabel u jirreintegraw l-arja mehuda minnhom lill-atturi jew ihallsu kumpens gust taghha, huma baqghu nadempjenti;

"Illi mhux biss ttiehdet din l-arja mill-konvenuti izda talli wkoll l-konvenuti kienu mbaghad fethu fiha abbuzivament u bla ebda jedd zewg aperturi zghar fil-hajt divizorju ghal gox-shaft ossia bitha nterna, proprjeta`` wkoll tal-attrici Josephine Camilleri;

"Illi l-fond zviluppat mill-konvenuti qed jintuza ghal skopijiet kummercjali, bhala hanut tal-ikel u x-xorb, u mil-liema aperturi johorgu rwejjah u storbju ghal go dan ix-shaft b'inkonvenjent ghall-atturi konjugi Camilleri;

"Jgħidu għaldaqstant il-konvenuti l-għaliex m'għandiex din il-Qorti:

"1. Tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom ebda jedd li jaqilghu s-saqaf tal-fond taghhom u jgholluh aktar 'il fuq b'madwar mija u erbghin centimetru (140cm) jew kejl verjuri liema spazju gie mehud mill-arja tal-atturi, liema xoghol mill-konvenuti sar abbuzivament u bi ksur tad-drittijiet tal-atturi jew ta' min minnhom;

"2. Tikkundanna lill-konvenuti jirrispintaw il-fond taghhom ghall-istess gholi li kien qabel ma huma ghamlu x-xoghlijiet tal-izvilupp u ghollew il-bini taghhom, u li jirreintegraw lill-atturi jew lil min minnhom dik l-arja li giet uzurpata minghandhom bla ebda jedd;

"3. Alternattivament u/jew f'kaz li din il-Qorti jkun jidrilha li ghal dan il-kaz ghandu japplika l-artikolu 571 tal-Kap. 16, tiffissa tramite l-hatra ta' perit dak il-valur tal-arja kollha li giet mehuda mill-konvenuti, u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi jew lil min minnhom dan il-valur li jigi hekk stabbilit, bl-imghaxijiet legali fuq dik is-somma minn dak in-nhar li ttiehdet din l-arja mill-konvenuti;

"4. Tiddikjara li l-aperturi li l-konvenuti fethu gox-shaft tal-attrici Josephine Camilleri ossia bitha nterna, dawn saru abbuzivament u minghajr jedd u bi pregudizzju tal-atturi konjugi Camilleri;

"5. Tikkundanna lill-istess konvenuti jaghlqu u jimblukkaw permanentement dawn l-istess aperturi u dan fi zmien qasir u

perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, u jekk ikun mehtieg tramite l-hatra ta' perit ukoll;

"6. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghlqu dawn l-aperturi li fethu abbuzivament fi zmien li jigi lilhom moghti, tawtorizza lill-atturi konjugi Camilleri jaghlqu l-istess aperturi a spejjez tal-konvenuti.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 458/07 kontra l-konvenuti.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsabu mharrkin.'

3. Permezz ta' tweġiba maħlufa[1] ippreżentata fl-24 ta' Diċembru 2012, il-konvenuti wieġbu:

"1. Illi ta' ostakolu ghat-talbiet attrici hemm il-ftehim datat l-1 ta' Gunju 2002 Dok "C" li jispecifika car u tond li "is-saqaf ta' Dr Farrugia li ser jitwaqqa' ghandu jitwaqqa a spejjez ta' Dr Farrugia u jinbena mill-gdid bil-planki jew b'saqaf tal-konkos rinfurzat a spejjez ta' Buttigieg. Dan ghandu jinbena kollu kemm hu f'livell wiehed liema livell ghandu jkun dak prezenti tas-saqaf tal-kamra tan-naha tal-Pjazza San Gorg tal-fond ta' Dr Farrugia ossia l-ewwel kamra kif tidhol mill-bieb principali ta' Dr Farrugia". Illi ghalhekk il-bini ezistenti sar skont il-ftehim li kien hemm bejn l-awturi tal-atturi u l-konvenut Dottor Farrugia qabel ma twaqqa' l-bini u nbena dak ezistenti.

"2. Illi l-ftehim originali Dok "C" kien sar bejn il-konvenut u Nicolette Buttigieg nee' Bugeja. Skont l-istess ftehim Nicolette Buttigieg kienet wahda mill-proprjetarji tal-fond sovrastanti dak tal-konvenuti u dehret ghan-nom taghhom. Infatti skont l-istess ftehim tal-1 ta' Gunju 2002 gie dikjarat li "Buttigieg prezentement hija ko-proprejtarja ta' dan il-fond flimkien ma' partijiet ohra". In-nahat (sic) jippremettu illi l-fond ta' Buttigieg ser jitwaqqa' u jitla' bini iehor minfloku u dahlet fi ftehim mal-komproprjetarji l-ohra sabiex jitwaqqa' dan il-bini a spejjez ta' Buttigieg. Permezz tal-istess ftehim Buttigieg ser tibni u ssaqqaf il-ground floor tal-bini l-gdid a spejjez taghha u l-ground floor sejjer ikun proprjeta` tal-istess Buttigieg. Fl-istess zmien il-fond ta' Dr Farrugia ser jitwaqqghu s-soqfa tieghu u xi hitan minnu. Ghalhekk iz-zewg partijiet qed jiftehmu illi: ......". Huwa evidenti ghalhekk li l-bini ezistenti huwa kif kellu jkun wara li twaqqa' dak li kien hemm qabel u jinbena dak li hemm illum skont ix-xewqa tas-sidien ta' dak iz-zmien.

"3. X'gara wara d-data tal-1 ta' Gunju 2002 bejn l-attrici, ohta l-ohra Nicolette Buttigieg, ohta l-ohra Maria Vella u ommhom Eliza Bugeja huwa ghall-finijiet tal-ftehim ezistenti bejn l-awturi tal-atturi u l-esponenti

[1] Fol. 27.

"pacta tertii nec nocent nec prosunt". Skont il-premessi fir-rikors tal-attrici jidher li filwaqt li kien qieghed jigi esegwit il-ftehim ta' l-ewwel ta' Gunju 2002 kien hemm divergenzi bejn l-ahwa Bugeja u eventwalment l-arja sovrastanti l-fond tal-konvenuti l-ewwel kienet imweghda mbaghad giet trasferita tal-atturi. Izda fil-frattemp u proprju sa ftit ilu meta l-bini tal-konvenuti kien ilu kompletat u qed jintuza, hadd ma tkellem u avza lill-konvenuti b'xi rregolarita' u dana proprju ghaliex il-bini tal-konvenuti kien sar skont il-ftehim bejn il-partijet originali. Fi kwalunkwe kaz, jekk l-atturi kellhom xi lanjanza huma misshom illamentaw "a tempo debito", meta kien qed isir il-bini u mhux snin wara.

"4. Illi proprju kif inghad mill-istess atturi fir-rikors taghhom, kien wara li giet deciza l-kawza "Josephine Camilleri vs Elzia Bugeja u Carmel u Nicolette konjugi Buttigieg" (Citazz. Nru 4/2003) li Eliza Bugeja ittrasferit l-arja sovrastanti l-fond tal-konvenuti lill-attrici Josephine Camilleri. Izda f'dan iz-zmien il-bini tal-konvenuti kien ilu li sar skont il-ftehim fuq imsemmi u hadd ma qajjem ebda lamentela. Ghalhekk mhux il-kaz li llum jinghata lill-attrici xi dritt ta' rivalsa kontra l-konvenuti ghaliex sar il-bini, dan sar skont arrangament li kien sar li kellu jirranga s-sitwazzjoni tal-fondi rispettivi, u jelimina kemm jista' jkun l-inkonvenjent, is-sovraposizzjoni u sottoposizzjoni u jigu definiti b'mod car is-servitujiet li kienu jezistu. Nicolette Buttigieg oltre f'isimha proprju kienet qeghdha tidher ghal ommha Eliza Bugeja u ghal kull minn kellu xi parti mill-fond li kien sejjer jigi demolit.

"5. Illi fi kwalunkwe kaz fir-rigward tar-raba', il-hames u s-sitt talbiet attrici, dawn ghandhom jigu michuda, peress illi qabel ma twaqqa' u rega' nbena mill-gdid il-bini tal-konvenuti, kien gia jezistu s-servitu ta' aperturi fuq il-fond adjacenti li llum huwa proprjeta` tal-atturi jew min minnhom, u ghalhekk indipendentment mill-ftehim fuq imsemmi dawn regghu saru regolarment, ghalhekk l-istess ftehim kien intiz ukoll li jirregola l-modalita' ta' din is-servitu' fil-kuntest tal-bini l-gdid li tela'.

"6. Il-konvenuti jirrizervaw li jaghtu eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz."

4. B'sentenza tat-8 ta' Marzu 2016 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali ddeċidiet billi, filwaqt li ċaħdet l-ewwel, it-tieni, ir-raba', il-ħames u s-sitt talba attriċi, laqgħet *in parte* t-tielet talba u:

(i) b'applikazzjoni tal-Artikolu 571 tal-Kap. 16 iddikjarat dik l-arja mil-livell tas-saqaf l-antik tal-konjuġi Farrugia sal-livell tas-

saqaf il-ġdid fuq il-proprjeta` tal-konvenuti Farrugia u ċioe` dak kollu li llum jifforma parti mill-fond tal-konvenuti Farrugia sas-saqaf bħala proprjeta` tal-konvenuti konjuġi Farrugia (murija fir-ritratt a fol. 277 u fil-pjanta a fol. 284 tal proċess);

(ii) iddikjarat *arbtirio boni viri* li l-valur tal-arja kollha li ġiet meħuda mill-konvenuti hija dik ta' ħamest elef Euro (€5,000) u kkundannat lill-konvenuti jħallsu lill-atturi Camilleri s-somma ta' ħamest elef Euro (€5,000);

(iii) ċaħdet il-bqija tat-tielet talba għal dak li hija talba għall-ħlas ta' imgħax fuq l-istess somma;

(iv) Bl-ispejjez 1/6 a karigu tal-konvenuti u 5/6 a karigu tal-atturi.

5. L-atturi appellaw minn din is-sentenza. Ilmentaw li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi u jikkontendu li ma kellhiex tasal għal dik id-deċiżjoni. Igħidu li, għajr għat-tieni talba għar-reintegrazzjoni tal-proprjeta` li ġiet minnhom irtirata, it-talbiet l-oħra kollha tagħhom kellhom jiġu milqugħa.

6. L-appellati wieġbu illi s-sentenza appellata, minkejja li f'partijiet minnha tolqothom b'mod avvers, hija fis-sustanza tagħha ġusta. Jgħidu ukoll illi, ħlief eċċezzjonalment, Qorti tat-tieni istanza ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti.

Konsiderazzjonijiet:

7. Kemm-il darba ġie mtenni illi:

"Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkoreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti."[2]

8. Kronoloġikament, il-fatti prinċipali huma:

8.1. Permezz ta' kitba privata li saret fl-1 ta' Mejju 2002,[3] l-appellanti Eliza Bugeja kienet intrabtet u obbligat ruhha tittrasferixxi lil uliedha Josephine Camilleri (appellanti), Nicolette Buttigieg u Maria Vella, b'titolu ta' donazzjoni porzjonijiet divizi tal-fond proprjeta` tagħha bin-numru sbatax (17), Triq is-Suq, Victoria, Għawdex sabiex jitwaqqa' u minfloku jinbena blokk li jkun jikkonsisti f'ħanut fil-pjan terran u żewġ flats, wieħed fl-ewwel sular u ieħor fit-tieni sular. Skont dik l-iskrittura, Nicolette Buttigieg kellha tiġi assenjata mil-livell ta' tliet filati taħt it-terran preżenti

---

[2] *L-Agent Direttur tal-Ufficcju Kongunt v. Vellul Limited*, deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Jannar 2021

[3] Dok MS1 a fol. 57.

(inkluż is-sottoswol) sas-sittax (16)-il filata 'l fuq mill-art, li kellu jkun ħanut, filwaqt illi Maria Vella u Josephine Camilleri kellhom jiġu assenjati: (1) l-arja mil-livell tas-sittax-il (16) filata sal-livell tas-sebgħa u għoxrin filata (27) mil-livell tat-triq, destinat li jinbena appartament *first floor*; (2) l-arja mil-livell tas-sebgħa u għoxrin (27) filata 'l fuq mit-triq sal-livell tat-tmienja u tletin (38) filata 'l fuq mil-livell tat-triq, destinat li jinbena appartament *second floor;* (3) l-arja *usquae ad coleum* sovrastanti soġġetta għal drittijiet imsemmija fl-istess skrittura; u (4) l-partijiet komuni formanti parti mill-blokk ta' bini *da costruirsi* ukoll soġġetti għad-drittijiet imsemmija fl-istess skrittura. Skont l-istess skrittura ġie *inter alia* pattwit ukoll illi:

(i) Nicolette Buttigieg '*a spejjeż tagħha twaqqa l-fond eżistenti ... u tibni l-ħanut fil-pjan terran'* filwaqt li Maria Vella u Josephine Camilleri jlestu l-bini tal-porzjon donata lilhom; u

(ii) li x-xogħol ta' bini kellu jsir taħt is-superviżjoni tal-perit Edward Scerri jew ta' xi perit ieħor nominat mid-donanti u: (i) 'f'kull żvilupp għandu jingħata kont tal-fatt li ser isir żvilupp ulterjuri fuqu, u (ii) l-istess perit ikollu l-awtorita` jiddeċiedi dwar kull diverġenza li tista' tinħoloq relattiva għall-modalitajiet ta' żvilupp u d-deċiżjoni tiegħu tkun finali;

8.2. Permezz ta' skrittura privata datat l-1 ta' Ġunju 2002[4] bejn il-konvenut proprjetarju tal-fond numru 38, St George's Square, Victoria

[4] Fol. 30.

u Nicolette Buttigieg, li ddikjarat li hi ko-proprjetarja ma' oħrajn tal-fond sovrastanti b'entratura minn numru 17, Triq is-Suq, Victoria, Għawdex ġie premess u miftiehem illi: (i) Buttigieg twaqqa' u tibni a spejjeż tagħha l-*ground floor* tal-proprjeta` li ser ikun tagħha; (ii) l-appellat kien ser iwaqqa' is-soqfa u xi ħitan tal-proprjeta` tiegħu; (iii) taħt id-direzzjoni tal-Perit Edward Scerri kellu: jitwaqqa' u jinbena ħajt bejn il-bini tal-appellat u l-bitha ta' Buttigieg; jinbena toilet fil-proprjeta` tal-appellat fil-wisa' kollu tal-bitha ta' Buttigieg b'ventilatur sitt pulzieri għoli u għaxar pulzieri wiesgħa; terġa tinbena rewwieħa eżistenti u ventilatur ġdid jew tnejn 'l fuq minnha iżda l-isfel mis-saqaf tal-appellat; u jinbena mill-ġdid is-saqaf tal-appellat bil-planki jew konkos rinfurzat fil-livell preżenti tas-saqaf tal-kamra tan-naħa ta' Pjazza San Ġorġ a spejjeż ta' Buttigieg;

8.3. B'kuntratt datat 16 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Maria Grima,[5] l-appellanti Eliza Bugeja biegħet u ttrasferiet lil Carmel u Nicolette Buttigieg l-arja mil-livell tat-triq (inkluż is-sottoswol) sad-dsatax (19)-il filata 'l fuq mil-livell tat-triq fejn kien destinat illi jinbena l-fond li jokkupa l-art illi tirriżulta wara d-demolizzjoni tal-fond bin-numri 16, 17 u 18 fi Triq is-Suq, Victoria, Għawdex;

8.4. Fis-26 ta' Novembru 2002 l-appellat, tramite l-Perit Edward Scerri, applika mal-MEPA '*to replace roof, to replace maisonary*

[5] Fol. 62.

of facade and to carry out internal alterations.' Matul il-proċess tal-applikazzjoni t-talba inbidlet '*to sanction*[6] *demolition of roof, to raise roof and to carry out alterations and modifications to facade."* Il-pjanta li tindika l-għoli l-ġdid tal-fond tal-appellat datata '*December 2002.'*[7] Jinftiehem għalhekk li sa dak iż-żmien is-saqaf tal-appellat kien tlesta. Il-permess relattiv ħareġ fil-11 ta' Awwissu 2003; [8]

8.5. Fil-frattemp, fil-15 ta' Jannar 2003, l-appellanti Josephine Camilleri, ippreżentat kawża kontra ommha u ħutha Nicolette Buttigieg u Maria Vella (Cit. Nru. 4/2003 PC) sabiex jiġi dikjarat bħala null u mingħajr ebda effett il-kuntratt tas-16 ta' Ottubru 2002 in kwantu allegat li sar bi preġudizzju għad-drittijiet tagħha. Kawża deċiża b'sentenza mogħtija fit-13 ta' Ottubru 2006 permezz ta' liema l-qorti ċaħdet it-talbiet tagħha. Għalkemm appellat minn dik is-sentenza, eventwalment irrinunzjat għall-appell;

8.6. Sussegwentement, permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Ġunju 2007,[9] l-attrici Eliza Bugeja għaddiet lil uliedha Josephine Camilleri u Maria Vella b'donazzjoni s-segwenti partijiet tal-fond in kwistjoni:

---

[6] Enfasi tal-Qorti.
[7] Fol. 98.
[8] Fol. 83 – 104.
[9] Fol. 6.

(i) nofs indiviz kull waħda mill-bieb prinċipali, entrata u taraġ eżistenti sal-ewwel sular u ċioe` sal-għoli tal-*ground floor level*;

(ii) nofs indiviz kull waħda mill-arja ntiża għall-bini u kostruzzjoni tal-kaxxa tat-taraġ komuni;

(iii) lill-appellanti Josephine Camilleri l-arja tal-kejl superfiċjali ta' ċirka 114 m.k. li tiġi in parti sovrastanti, beni ta' Nicolette Buttigieg, parti sovrastanti proprjeta` ta' Sunta Bugeja u in parti sovrastanti proprjeta` tal-appellat liema arja tasal sal-ogħli ta' tletin (30) filata 'l fuq mil-livell tat-triq eżistenti u tibda mil-livell ta' ħmistax (15)-il filata 'l fuq minn fuq dik il-parti proprjeta` ta' Sunta Bugeja u tal-appellat u mil-livell tal-ghoxrin (20) filata (din il-filata inkluza) fuq dik il-parti proprjeta` ta' Nicolette; u lil Maria Vella l-arja mil-livell ta' wieħed u tletin (31) filata 'l fuq mil-livell tat-triq sal-għoli ta' wieħed u erbgħin (41) filata; u

(iv) l-arja sovrastanti li tibda mill-wiehed u erbghin (41) filata mil-livell tat-triq 'l fuq mingħajr beda limitu fl-ogħli, 1/3 lill-appellanti Josephine Camilleri u 2/3 lill-Maria Vella;

8.7. Permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fid-19 ta' Ġunju 2007,[10] l-appellanti Josephine Camilleri interpellat lill-appellat sabiex

---

[10] Fol. 77.

jerġa' jagħmel il-proprjeta` tiegħu fl-għoli li kienet qabel sar is-saqaf il-ġdid.

8.8. Fl-4 ta' Diċembru 2012 l-atturi ippreżentaw il-kawża.

L-Ewwel Aggravju - l-ewwel u t-tielet talba attriċi.

9. Permezz tal-ewwel aggravju l-appellanti jikkontendu li ladarba l-ewwel Qorti sabet li kien hemm użurpazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, kellha tilqa' l-ewwel u t-tielet talba attriċi b'mod sħiħ u tordna lill-konvenuti jħallsuhom valur ġust għall-istess proprjeta` skont l-istima tal-Perit Tekniku AIC Clint Camilleri u l-imgħax fuqha. Igħidu li huwa irrilevanti kemm kienet ta' utilita` għalihom il-parti tal-arja li ttieħdet. Jinsistu wkoll li f'dak li għamel il-konvenut jeżisti element qawwi ta' *mala fede* għalkemm fl-istess aggravju jgħidu wkoll li jirriżultaw sodisfatti l-elementi kollha sabiex jiġi applikat l-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili.

10. Fir-rigward tal-ewwel talba, l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni segwenti:

> *"L-ewwel talba:*
>
> *"Illi l-ewwel talba attrici taqra kif isegwi:*
>
> *"1. Tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom ebda jedd li jaqilghu s-saqaf tal-fond taghhom u jgholluh aktar 'il fuq b'madwar mija u erbghin centimetru (140cm) jew kejl verjuri liema spazju gie mehud mill-arja tal-atturi, liema xoghol mill-konvenuti sar abbuzivament u bi ksur tad-drittijiet tal-atturi jew ta' min minnhom.'*

...

"... l-ewwel talba tal-atturi leglament tippekka minn diversi aspetti, fosthom li l-konjugi Camilleri mhumiex il-persuni li kellhom iressqu tali talba izda se mai kellha biss dritt li tressaq tali lment Eliza Bugeja li kienet is-sid fiz-zmien li sar ix-xoghol u apparti minn hekk jirrizulta li x-xoghlijiet li saru ma sarux mill-konjugi Farrugia izda saru minn Nicolette Buttigieg kif obbligata u nkarigata li taghmel mill-istess atturi anki separatament.

"Ghar-ragunijiet suesposti, l-ewwel talba attrici ser tigi michuda"

11. Il-fond proprjeta` tal-appellanti Camilleri jinsab fuq tliet proprjeta`jiet, il-fond ta' oħtha Nicolette Buttigieg fuq in-naħa tax-xellug, tal-konvenut appellat fuq in-naħa tal-lemin u fond ieħor f'nofshom ta' terz li jinsab mikri bħala ħanut tal-ħwejjeġ (ara per eżempju l-pjanta a fol. 129).

12. Bi skrittura tal-1 ta' Mejju 2002 li sar bejn l-omm u l-aħwa Bugeja li ftehmu li Nicolette Buttigieg a spejjeż tagħha twaqqa' l-fond eżistenti u tibni l-ħanut fil-pjan terran sabiex eventwalment jibnu fuqu l-appellanti Josephine Camilleri u Maria Vella. L-istess Nicolette Buttigieg intrabtet ukoll mal-appellat sabiex a spejjeż tagħha tibni mill-ġdid, bil-planki jew konkos rinfurzat, is-saqaf tal-fond tiegħu (ftehim tal-1 ta' Ġunju 2002, ara fol. 31).

13. Il-konjuġi Buttigieg xehdu li skont il-perit inkarigat mix-xogħlijiet, is-saqaf tal-planki kellu jsir sħiħ.[11] Carmel Buttigieg spjega li sar hekk biex l-iżvilupp ta' fuq ikun kollu fl-istess livell. Peress li l-fond mikri bħala

[11] Fol. 139, 160 – 161, 165.

ħanut tal-ħwejjeġ li huwa pożizzjonat bejn il-fond ta' Buttigieg u dak tal-appellat ma kienx ser jitwaqqa', is-saqaf tal-planki kellu neċessarjament jiġi fuq is-saqaf tax-xorok tal-imsemmi ħanut tal-ħwejjeġ.

14. L-appellat spjega ukoll illi:

> *"Fil-ftehim li sar bejni u Buttigieg, kien hemm elenkat illi s-saqaf il-ġdid tal-post tiegħi kellu jinbena' f'livell wieħed, minn ġewwa sa barra inkluż it-toilet. Il-livell tas-saqaf kellu jkun l-istess għoli li kien qabel fil-kamra ta' barra tal-post l-antik tiegħi.*
>
> *"Peró, meta twaqqa' l-post ta' Bugeja, sew il-perit Scerri, u sew Buttigieg, indunaw li minħabba l-planki ħoxnin li kellhom jitqegħdu fuq is-saqaf ta' Mercieca, il-livell tas-saqaf kellu jogħla. Fil-fatt, il-perit wara daħħal applikazzjonijiet ġodda, kemm għalija u kemm għal ta' Bugeja biex is-saqaf jiġi f' livell għola ...*
>
> *...*
>
> *"Is-saqaf sar minn u ħallas għalih Buttigieg."*[12]

15. Hu fatt li meta akkwistaw il-konjuġi Buttigieg mingħand Eliza Bugeja (kuntratt tas-16 ta' Ottubru 2002), akkwistaw mil-livell tat-triq sad-dsatax-il filata. Il-partijiet ftehmu li, *"7. F'kull żvilupp għandu jingħata kont tal-fatt li ser isir żvilupp ulterjuri fuq"*. Għalhekk dak li xehed Carmel Buttigieg dwar x'wassal sabiex isir saqaf wieħed sħiħ għat-tliet fondi tat-terran, hi kredibbli.

16. Madankollu irrispettivament x'kienet ir-raġuni għalfejn sar saqaf wieħed għat-tliet proprjetajiet tal-ground floor b'riżultat naqas l-għoli tal-proprjeta` li eventwalment ġiet trasferita lil Camilleri, l-ilment tal-atturi

[12] Fol. 254 – 255.

b'referenza għall-ewwel talba tar-rikors ġuramentat hu llum inutli ġialadarba kull ma jridu l-atturi hu kumpens iktar minn dak li llikwidat l-ewwel Qorti u l-konvenuti m'appellawx mis-sentenza tal-ewwel Qorti. Tant hu hekk li l-atturi stess kienu rtiraw it-tieni talba li biha ntalab li l-konvenuti jkunu kkundannati *"2...... jirripristinaw il-fond tagħhom għall-istess għoli li kien qabel ma huma għamlu x-xogħlijiet tal-iżvilupp u għollew il-bini tagħhom....."*, u jagħmlu ċara li dak li jridu hu biss *"..... l-valur ġust tal-parti li ġiet hekk meħuda u l-ewwel Qorti kellha għalhekk tagħti lill-atturi jew lil min minnhom valur ġust skont l-istima li wasal għaliha l-perit tekniku AIC Clint Camilleri"*.

17. Għalhekk, f'kull każ l-ewwel talba m'għadhiex rilevanti u dak li jrid jiġi mistħarreġ hu l-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti.

18. Ovvjament b'dak li sar ma jfissirx li l-appellat akkwista awtomatikament il-faxxa ta' arja bejn l-għoli oriġinali tal-fond tiegħu u dak attwali. Eliza Bugeja ma ċeditx jew b'xi mod ittrasferiet dik il-faxxa ta' arja lill-appellat, u li eventwalment ġiet trasferita lil bintha l-appellanti Josephine Camilleri bil-kuntratt tal-2007.[13]

19. Il-konsiderazzjonijiet prinċipali tal-ewwel Qorti fir-rigward tat-tielet talba kienu s-segwenti:

[13] Fol. 7.

"It-tielet talba:

"3. Alternattivament u/jew f'kaz li din il-Qorti jkun jidrilha li ghal dan il-kaz ghandu japplika l-artikolu 571 tal-Kap.16, tiffissa tramite l-hatra ta' perit dak il-valur tal-arja kollha li giet mehuda mill-konvenuti, u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi jew lil min minnhom dan il-valur li jigi hekk stabbilit, bl-imghaxijiet legali fuq dik is-somma minn dakinhar li ttiehdet din l-arja mill-konvenuti;'

...

"L-artikolu 571 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

> *"Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' proprjeta`` ta' min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret.'*

...

"... Ma ghandu jkun hemm l-ebda dubju li fond jikkonsisti kemm fl-art li fuqu huwa mibni kif ukoll fl-arja kollha tieghu. Ghalhekk jirrizulta li l-element li giet okkupata mill-bennej, f'dan il-kaz il-konvenuti, parti mill-fond li jmiss huwa sodisfatt. L-element l-iehor huwa li s-sid ghalkemm kien jaf x'kien qed jigri ma ghamel l-ebda opposizzjoni. Fil-fatt f'dawn l-atti ma giet prezentata l-ebda prova fl-atti li Eliza Bugeja fiz-zmien li sar il-bini cioe' fl-2002 u qabel kienet is-sid tal-arja in kwistjoni ghamlet xi oggezzjoni ghall-istess bini. Jirrizulta ghalhekk li anki dan l-element tal-artikolu 571 huwa sodisfatt. L-element l-iehor li ghandu jirrizulta sabiex japplika l-artikolu 571 hija l-buona fede ta' min bena. Jirrizulta mill-atti li l-bini sar taht direzzjoni tal-Perit Edward Scerri kif inkarigat mill-istess atturi tramite l-konvenju u l-kuntratt pubbliku li sar bejn Eliza Bugeja u Nicolette Buttigieg u fuq direzzjoni ta' Nicolette Buttigieg li giet obbligata mill-atturi u Maria Vella permezz tal-konvenju u mill-attrici Bugeja anki permezz tal-kuntratt pubbliku tas-16 ta' Ottubru, 2002 sabiex isir il-bini sal-livell tas-saqaf bil-planki tal-'ground floor'. Finalment il-bini fil-proprjeta`` tal- konvenuti u fil-filati zejda li gew okkupati sar a vantagg tal-konvenuti li ma talbux tali vantagg izda sabu ruhhom f'sitwazzjoni fejn ma setghux jirrifjutaw tali vantagg fic-cirkustanzi. Skont il-ftehim datat l-1 ta' Gunju, 2002 il-bini tal-proprjeta`` tal-konvenuti kellu jsir a spejjez tal-istess Dr. Farrugia ghajr ghall-ispejjez tas-saqaf li kellha thallas ghalihom Nicolette Buttigieg. Ghalhekk il-konvenut jikkwalifika bhala l-persuna li bena l-binja in kwistjoni mill-anqas sal-livell tas-saqaf u fic-cirkustanzi kif suesposti u stante l-ftehim tal-1 ta' Gunju, 2002 din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li huwa kien qed jagixxi in 'buona fede'. Ghalhekk dan l-element huwa wkoll sodisfatt. Jirrizulta wkoll sodisfatt l-element li mhux il-fond kollu adjacenti gie okkupat izda biss parti minnu cioe' l-arja mis-sittax sad-dsatax-il filata ... u certament

mhux il-proprjeta`` kollha ta' Eliza Bugeja li konsegwentement giet trasferita jew donata lit-tliet uliedha. Din l-okkupazzjoni giet ukoll ammessa mill-konvenut Dr. Farrugia fil-kontro-ezami tieghu a fol. 332 et seq tal-process.

"Jirrizulta li ai termini tal-artikolu 571 tal-Kap. 16 li la darba din il-Qorti tkun sodisfatta li jezistu l-elementi kollha sabiex japplika dan l-artikolu, sta ghall-Qorti li tiddeciedi jekk tali arja okkupata mill-konvenuti ghandhiex tigi dikjarata proprjeta`` taghhom sabiex jemani l-obbligu li sid il-fond l-iehor jithallas il-valur tal-arja okkupata.

"Din il-Qorti tqis, anki sabiex jigu evitati kawzi ulterjuri bejn il-partijiet stante l-anomalija li proprjeta`` tal-atturi Camilleri tinsab fil-pussess tal-konvenuti, li huwa fl-ahjar interess tal-partijiet kollha li l-arja in kwistjoni formalment proprjeta`` ta' Eliza Bugeja u li llum tifforma parti ntegrali mill-fond tal-konvenuti ghandha tigi dikjarata proprjeta`` ta' l-istess konvenuti Farrugia. Deciz dan il-punt din il-Qorti trid ukoll tiddeciedi l-valur tal-arja okkupata u li ghandha tithallas lis-sid li fiz-zmien tal-okkupazzjoni kienet Eliza Bugeja u llum jirrizulta li huma l-konjugi Camilleri. Jirrizulta li skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Clint Camilleri din l-arja ta' tliet filati giet valutata kif isegwi:

> *"Valutazzjoni*
>
> *...*
>
> *"L-esponent jistma dan il-fond kif inhu prezenti illum, jigifieri nkluz b'din l-arja addizzjonali bejn is-saqaf l-antik u s-saqaf ezistenti llum, ghal Mija, Hamsa u Sebghin Elf Ewro (€175,000)*
>
> *"Ghaldaqstant, l-esponent jistma li l-arja bejn is-saqaf l-antik u s-saqaf ezistenti llum, ghal Tletin Elf Ewro (€30,000).'*

"Din il-Qorti ssostni mill-ewwel li mill-fatti li rrizultawlha fl-atti hija ma taqbilx assolutament ma' din il-valutazzjoni kif moghtija mill-Perit Tekniku u mihijiex konvinta u dan ghar-ragunijiet segwenti:

"1. ... l-konvenuti rnexxielhom johorgu zewg livelli fil-fond taghhom li originarjament kien jintuza bhala klinika mhux unikament minhabba l-ftit filati ghola li ottjenew bis-saqaf il-gdid izda wkoll minhabba uzu effettiv tas-sottoswol proprjeta`` taghhom fejn sar ukoll skavar. Ma jirrizultax lil din il-Qorti li l-Perit Tekniku ha konjizzjoni ta' dan il-fatt. Li huwa zgur huwa illi kieku l-konvenuti ma skavawx il-proprjeta`` taghhom stess, it-tlit filati in kwistjoni ma kienu ser iservu ghal xejn u ma kienux bizzejjed biex jinhareg livell iehor f'dak li llum jintuza bhala hanut;

"2. ... l-Perit Tekniku ... ghamel valutazzjoni tal-fond fiz-zmien tar-rapport cioe' f'Dicembru 2014 u mhux fiz-zmien meta sar l-izvilupp u giet okkupata l-arja in kwistjoni.

"Din il-Qorti tqis li l-Perit Tekniku kellu jivvaluta l-fond bhala hanut gdid mibni a spejjez tal-konvenut u mhux l-atturi u li kien ghadu ser jibda jinnegozja u cioe' lura fis-sena 2002 meta giet intavolata l-applikazzjoni sanatorja sabiex tissana l-gholi tal-bini kif kien sar. Qed issir referenza ghal din l-applikazzjoni stante li la darba din kienet wahda sanatorja per conseguenza l-bini kien gia lest u fil-fatt il-konvenut isostni fix-xhieda tieghu li sahansitra wehel multa ghaliex il-bini kien gia sar.

"Il-Qorti ghalhekk f'dawn ic-cirkustanzi ma thossx li ghandha tkun marbuta mal-konkluzzjonijiet tar-rapport tal-perit kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha u ghalhekk ser tipprevalixxi ruhha mis-setgha moghtija lilha ai termini tal-artikolu 681 tal-Kap. 12 u taghzel li ma tistriehx fuq il-valutazzjoni moghtija mill-istess Perit Tekniku.

"Fic-cirkostanzi suesposti, il-Qorti ser tghaddi sabiex taghti valur lill-arja fl-opinjoni tal-Qorti minima okkupata mill-konvenuti fil-fond taghhom ta' madwar tlit filati kif indikati mill-Perit Tekniku fir-ritratt a fol. 277 tal-process u l-pjanta a fol 284 tal-process tenut kont tac-cirkostanzi ezistenti fis-sena 2002 cioe' il-limitazzjonijiet tal-fond in kwistjoni li kieku ma giex ukoll mwaqqa', skavat u mibni mill-gdid a spejjez tal-konvenut u mhux tal-atturi u l-fatt li f'dak il-mument ma kienx jikkonsisti f'negozju mqabbad izda hanut gdid li ghadu ma bediex jinnegozja u ghalhekk tghaddi sabiex tivvaluta abritrio boni viri l-valur tal-arja in kwistjoni ghas-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) li din il-Qorti tqis li huwa valur gust fic-cirkustanzi kollha tal-kaz.

"Illi apparti l-valur tal-arja t-tielet talba wkoll titlob il-hlas ta' imghax fuq il-valur hekk dikjarat lura minn dakinhar li ttiehdet din l-arja mill-konvenuti. Din il-parti tat-tielet talba taghti fl-ewwel lok ragun lil din il-Qorti li ma kellux jigi applikat il-valur odjern tal dak applikabbli fiz-zmien li din ittiehdet lura fis-sena 2002. Fit-tieni lok fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta' imghax ..."

20. Fl-aggravju l-appellanti filli qalu li '*f'dak li għamel il-konvenut jeżisti element qawwi ta' nuqqas ta' buona fede',* u fl-istess ħin argumentaw illi jinsabu sodisfatti l-elementi kollha sabiex jiġi applikat l-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili.

21. F'kull każ il-kwistjoni tal-*buona fede* mhijiex rilevanti, ġialadarba illum il-kwistjoni hi biss dwar il-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti. L-atturi jippretendu li l-ewwel Qorti kellha tillikwida somma iktar minn €5000.

22. Skont l-Art. 571 tal-Kodiċi Ċivili:

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

23. L-atturi jsostnu li l-ewwel Qorti kellha toqgħod fuq l-istima tal-perit tekniku. Qalu:

> *"Bid-dovut rispett huwa irrilevanti kemm il-parti użurpata mill-konvenut kinitx ta' utilita' jew le għall-atturi. Jekk għall-atturi ma kinitx, għall-konvenuti appellati kienet żgur għaliex bis-saħħa tal-parti hekk użurpata l-konvenuti rnexxielhom joħolqu żewġ livelli fil-proprjeta` tagħhom stess. Għalhekk bid-dovut rispett l-ewwel Qorti kellha toqgħod mal-valutazzjoni li kellha u mhux tgħaddi biex skartat l-istess valutazzjoni u ffissat kumpens arbitrio boni viri ta' ħamest elef ewro (€5000)"*.

24. Il-perit tekniku kkonkluda li, *"... jistima l-arja bejn is-saqaf l-antik u s-saqaf eżistenti illum għal tletin elf euro (€30,000)"*.

25. B'dak li sar il-konvenuti rebħu għoli ta' tliet filati oħra (ara pjanta a fol. 284), li ovvjament servew utli biex fil-fond li qiegħed jintuża bħala *cafeteria* jkun hemm iktar għoli f'dik il-parti miftuħa li l-perit tekniku ddeskriva bħala *'pjan mezzanin'* (ara ritratti CC5 u CC6 a fol. 280 u 281). Dan minkejja li l-ewwel Qorti osservat li sar tħaffir fejn inbena l-fond tal-konvenuti, u dak ukoll serva biex jiżdied l-għoli tal-fond.

26. Hu bis-sentenza li arja okkupata saret proprjeta` tal-konvenuti. Għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti l-kumpens dovut lill-atturi għandu jkun bażat fuq valur l-iktar qrib is-sentenza u mhux ta' meta ġiet okkupata l-arja mill-konvenuti Farrugia.

27. Hu evidenti li l-istima tal-perit tekniku saret fuq stima ta' fond li inbena mill-konvenuti u li qiegħed jintuża bħala fond kummerċjali. L-istima ta' €30,000 li saret mill-perit tekniku hi 17% tal-istima tal-valur tal-fond. Il-qorti hi tal-fehma li l-istima hi eżagerata meta tikkunsidra li l-proprjeta` tal-konvenuti kien diġa' fiha għoli ta' sittax-il filata. Dan apparti li in eskussjoni l-perit tekniku spjega:[14]

> *"Il-fond hemm xi tmintax-il filata, tliet (3) filati minn tmintax-il filata għal one seven five (175) jiġi twenty nine thousand one hundred (29100) xi ħaġa li hu around it-tletin elf (30000)"*.

28. Il-valur tal-arja li okkupaw il-konvenuti m'għandux jieħu in konsiderazzjoni tal-fatt li l-fond qiegħed jintuża bhala stabbiliment tal-*catering* jew tal-utilita` li l-konvenuti ħadu minn dawk it-tliet filati. L-art. 571 jipprovdi li għandha titħallas lis-sid "*il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa".* Dan jagħti lill-Qorti x'tifhem li f'dan il-każ il-valur irid ikun tal-arja per se u mhux per eżempju ta' x'użu seta' sar minn dik l-arja jew x'utilita` kienet għall-proprjeta` tal-konvenuti.

[14] Fol. 297.

29. Fil-kuntratt pubblikat tal-15 ta' Ġunju 2007 a fol. 6, permezz ta' liema l-appellanti Eliza Bugeja ittrasferiet porzjonijiet diviżi mill-fond 16, 17, u 18 fi Triq is-Suq, Victoria, Għawdex lill-appellata Josephine Camilleri u lil bintha l-oħra Maria Vella, ġie dikjarat li l-valur totali tal-beni li ngħataw b'donazzjoni hu ta' għoxrin elf lira Maltin (Lm20,000) ekwivalenti għal €46,587.47. Peress illi l-porzjonijiet assenjati lill-appellanti Camilleri u oħtha Maria Vella huma *presso a poco* ndaqs, qiegħed jiġi stmat li l-valur tal-porzjonijiet kollha donati lill-appellanti Camilleri b'dak il-kuntratt jammontaw għal nofs dik is-somma, ossija €23,293.73.

30. Meta l-Qorti tikkunsidra li s-sentenza tal-ewwel Qorti ngħatat fit-8 ta' Marzu 2016 hi tal-fehma li s-somma ta' għaxart elef euro (€10,000) hi iktar flokha ġialadarba l-valur irid ikun l-iktar qrib tas-sentenza.

31. Fir-rigward tal-parti tat-tielet talba fejn intalab l-imgħax, fis-sentenza appellata intqal:

> *"Illi dwar l-oggezzjoni ghall-hlas tal-imghax stante li l-valur likwidat huwa dak tal-lum, stante li din il-Qorti ma applikatx dak il-valur din l-opposizzjoni da parti tal-konvenuti fic-cirkostanzi u per conseguenza ma tregix. Izda l-Qorti wara li fliet l-atti rat li ghalkemm l-arja ttiehdet mill-konvenuti bil-buona volonta ta' Nicolette Buttigieg u l-Perit Edward Scerri (it-tnejn mqabbdin mill-atturi sabiex isir ix-xoghol) fis-sena 2002, jirrizulta li sas-sena 2007 l-konvenuti ma gewx interpellati sabiex ihallsu l-ebda valur. In oltre wara l-interpellazzjonijiet bil-miktub li sarulhom mill-atturi Camilleri (li saz-zmien tal-interpellazzjoni ma kienux is-sidien tal-arja in kwistjoni) jirrizulta lil din il-Qorti kif ukoll xehed il-konvenut Dr. Farrugia li t-talba tal-atturi kienet ta' ghaxart elef Euro (€10,000) liema*

somma ma kienx hemm qbil fuqha da parti tal-konvenuti. In oltre l-fatt li l-konvenuti kellhom skrittura ffirmata ma' Nicolette Buttigieg dwar kif kellu jsir ix-xoghol u stante li l-konvenuti sabu ruhhom f'din is-sitwazzjoni ta' vantagg mhux volonta' taghhom izda konsegwenza tal-azzjonijiet tal-atturi stess u Nicolette Buttigieg inkarigata minnhom din il-Qorti tqis li n-nuqqas ta' hlas pendenti likwidazzjoni ta' dak dovut kien gjustifikat da parti tal-konvenuti. Apparti minn hekk, jirrizulta li ghalkemm il-konvenuti Camilleri saru l-proprjeta`rji tal-arja in kwistjoni fis-sena 2007 huma hallew sas-sena 2012 qabel fethu l-kawza kontra l-konvenuti u dan id-dewmien certament ma ghandux jahdem kontra l-istess konvenuti. Jirrizulta in oltre li din il-kawza nfethet 'da liquidarsi' da parti tal-atturi u ghalhekk fuq dan il-punt taghti ragun lill-konvenuti li fuq somma 'da liquidarsi' ma jkunx legalment gust li jinghata l-hlas ta' imghax b'lura."

32. L-appellanti jilmentaw iżda illi l-imgħaxijiet għandhom iservu mhux biss biex jagħmlu tajjeb għal kull dewmien fl-eżekuzzjoni (moratorji) imma wkoll in via ekwitattiva għat-telf tal-godiment tas-somma riżarċitorja li ma tħallsitx qabel l-att formali tal-likwidazzjoni mill-Qorti, hekk kif jingħad fis-sentenza fl-ismijiet _Mekkanika Limited v. Direttur tad-Dipartiment tal-Kuntratti et_ deċiża fis-6 ta' Frar 2008.

33. L-imgħax hu dovut mid-data tas-sentenza tal-ewwel Qorti, ġialadarba minn dakinhar sar dovut il-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti. It-tgawdija tal-arja m'għandux x'jaqsam mal-imgħax.

It-Tieni Aggravju – ir-raba', l-ħames u s-sitt talba attriċi.

34. Il-konsiderazzjonijiet prinċipali tal-ewwel Qorti dwar ir-raba', il-ħames u s-sitt talba attriċi kienu s-segwenti:

"Illi l-attrici Josephine Camilleri tibbaza l-pretensjoni taghha li hija l-proprjeta`rja assoluta tal-arja in kwistjoni abbazi tal-kuntratt taghha ma' ommha Eliza Bugeja datata 15 ta' Gunju, 2007 (esebit a fol. 6) tal-process.

...

"Illi din il-Qorti gharblet sew il-pjanta dokument A annessa mal-kuntratt (a fol. 12) tal-attrici Josephine Camilleri u kkonstatat illi l-arja mmarkata bil-kulur blu u li tibda mill-hmistax-il filata 'l fuq ma tinkludix ix-xaft li fih allegatament gew miftuha l-aperturi tal-konvenuti Farrugia izda tinkludi biss l-arja ta' fuq il-bjut tat-terzi nkluz ta' Farrugia. Fil-fatt jirrizulta li x-xaft in kwistjoni huwa mmarkat bil-kulur roza li skont l-istess kuntratt giet trasferita lill-attrici Josephine Camilleri mil-livell tal-20 filata 'il fuq. Ghalhekk jirrizulta car li mid-19-il filata 'l isfel mhux proprjeta`` ta' Josephine Camilleri kif dikjarat minnha fil-premessi tal-kawza stante li dan ma giex trasferit lilha. Jirrizulta mill-konkluzjonijiet tal-espert tekniku l-Perit Clint Camilleri a fol. 274 tal-process dwar l-aperturi in kwistjoni kif isegwi:

> *"L-esponent iddetermina ukoll li min-naha ta' gewwa tal-hanut tal-konvenuti, dawn l-aperturi gew iffurmati fil-hajt li jigi f'dak l-ispazju tad-differenza li hemm fil-gholi tas-saqaf l-antik u dak ezistenti kif immarkat fi pjanta CCP2."*

"Din il-konkluzjoni hija wkoll murija fid-dettal fil-pjanta redatta mill-Perit a fol. 284 tal-process u l-istess aperturi jidhru car f'liema livell huma fir-ritratt a fol. 281 tal-process. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-aperturi in kwistjoni huma miftuha taht il-livell tal-ghoxrin (20) filata fix-xaft in kwistjoni, liema arja ma gietx trasferita lill-attrici Josephine Camilleri kif vantat minnha. Ghaldaqstant stante li l-attrici Josephine Camilleri ma rnexxilhiex tipprova l-pretensjoni taghha li l-arja tax-xaft fejn saru l-aperturi hija proprjeta`` taghha u li fuq liema pretensjoni huma msejsa ir-raba', il-hames u s-sitt talba, din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra ghajr li tichad l-istess talbiet.

"Il-Qorti tirrileva wkoll li dak suespost qed jinghad minghajr pregudizzju:

"- ghall-fatt illi ... qabel gie demolit il-fond tal-konvenuti kien hemm fil-fatt ezistenti mill-anqas apertura ghall-gewwa x-xaft in kwistjoni ... ghalkemm huwa minnu li rrizulta li din kienet tinsab f'livell aktar baxx minfejn tinsab illum;

"- ghall-fatt illi l-aperturi kif ezistenti llum saru mill-konvenuti bi qbil ma' Nicolette Buttigieg li kienet il-persuna nkarigata mill-atturi sabiex tiehu hsieb il-bini tal-livell tal-'ground-floor' kif ukoll mal-Perit Edward Scerri li skond il-konvenju u l-kuntratt bejn l-attrici Eliza Bugeja u Nicolette Buttigieg kellu jkollu l-ahhar kelma fuq kif kellu jsir l-izvilupp;

"- ghall-fatt illi skont il-kuntratt ta' bejgh li sar bejn Nicolette Buttigieg u l-attrici Eliza Bugeja esebit a fol. 62 tal-process u li sar fis-sena 2002, ix-xaft in kwistjoni gie ndikat bhala proprjeta`` komuni mmarkat bil-kulur blu fil-pjanti annessi mal-istess arja (fol. 66) inkluz l-arja tieghu u li terz minn din il-proprjeta`` in komuni giet trasferita lil Nicolette Buttigieg tramite l-istess kuntratt li sar hames snin qabel dak tal-attrici Josephine Camilleri. Ghaldaqstant jirrizulta li l-attrici Eliza Bugeja kienet gia ddisponiet minn terz indiviz tax-xaft in kwistjoni u l-arja tieghu u b'hekk ma setghetx terga' legalment tittrasferixxi l-arja shiha mil-livell tal-ghoxrin filata 'l fuq lil uliedha l-ohra Josephine u Maria fil-kuntratt li sar maghhom hames snin wara stante li ma kinitx ghadha kollha taghha."

35. Skont is-sentenza appellata Camilleri hi biss proprjeta`rja tal-arja tax-xaft mil-livell tal-għoxrin filata 'l fuq. Ir-raba' talba tar-rikors ġuramentat taqra:

"4. Tiddikjara li l-aperturi li l-konvenuti fetħu ġox-shaft tal-attriċi Josephine Camilleri ossia bitħa interna, dawn saru abbużivament u mingħajr jedd u bi preġudizzju tal-atturi konjuġi Camilleri".

36. It-talbiet numru ħamsa u sitta huma konsegwenzjali għar-raba' talba. Minħabba li dawk it-talbiet jirreferu biss għall-attriċi Josephine Camilleri, hu biss dak li akkwistat dik l-attriċi li hu rilevanti.

37. Wara li l-Qorti qrat il-kuntratti u rat il-pjanti li għamlet referenza għalihom l-ewwel Qorti, tasal għall-istess konklużjoni li l-appellanti Camilleri hija semmai biss proprjetarja tax-xaft mil-livell tal-20 filata 'l fuq.[15] Għalhekk, il-bażi tar-raba', il-ħames u s-sitt talba attriċi, ossija li l-appellati fetħu aperturi ġox-xaft '*tal-attriċi Josephine Camilleri*', tirriżulta infondata b'dan illi dawk it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu.

---

[15] Ara l-kuntratt tal-15 ta' Ġunju 2007 a fol. 6 *et seq*.

38. Għaldaqstant, tiċħad l-aggravju.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-appell tal-atturi billi:-

i. Tilqgħu sa fejn kompatibbli ma’ dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li minflok tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi kumpens ta’ għaxart elef ewro (€10,000) bl-imgħax fuq ħamest elef ewro (€5,000) jiddekorri mid-data tal-ewwel sentenza u fuq ħamest elef ewro (€5,000) millum.

ii. Għall-kumplament tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

iii. Spejjeż tal-appell jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr