QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 14

Rikors numru 1168/08/1 JPG

Perit Vincent Buhagiar, Perit George Buhagiar u Mary Anne Buhagiar; u b'digriet tad-19 ta' Lulju 2019 stante l-mewt ta' Mary Anne Buhagiar l-atti ġew trasfużi f'isem il-Perit Vincent Buhagiar u l-Perit George Buhagiar

v.

Grezzju Zerafa u b'digriet tal-14 ta' Frar 2013 l-atti ta' Grezzju Zerafa ġew trasfużi f'isem Lawrence, Mario u Michael Zerafa aħwa; Lawrence Zerafa, Mario Zerafa u Michael Zerafa

<u>PRELIMINARI:</u>

1. L-atturi jallegaw li meta l-konvenut Grezzju Zerafa żviluppa l-porzjon ta' art li huwa xtara fl-1984 (Plot B, 156m²) huwa nvada l-ġnien tagħhom. Għalhekk fl-24 ta' Novembru 2008 intavolaw din il-kawża fejn għamlu s-segwenti talbiet:

"1. Tiddikjara, prevja li tiddetermina l-konfini proprji u korretti tal-proprjeta rispettiva tal-kontendenti, li l-konvenuti, jew min minnhom, abbusivament u illegalment invadew u approprjaw rwiehhom minn parti tal-gardina maghrufa bhala "Il-Gnien tal-Hawli" liema beni llum jappartjenu lill-esponenti;

2. Tordna lill-konvenuti li jirripristinaw il-proprjeta ta' l-attur ghall-istat li kienet fih qabel ma ghamlu l-interventi ta' kostruzzjoni taghhom inkluz kwalsiasi ordni li jista' jkun hemm bzonn sabiex inehhi kwalsiasi materjal li setghu hallew fil-proprjeta ta' l-istanti;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-istanti sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet li huma mehtiega a spejjez ta' l-istess konvenuti taht id-direzzjoni ta' perit imqabbad minn dina l-Onorabbli Qorti;

4. Tiddikjara lill-konvenuti unikament responsabbli ghad-danni li l-istanti sofrew b'konsegwenza ta' l-agir tal-konvenuti;

5. Tillikwida bl-opera occorrendo ta' periti nominandi, id-danni li gew sofferti mill-istanti b'rizultat ta' l-agir tal-konvenuti;

6. Tordna lill-konvenuti jhallsu l-ammont hekk likwidat;

7. Tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni numru 1535/2008JA fl-ismijiet "Perit Vincent Buhagiar et vs Grezzju Zerafa" u tinibixxi lill-konvenuti jew min minnhom milli jkomplu bix-xoghol ta' kostruzzjoni fil-proprjeta ta' l-istanti;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficcjali tat-28 ta' Mejju 2008 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1535/2008 JA fl-ismijiet "Perit Vincent Buhagiar et vs Grezzju Zerafa" kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti in subizzjoni."

2. Il-konvenuti fir-risposta ġuramentata tagħhom li huma ppreżentaw fis-7 ta' Jannar 2009 eċċipew is-segwenti:

"Illi l-eccezzjonijiet legali huma l-validita` tat-titolu ta' l-esponenti ghar-ragunijiet hawn taht esposti li jinkludu;

(i) L-validita' u li l-kuntratti ta' l-esponenti saru qabel dawk ta' l-atturi;
(ii) L-inefficacja fil-konfront ta' l-esponenti tat-titolu ta' l-atturi;
(iii) It-titolu ahjar ta' l-esponenti minn dak ta' l-atturi;
(iv) Il-preskrizzjoni akkwizitiva ta' ghaxar snin a bazi ta' titolu in bona fide asserita fil-kontrotalba;

Illi Grezzju Zerafa u martu Carmen xebba Psaila, illum mejta, tul iz-zwieg kienu akkwistaw minghand Joseph Buhagiar porzjon ta' art formanti parti mill-art imsejha l-Gnien tal-Hawli b'faccata fuq Xghajra

Str, Zabbar tal-kejl superficjali ta' mija u sitta u hamsin metri kwadri liema poprzjon ta' art giet immarkata bhala Plot B fil-pjanta annessa ma' l-att ta' akkwist datat 10 ta' Jannar 1984 in atti tan-Nutar Dr George Bonello De Puis;

Illi fuq l-istess att ta' akkwist Grezzju Zerafa xtara nofs indiviz ta' porzjon ta' art formanti parti mill-art imsejha l-Gnien tal-Hawli b'faccata fuq Xghajra Street, Haz-Zabbar tal-Kejl ta' circa mija u sebgha u sittin metru kwadru inkluza s-sienja go fiha, liema porzjon ta' art giet immarkata bhal Plot C fil-pjanta annessa ma' l-att. Salvatore u Joseph Scerri, illi kienu dehru fuq l-istess att datat10 ta' Jannar 1984, kienu xtraw ir-rimanenti nofs indiviz ta' l-imsemmi porzjon ta' l-art;

Illi Grezzju Zerafa applika ghal u ottjena permess numru 1400/84/651/84 minghand il-PAPB nhar il-wiehed u ghoxrin ta' Jannar 1984, u cioe ftit jiem biss wara d-data ta' l-akkwist, sabiex jibni garaxx u tromba ta' tarag magenb, kif ukoll karma tal-banju u bitha fuq in-naha retroposta tieghu fuq il-Plot B formanti parti mill-Gnien tal-Hawli. Fil-fatt, huwa dlonk bena skond il-pjanta annessa mal-permess u kien lesta x-xoghol ta' kostruzzjoni ftit tax-xhur wara; Illi Joseph Buhagiar, u cioe l-awtur ta' Vincent Buhagiar et, kien konxju ta' l-izvilupp li sar minn Grezzju Zerafa u qatt ma llamenta jew allega illi dan ta' l-ahhar kien zviluppa oltre l-konfini ta' l-art appartenenti lilu;

Illi Joseph Buhagiar kien gie nieqes ftit taz-zmien wara, u fil-fatt, martu u uliedu kienu ttrasferew ir-rimanenti porzjon ta' art formanti l-Gnien tal-Hawli, liema gnien huwa accessibbli minn bieb bla isem jismu Portelli fuq Triq Wied il-Ghajn, Zabbar, lil Grezzju Buhagiar, l-awtur ta' l-intimati Buhagiar permezz ta' att pubbliku in atti tan-Nutar Dr. V J Bisazza nhar id-disgha u ghoxrin t'Ottubru 1985;

Illi Grezzju Buhagiar kien ghadda ghal hajja ohra u l-beni tieghu iddevolvew favur uliedu l-Perit Vincent, u l-Perit George ahwa Buhagiar. Ommhom Mary Anne Buhagiar hija proprjetarja tan-nofs indiviz ta' l-imsemmija propjeta stante illi din kienet giet akkwistata tul iz-zwieg;

Illi sussegwentement, u cioe nhar is-sebgha ta' Novembru tas-sena 2006 permezz ta' kuntratt in att tan-Nutar Dr. Charles Vella Zarb, Grezzju Zerafa u uliedu Mario, Michael u Laurence ahwa Zerafa, Salvatore u Carmen konjugi Scerri kif ukoll Joseph u martu Mary Grace Scerri kienu bieghu l-imsemmija Plot C lill-Perit Vincent Buhagiar u martu Maria Buhagiar;

Illi fil-frattemp, Carmen Zerafa kienet giet nieqsa u n-nofs indiviz ta' Plot B iddevolva fuq it-tliet uliedha Mario, Michael u Laurence ahwa Zerafa. Grezzju Zerafa kien assejna b'titolu ta' donazzjoni lil tliet uliedu Mario, Michael u Lawrence ahwa Zerafa in-nofs indiviz appartenenti lilu permezz ta' tliet kuntratti ta' donazzjoni datati 17 ta' Marzu 2007 in atti tan-Nutar Dr Joseph Lia;

Illi l-esponenti ahwa Zerafa hasbu sabiex jizviluppaw l-imsemija Plot B billi jiddemolixxu l-istruttura esistenti u minflokha jikkostruixxu semi basement garage, tliet appartamenti u penthouse liema appartamenti kellhom sservu bhala r-residenza rispettiva u eventwali taghhom; Illi huma applikaw ghal u ottjenew permess Nru PA 05072/07 ghal zvilupp minghand l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ghal tali zvilupp; Illi wara illi inkarigaw persuni sabiex jiddemolixxu l-garaxx gie li kien bena missierhom aktar minn erbgha u ghoxrin sena qabel, sar inibizzjoni fil-konfront taghhom;

Illi kien hawn li l-esponenti saru jafu li ad insaputa taghhom kienu saru zewg atti korrettorji u cioe: bejn Ignatius sive Dennis Buhagiar proprio et nomine u Grezzju Buhagiar nhar il-hmistax ta' Jannar 1986 in atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza; u bejn l-Avukat Dr Paul Gauci Maestre bhala mandatarju ta' Ignatius sive Dennis Buhagiar u hutu nhar l-ghaxra ta' Lulju 1987;

Illi fil-korrezzjonijiet hawn fuq imsemmija, kien hemm zieda fil-kejl superficjali ta' l-art originali, u cioe dik ta' mitejn u tlieta u hamsin metri kwadri (253mk) akkwistata minn Grezzju Buhagiar, inizjalment ghal tliet mija sebgha u hamsin punt tnejn sitta metri kwadri (357.26mk), u finalment ghal erba' mija u tnejn punt tnejn wiehed metri kwadri (402.21mk);

Illi b'kull rispett, meta Ignatius sive Dennis Buhagiar propio et nomine u sussegwentement L-Avukat Dr Paul Gauce Maestre bhala mandatarju ta' l-ahwa Buhagiar permezz ta' atti korrettorji, ziedu l-kejl superficjali tal-propjeta trasferita, huma kienu qeghdin joltrepassaw il-konfini ta' l-art propjeta taghom, u fil-fatt kienu qed jittraferixxu proprjeta appartenenti lil terzi, inkluz propjeta appartenenti lill-esponenti; Illi dan necessarjament ifisser illi l-kuntratti ta' korrezzjoni datati hmistax ta' Jannar 1986 u 10 Lulju 1987, rispettivament huma nulli fil-fatt u fid-dritt;

Illi di piu' u fi kwalunkwe lok, peress illi l-garaxx kostruwit minn Grezzju Zerafa bil-kamra tal-banju u bitha retroposti kif ukoll tromba ta' tarag biswit ezistew ghal aktar minn erbgha u ghoxrin sena konsekuttivi, tapplika l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

3. Il-konvenuti Zerafa, ipprevalew irwieħhom minn dawn il-proċeduri biex jippreżentaw il-kontro-talba tagħhom, fejn talbu lill-Qorti:

"I. Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti Zerafa fil-konfront tal-mmobbli de quo huwa l-proprietarji unici ghar-ragunijiet fuq esposti;

II. Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti Zerafa akkwistaw il-proprieta ta' l-immobbli in virtu' ta' presrizzjoni akkwizitiva ta' ghaxar snin;

III. Tiddikjara illi l-kuntratti ta' korrezzjoni in atti tan-Nutar John Victor Bisazza datati 15 ta' Jannar 1986 u 10 ta' Lulju 1987 rispettivament huma nulli fil-fatt u fid-dritt;

IV. Tiddikjara li l-intimati Buhagiar huma unikament responsabbli ghad-danni li soffrew l-esponenti Zerafa;

V. Tillikkwida bl-opera ta' periti nominandi, d-danni li gew sofferti minn u rekati lill-esponenti Zerafa konsegwenza ta' l-agir abuziv ta' l-intimati Buhagiar;

VI. Tordna u tikkundanna lill-intimati Buhagiar ihallsu l-ammont hekk likkwidat.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni Nru: 1535/2008JA. L-intimati Buhagiar huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

4. Għat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, l-atturi, permezz ta' risposta ġuramentata ppreżentata fit-28 ta' Jannar 2009, eċċipew is-segwenti:

"1. Illi l-ewwel talba tal-konvenuti-rikonvenzjonanti hi infondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

2. Illi t-tieni talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti ma tistax tigi akkolta stante li ma jokkorrux l-elementi mehtiega ghall-preskrizzjoni decennali li fuqha qeghdin jibbazaw it-titolu taghhom fuq il-beni de quo;

3. Illi t-tielet talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti ma tistax tintlaqa' peress li l-kuntratti imsemmija ma humiex nieqsa minn xi formalita li trid il-ligi u lanqas ma tezisti xi bazi ghan-nullita ta' l-istess skond il-ligi;

4. Illi r-raba', il-hames u s-sitt talbiet ma jistghux jintlaqghu stante li l-konvenuti rikonvenzjonanti ma garrbu l-ebda danni u li fi kwalunkwe kaz l-esponenti ma humiex responsabbli ghad-danni;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

5. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, permezz ta' sentenza mogħtija minnha fl-24 ta' Frar 2017 kkonkludiet hekk:

"Ghal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tichad ir-raba', il-hames, is-sitt u is-sebgha talba tar-rikorrenti, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u tilqa' l-ewwel, tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u ghalhekk:

1. Tiddikjara illi l-intimati abbuzivament u illegalment invadew u approprjaw rwiehhom minn parti tal-gardina maghrufa bhala Gnien tal-Hawli appartenenti lir-rikorrenti, kif muri fuq il-pjanti redatti mill-Perit Tekniku;

2. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza jirripristinaw a spejjez taghhom il-proprjeta tar-rikorrenti ghall-istat li kienet fiha qabel ma ghamlu l-interventi ta' kostruzzjoni taghhom, u

3. Fin-nuqqas qeghda minn issa tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet. mehtiega a spejjez tal-intimati, jekk hemm bzonn bl-ghajnuna tal-marixxali tal-Qorti u l-Pulizija Esekuttiva, u ghal dan il-ghan qed tahtar lil Perit Alan Saliba sabiex ix-xogholijiet isiru taht is-sorveljanza tieghu.

Fir-rigward tal-kontro-talba tal-intimati rikonvenzjonanti, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tar-rikorrenti rikonvenzjonati u konsegwentement tichad it-talbiet kollha tal-intimati rikonvenzjonanti.

Il-Qorti tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi notifikata lill-Perit Alan Saliba.

L-ispejjez kollha, inkluz tal-kontro-talba ghandhom ikunu a karigu tal-intimati."

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti (15.03.2017):</u>

6. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni u għalhekk fil-15 ta' Marzu 2017 interponew appell minnha quddiem din il-Qorti fejn talbuha:

"…tvarja u tirriforma s-sentenza, billi tirrevokaha u filwaqt illi tiċħad it-talbiet kollha sollevati mill-appellati intimat, takkolji l-eċċezzjonijiet u t-talbiet rikonvenzjonali ta' l-esponenti appellanti u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat inkluż ta' l-ittra interpellatorja kif ukoll tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1535/2008/JA."

7. L-aggravji tal-konvenuti huma s-segwenti:

(1) L-ewwel aggravju:

Il-*Plot* B jikkonfina mal-linja uffiċjali tat-triq u mhux mal-linja eżistenti fl-1984.

(2) It-tieni aggravju:

It-titolu tagħhom huwa aħjar minn tal-atturi.

(3) It-tielet aggravju:

Hija applikabbli favur tagħhom il-preskrizzjoni deċennali.

(4) Ir-raba' aggravju:

L-atti korrettorji li saru fl-1986/1987 biddlu l-linja diviżorja. Ladarba huma ma dehrux fuq l-atti korrettorji li biddlu l-konfini, tali atti huma nulli.

Risposta tal-appell tal-atturi (06.04.2017):

8. L-atturi wieġbu biex jgħidu għaliex l-aggravji tal-konvenuti appellanti huma nfondati u għaliex is-sentenza timmerita konferma bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenuti appellanti.

<u>KRONOLOĠIJA TA' KUNTRATTI:</u>

9. Ikun utli qabel xejn li ssir referenza għas-segwenti kuntratti:

10.01.1984 Kuntratt fl-atti tan-nutar Dr George Bonello DuPuis li permezz tiegħu:

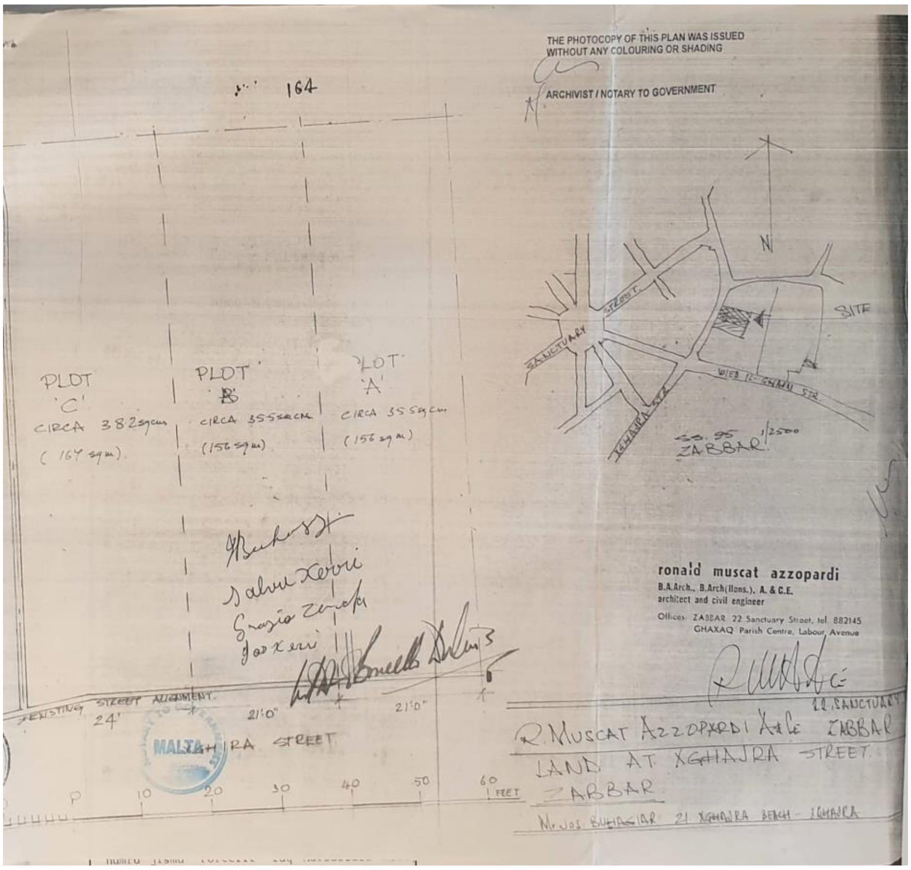
(a) **Joseph Buhagiar** biegħ lil **Grazio Zerafa** (<u>il-konvenut</u>):

*"….porzjoni ta' art formanti parti mill-art imsejħa l-Gnien tal-Ħawli b'faċċata fuq Xgħajra Street, Ħaż-Żabbar, tal-kejl superfiċjali ta' mija, sitta u ħamsin metri kwadri (156m²) markata **<u>Plot B</u>** delineata aħjar fl-annessa pjanta "B" konfinanti mill-ppunent mat-triq u min-nofsinhar u tramuntana mal-kumplament tal-istess art, libera u franka…"*

u

(b) **Joseph Buhagiar** biegħ lil **Grazio Zerafa** (<u>il-konvenut</u>) u **Joseph u Salvatore aħwa Scerri:**

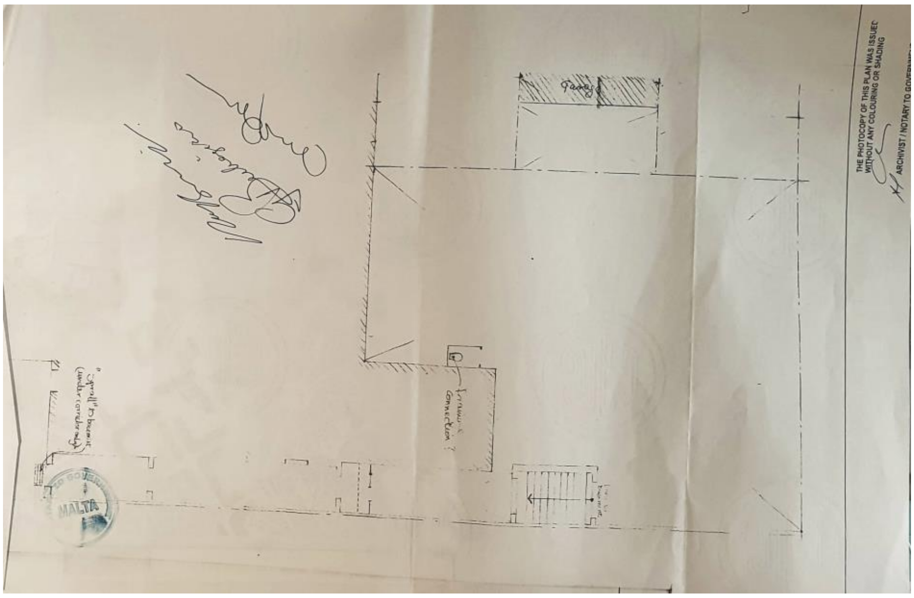
"……porzjoni ta' art formanti parti mill-art imsejħa l-Ġnien tal-Ħawli *b'faċċata fuq Xgħajra Street, Ħaż-Żabbar, tal-kejl ta' cirka mija sebgħa u sittin metri kwadri (167m²) inkluża s-sienja ta' ġo fiha, markata **<u>Plot C</u>** fl-imsemmija pjanta konfinanti mill-punent mat-triq, min-nofsinhar mal-art fuq deskritta u mit-tramuntana ma' beni tal-aħwa Buhagiar…."*



29.10.1985 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza li permezz tiegħu **Ignatius sive Dennis Buhagiar proprio et nomine** biegħ lil **Grezzju Buhagiar** <u>(missier u żewġ l-atturi rispettivament)</u>

"…l-ġnien aċċessibbli minn bieb bla numru jismu "Portelli" fuq Marsascala Road, Żabbar, liema bieb jagħti aċċess fuq entrata u passaġġ imsaqqfin li qiegħdin jiġu wkoll trasferiti bl-arja tagħhom, liema entrata u passaġġ iwasslu għall-istess ġnien kif jidher l-imsemmi fond fuq pjanta annessa ma' dana l-att għar-reġistrazzjoni markata dokument bl-ittra 'A' u fuq estratt minn survey sheet li tinsab anness mal-permess maħruġ mill-Kummissarju tal-Art hawn taħt imsemmi, liema fond igawdi d-dritt li jieħu l-ilma mis-sienja li qiegħda fi proprjeta` ta' terzi u liema fond igawdi is-servitujiet kollha indikat fil-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor George Bonello DuPuis tal-għaxra ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u erbgħa u tmenin (10.01.1984). Dan il-fond

*jikkonfina minn nofsinhar mat-triq, mil-lvant ma' beni ta' Carmen Buckwell, mill-punent ma' beni tal-vendituri in parti, u in parti ma beni ta' Grezzju Zerafa u Joseph Buhagiar, u mit-tramuntana ma' beni ta' Angela u Virginia aħwa Buhagiar, soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' żewġ liri rata minn ċens ikbar, liema ġiardina fiha kejl ta' ċirka mitejn u tlieta u ħamsin metri kwadri (**253m²**).*



15.01.1986 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza li permezz tiegħu **Dennis Buhagiar proprio et nomine** u **Grezzju Buhagiar** ikkorreġew il-kuntratt tad-29.11.1985[1] fir-rigward ta':

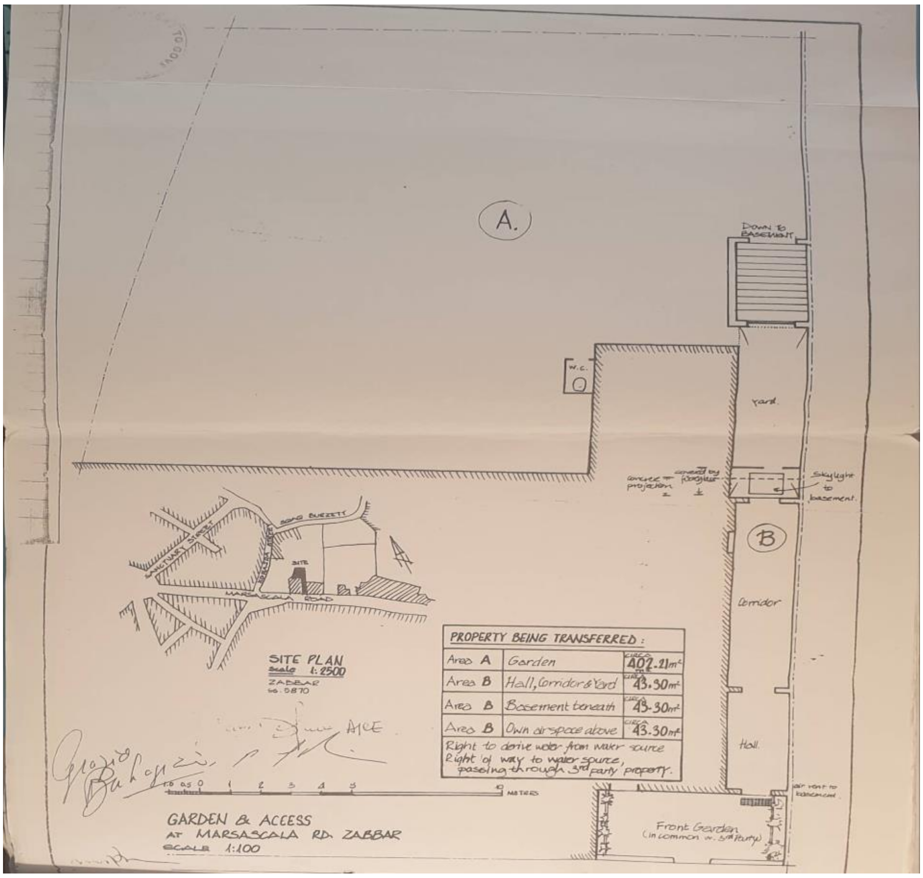
(i) l-pjanta annessa mal-kuntratt, fis-sens li ma tirriflettix l-entita` tat-trasferiment u għalhekk ġiet annessa pjanta oħra kif korretta;

[1] Jidher li l-korrezzjoni fil-fatt tirrigwarda l-kuntratt tad-29.10.1985 (jiġi osservat li fuq tali kuntratt ix-xahar oriġinarjament inkiteb "Novembru" imbagħad ġie sostitwit bil-kelma "Ottubru".)

(ii) l-kejl tal-ġnien, fis-sens li mhux 253m² iżda huwa **<u>357.26m</u>**²;

(iii) l-provenjenza.

10.07.1987 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza li permezz tiegħu **Dennis Buhagiar proprio et nomine** u **Grezzju Buhagiar** ikkoreġew (għal darb' oħra) il-kuntratt tad-29.11.1985[2] (u tal-15.01.1986) fis-sens li l-kejl tal-ġnien ġie korrett għal **<u>402.21m²</u>** kif jirriżulta mill-pjanta annessa.



[2] Jidher li l-korrezzjoni fil-fatt tirrigwarda l-kuntratt tal-29.10.1985 (jiġi osservat li fuq tali kuntratt ix-xahar oriġinarjament inkiteb "Novembru" imbagħad ġie sostitwit bil-kelma "Ottubru".)

07.11.2006 Saviour Scerri u martu Carmen nee Xuereb, Joseph Scerri u martu M'Grace nee Mugliette, Grezzju Zerafa u Mario, Michael u Laurence (ulied l-istess Grezzju u l-mejta Carmen nee Psaila) biegħu lill-attur il-**Perit Vincent Buhagiar u martu Maria nee Gauci** il-***Plot C*** (kejl 167m²).

17.03.2007 Saru tliet kuntratti separati fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Lia li permezz tagħhom **Grazio Zerafa** ttrasferixxa sehmu ta' nofs indiviż (in-nofs indiviż l-ieħor kien ta' martu) mill-immobbli li jinsabu fuq ***Plot B*** lil uliedu **Lawrence, Mario u Michael** bil-mod deskritt fl-istess kuntratti.

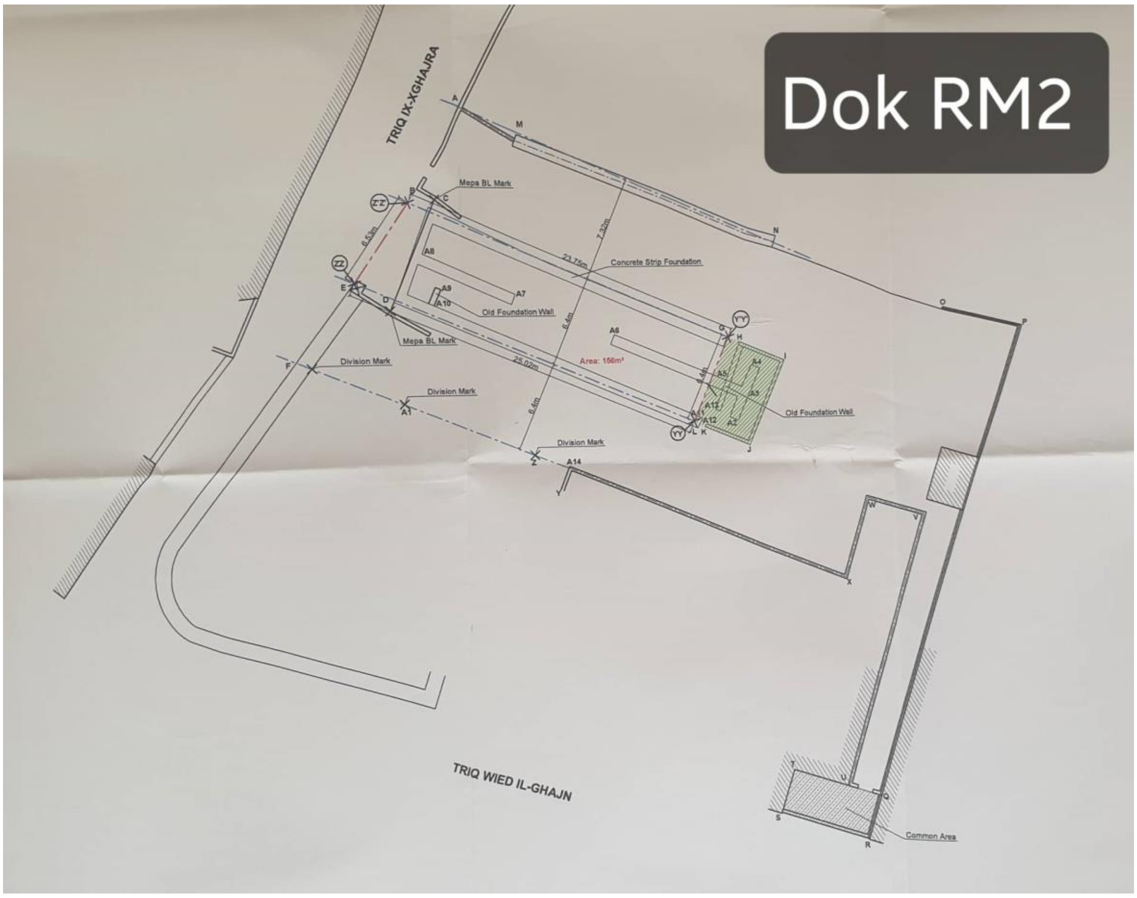
IL-KONKLUŻJONI TAL-PERIT TEKNIKU:

10. Il-Perit Tekniku Robert Musumeci spjega kif il-kwistjoni kollha ddur mal-allegazzjoni tal-atturi (kif dedotta f'paragrafu 5 tar-rikors ġuramentat) fis-sens li skont huma l-konvenut Grezzju Zerafa żviluppa l-porzjon diviż ta' art tal-kejl ta' 156m² (*Plot B*) oltre minn dan il-kejl, billi nvada fil-ġnien retropost proprjeta` tagħhom.

11. Huwa osserva kif fil-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1984, li permezz

tiegħu Grezzju Zerafa xtara art bil-kejl ta' 156m² (*Plot B*), ġie dikjarat li l-istess art hija delineata fuq il-pjanta annessa. Enfasizza li fuq il-pjanta annessa hemm indikat "***existing street alignment***". Qal li minn dan isegwi li l-kejl ittieħed mil-linja tat-triq kif kienet eżistenti dakinhar tal-kuntratt u ċioe` fis-sena 1984 u li allura mal-linja li tgħaqqad ZZ sa Z'Z' kif muri fuq il-pjanta redatta minnu **Dok RM2**. Spjega l-kejl ta' 156m² "….*'jitfgħek' limitatament sal-linja li tgħaqqad YY ma' Y'Y' fuq in-naħa retroposta tal-Plot B*". Kompla jgħid li dan premess, isegwi li l-atturi huma korretti meta jinsistu li parti mill-kostruzzjoni fuq in-naħa ta' wara tal-*Plot B* u ċioe` dik il-parti li huwa ndika bl-aħdar fuq il-pjanta Dok RM2, tusurpa l-konfini stabbiliti fil-kuntratt tal-1984.

12. B'referenza għall-kontro-talba tal-konvenuti fejn allegaw li l-atti korrettorji li saru fl-1986 u fl-1987 "*żiedu l-kejl superfiċjali tal-proprjeta` trasferita"* bil-konsegwenza li "*kienu qed joltrapassaw il-konfini tal-art proprjeta` tagħhom, u fil-fatt kienu qed jittrasferixxu proprjeta` appartenenti lil terzi, inkluż proprjeta` appartenenti lill-konvenuti"* kkonkluda li tali asserzjoni ma tista' qatt issib sostenn għas-sempliċi raġuni li l-*Plot B* tal-konvenuti hija "iċken" minn dak li effettivament qed jippretendu l-istess konvenuti.



(estratt minn Dok RM2)

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR L-AGGRAVJI:</u>

13. L-ewwel Qorti kkunsidrat li t-titolu tal-konvenuti fuq *Plot B* mhux ikkontestat mill-atturi, u li lanqas ma hu kkontestat mill-konvenuti t-titolu tal-atturi fuq il-ġnien retropost għal *Plot B*, salv għall-kontestazzjoni dwar il-validita` tal-atti korrettorji tal-1986 u 1987, li skont il-konvenuti estendew abbużivament il-konfini tal-proprjeta`. Għalhekk irriteniet li huwa ċar li l-pern tal-azzjoni jirrigwarda <u>l-konfini tal-proprjetajiet</u> rispettivi tal-kontendenti.

<u>L-ewwel aggravju:</u> *il-linja tat-triq*

14. L-ewwel Qorti sabet li ma kien hemm l-ebda raġuni għaliex ma

kellhiex tabbraċċja l-konklużjoni tal-perit tekniku fejn qal li l-kejl tal-*Plot B* (156m²) kellu jittieħed mil-linja tat-triq kif kienet eżistenti dakinhar tal-kuntratt fl-1984. L-ewwel Qorti qieset li, kif irrileva l-perit tekniku, fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1984 li bih akkwista l-konvenut Grezzju Zerafa hemm referenza għal "*existing street alignment*". Qalet li kienet moralment konvinta allura, li l-kejl tal-*Plot B* kellu effettivament jibda mil-linja tat-triq eżistenti, u mhux irtirat 'il ġewwa skont il-linja tat-triq il-ġdida; qalet li abbażi tal-prinċipju *contra scriptum testimonium non fertur*, l-interpretazzjoni tal-kuntratt mogħtija mill-konvenuti (fis-sens li l-intiża bejn Giuseppi Buhagiar u Grezzju Zerafa kienet li l-*Plot B* kellu jibda mil-linja l-ġdida tat-triq wara li din titwessa' u mhux mil-linja eżistenti tat-triq) ma tistax ikollha saħħa probatorja li għandha d-dikjarazzjoni magħmula mill-partijiet fuq il-kuntratt stess fuq il-pjanta annessa miegħu.

15. Il-konvenuti appellanti jargumentaw illi huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenza nostrana li fejn ikun hemm dubju dwar interpretazzjoni ta' kuntratt għandha titqies l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt. Huma mbagħad jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt kienet proprju li l-kejl tal-*Plot B* kellu jibda mil-linja uffiċjali tat-triq, u mhux dik eżistenti.

16. Din il-Qorti ma ssibx li għandhom raġun. L-Artikolu 1002 tal-Kap 16 jagħmilha ċara li:

> *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni."*

17. Kif jikkummentaw l-atturi appellati, fuq il-pjanta li għaliha jirreferi l-kuntratt tal-1984 hemm referenza speċifika għall-*Existing Street Alignment*; mentri kwantu għall-*Official Street Alignment* jew il-linja tal-PAPB, dawn la huma murija fuq il-pjanta u wisq anqas hemm referenza għalihom fid-diċitura tal-kuntratt. Fil-fatt din il-Qorti hija sodisfatta li l-kuntratt tal-1984 u l-annessa pjanta ma jħallu l-ebda dubju dwar minn liema linja kellu jibda jitqies il-kejl ta' 156m², u ladarba l-kuntratt u l-pjanta huma ċari assolutament m'huwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tagħmel l-interpretazzjonijiet tagħha dwar x'setgħet kienet il-"veru" intenzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim.

18. Għalhekk dan l-aggravju jirriżulta nfondat.

<u>**It-tieni aggravju**</u>: *titolu aħjar*

19. Il-konvenuti eċċipew li għandhom "titolu aħjar" minn dak tal-atturi. L-ewwel Qorti qieset li mill-konkluzjoni tal-Perit Tekniku jirriżulta li l-konvenuti ma kellhom l-ebda titolu fuq il-parti tal-proprjeta` tal-atturi li huma nvadew meta bnew oltre l-linja divizorja; għalhekk sabet li kienet infondata tali eċċezzjoni tal-konvenuti.

20. Il-konvenuti appellanti jaċċennaw għall-fatt li Grezzju Zerafa kien

xtara l-*Plot B* u anke bena l-garaxx bil-bitħa retroposta qabel ma Grezzju Buhagiar, missier l-atturi, xtara l-ġnien fl-1985. Jenfasizzaw li fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1985 jidhru l-garaxx bil-bitħa retroposta ta' Zerafa, u li l-linja diviżorja ta' wara l-*plots* A, B u C hija dritta u tasal sal-ħajt ta' wara l-bitħa retroposta tal-garaxx fi *Plot B*. Jilmentaw li l-atti korrettorji tal-1986 u 1987 biddlu l-linja diviżorja, b'mod li l-linja ta' wara *Plots* A, B u C issa ġiet djagonali (*vide* pjanta annessa mal-att korrettorju tal-1987). Jilmentaw ukoll li l-atti korrettorji saru minn wara daharhom u jaċċennaw għall-fatt li meta l-attur, il-Perit Vincent Buhagiar fl-2006 xtara l-*Plot C* ma kienx ilmenta dwar il-konfini, jew li l-*Plot C* kienet timpinġi fuq il-proprjeta` tagħhom u aċċetta l-pjanta annessa mal-kuntratt relattiv. Isostnu li dan neċessarjament ifisser li t-titolu tagħhom (il-konvenuti) jippreċedi dak tal-atturi u huwa aħjar minn tagħhom. Iżidu jgħidu li Grezzju Zerafa qatt ma twaqqaf mix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq *Plot B*. Jgħidu wkoll li l-atturi qatt ma vvantaw xi pretenzjonijiet fuq l-art in kwistjoni iżda ħadu azzjoni biss wara li huma l-konvenuti, in segwitu għall-permess li nħarġilhom fl-2007 (*to demolish garage and to build semi-basement garages and residences* – PA05072/07) esegwew id-demolizzjoni, u dan biex ma jkunx hemm provi dwar x'kien jeżisti, kif kienet l-istruttura, u fejn kienu l-aperturi fil-bitħa retroposta għall-garaxx.

21. Ladarba rriżulta li l-faċċata ta' *Plot B* tibda minn fejn kien hemm il-linja tat-triq eżistenti fl-1984, isegwi li Grezzju Zerafa ma akkwista l-ebda

titolu fuq il-parti li tmur oltre t-tul tal-Plot B[3] kif imkejla mit-triq eżistenti. Għalhekk huma rrilevanti l-argumenti kollha li jagħmlu l-konvenuti biex juru li għandhom titolu "aħjar" minn tal-atturi fir-rigward ta' tali art.

22. Għaldaqstant dan l-aggravju jirriżulta wkoll infondat.

It-tielet aggravju: *il-preskrizzjoni deċennali*

23. Il-konvenuti fir-risposta ġuramentata tagħhom eċċipew il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali; in oltre fit-tieni talba rikonvenzjonali tagħhom talbu li jiġi dikjarat li akkwistaw il-proprjeta` tal-immobbli in virtu` tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali. L-Artikolu 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li:

> *"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha."*

24. L-ewwel Qorti rriteniet li l-konvenuti ma setgħux akkwistaw bil-preskrizzjoni deċennali dak li ma kienx inkluż fil-kuntratti minnhom ċitati għaliex huwa mankanti fir-rigward ta' dik l-art li mhux inkluża fit-trasferiment, l-element tat-titolu rikjest mill-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili. Irriteniet li ladarba ġie determinat li l-konvenuti nvadew il-proprjeta` tal-

---

[3] Fir-risposta tal-appell tagħhom l-atturi jgħidu li t-tul tal-Plot fil-fatt huwa ta' 80 pied: dan għaliex skont il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1984 il-kejl ta' Plot B huwa ta' 156m² u l-wisgħa hija ta' 21 pied (ekwivalenti għal 6.40m) – b'hekk it-tul jiġi li huwa ta' 24.375m² (ekwivalenti għal 79.97pied).
Fil-fatt jekk wieħed jara l-pjanta Dok RM2 tal-perit tekniku it-tul tal-Plot B huwa ndikat bħala 23.75m² fuq naħa u 25.02m² fuq oħra, li l-medja tagħhom fil-fatt tiġi 24.385m².

atturi meta bnew lil hinn mil-linja diviżorja, dik il-parti li nvadew ma setgħetx issir tagħhom bil-preskrizzjoni deċennali stante li l-pussess tagħhom ma kienx ibbażat fuq titolu tajjeb li jittrasferixxi l-proprjeta`.

25. Il-konvenuti appellanti jagħmlu diversi argumenti bil-għan li jsostnu t-teżi tagħhom li għandha tapplika l-preskrizzjoni deċennali.

26. Jgħidu li l-verżjoni tal-atturi li kien intlaħaq ftehim bejn missierhom (l-atturi) u Grezzju Zerafa fis-sens li l-parti ta' wara tal-garaxx mibnija fuq l-art tagħhom kellha tibqa' b'tolleranza u li Zerafa kellu jieqaf milli jkompli bix-xogħol fuq il-bitħa, u li t-twieqi mill-garaxx għall-bitħa kellhom jiġu mbarrati mhix verosimili; jgħidu li meta nbena l-garaxx bil-bitħa, missier l-atturi kien għadu mhux is-sid tal-ġnien. Jaċċennaw għall-fatt li huma, inkluż Grezzju Zerafa għandhom verżjoni differenti, fis-sens li ħadd ma kien kellem lil Grezzju Zerafa dwar il-bitħa u fil-fatt il-bitħa qatt ma ntużat mill-atturi jew il-predeċessuri tagħhom. Iżidu jgħidu li mhux talli din il-verżjoni ġiet korroborata mill-kuġin tal-atturi u minn persuna li kienet tikri spazju għall-parkeġġ tal-karozza fil-garaxx ta' Grezzju Zerafa, iżda wkoll għaliex il-bitħa tinsab madwar sitt filati taħt il-livell tal-ħamrija u ma kienx hemm aċċess għaliha mill-wiċċ tal-ħamrija.

27. Jgħidu wkoll li l-attur George Buhagiar *ex admissis* ikkonferma li missieru kien xtara mill-istess linja sa fejn xtara Grezzju Zerafa, li kien bena kważi sentejn qabel, u li għalhekk fil-pjanta annessa mal-kuntratt

tal-akkwist tiegħu (1985) jidher il-garaxx ta' Grezzju Zerafa bil-bitħa retroposta, filwaqt li l-*Plots* A u C kellhom l-istess fond u kienu kollha jaslu sat-tarf ta' wara tal-bitħa retroposta għall-garaxx.

28. Iżidu jgħidu, li jekk l-atturi, in segwitu għal *surveys* li saru sabu li l-art kien fiha kejl superfiċjali ta' aktar jew anqas minn dak indikat fil-kuntratt, ma setgħux jiħduh mingħand ħaddieħor. Isostnu li din il-kawża hija azzjoni għall-iffissar tal-konfini, iżda l-konfini ilhom definiti għal iktar minn erbgħa u għoxrin (24) sena peress li l-garaxx u bitħa retroposta ilhom mibnija sa mill-1984 u allura qabel ma akkwistaw l-atturi; isostnu li meta missier l-atturi aċċetta l-pjanta ta' mal-kuntratt tal-akkwist tiegħu (tal-1985) ifisser li kien qed jaċċetta l-konfini tal-proprjeta` tagħhom.

29. Din il-Qorti pero` ma ssibx li l-imsemmija argumenti jistgħu b'xi mod iwasslu biex id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni deċennali tiġi ċensurata. Il-punt tat-tluq għall-applikazzjoni tal-Artikolu 2140(1) huwa t-"*titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta*`". Ladarba ġie stabbilit li l-faċċata tal-*Plot B* tibda mil-linja tat-triq kif eżistenti fl-1984, jiġi li t-titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta` japplika biss għall-art (b'wisgħa ta' 6.40m u tul ta' 24.4m) kif imkejla <u>minn tali linja</u>. Għalhekk il-preskrizzjoni deċennali ma tistax tapplika fir-rigward tal-art li tinsab oltre l-24.4m mil-linja tat-triq eżistenti fl-1984, u allura l-argumenti suesposti mill-konvenuti huma kollha rrilevanti għall-finijiet ta' din l-eċċezzjoni.

30. Dan l-aggravju għalhekk jirriżulta wkoll infondat.

<u>Ir-raba’ aggravju</u>: *l-atti korrettorji li saru fl-1986/1987*

31. Fit-tielet talba rikonvenzjonali tagħhom il-konvenuti talbu li tiġi dikjarata n-nullita` tal-kuntratti ta’ korrezzjoni tal-1986 u tal-1987.

32. L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-atti korrettorji tal-1986 u 1987 huma *res inter alios acta*, il-validita` ta’ liema ma tistax tiġi mpunjata mill-konvenuti rikonvenzjonanti, ladarba m’huma ta’ ebda rilevanza għalihom. Hija aċċennat għall-fatt li diġa` sabet li l-konvenuti nvadew il-proprjeta` tal-atturi billi bnew lil hinn mil-linja diviżorja ta’ bejn il-proprjetajiet, liema linja ġiet maħluqa permezz tal-kuntratt tal-akkwist tagħhom stess, skont il-kejl mogħti fil-kuntratt, meqjus mil-linja tat-triq eżistenti meta sar il-kuntratt. Għalhekk ikkonkludiet li l-atti korrettorji ma għandhom l-ebda rilevanza għall-kwistjoni odjerna.

33. Il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-atti korrettorji bidlu kemm il-kejl tal-ġnien tal-Ħawli, u wkoll il-konfini ta’ dak akkwistat mill-konvenut. Jilmentaw ukoll li wara li kienu saru x-xogħlijiet ta’ kostruzzjoni l-kontraenti fl-atti korrettorji bidlu l-linja diviżorja ta’ bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti. Jenfasizzaw li fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1985 li bih xtara missier l-atturi kienu jidhru l-garaxx u l-bitħa retroposta. Jargumentaw li dan neċessarjament ifisser li jekk kellhom jinbidlu l-konfini

tal-proprjetajiet tal-kontendenti dan kellu jsir bl-aċċettazzjoni tal-partijiet kollha, u għalhekk huma kellhom ikunu parti fil-kuntratti. Isostnu li ladarba ma dehrux fuq l-atti korrettorji li bidlu l-konfini, tali atti għandhom jiġu dikjarati nulli (fil-fatt it-tielet talba rikonvenzjonali tagħhom hija f'dan is-sens).

34. Jiġi mfakkar li l-prinċipju ġenerali hu li kuntratt li fih persuna ma tkunx parti, hu *res inter alios acta* ghaliha. Dan il-principju hu rifless fil-Kodici Civili, senjatament:-

> <u>Artikolu 992(1)</u>
>
> *"Il-kuntratti magħmula skond il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom";*
>
> u
>
> <u>Artikolu 1001</u>
>
> *"Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' hsara jew ta' ġid għal ħaddiehor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi."*

35. Minn dan isegwi li persuna li ma kinitx parti f'kuntratt ma tistax titlob in-nullita` tiegħu għax m'għandhiex l-interess ġuridiku neċessarju biex tattakkah. Se mai, il-konvenuti rikonvenzjonanti kellhom jitolbu li jiġi dikjarat li l-atti korrettorji ma jagħmlux stat fil-konfront tagħhom għaliex huma ta' preġudizzju għad-drittijiet tagħhom.   F'dan ir-rigward din il-qorti tagħmel referenza għal sentenza riċenti mogħtija minnha fit-30 ta' Marzu 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Ines sive Iris Vella et v. John Seychell Navarro et** fejn ġie ritenut li jekk tkun inbiegħet proprjeta` li ma kinitx tal-

venditur tali kuntratt ma jolqotx id-drittijiet tas-sid, u jkun biżżejjed (jekk jirriżulta li l-attur fil-kawża huwa s-sid) li ssir dikjarazzjoni mill-Qorti li l-proprjeta` ma tkunx intlaqtet bil-kuntratt:

> *"6. Dwar it-talbiet għar-rexxissjoni tal-atti pubbliċi ta' aljenazzjoni ta' proprjetà u ta' denunzja ta' trasmissjoni causa mortis il-konvenuti għandhom raġun. Jekk huwa minnu illi l-konvenut b'kuntratt kiseb proprjetà li ma kinitx ta' min għaddiha lilu, dak il-kuntratt ma jolqotx il-jeddijiet ta' min huwa tassew sid ta' dik il-proprjetà. Tassew illi dak il-kuntratt ikun jista' jqarraq b'terzi iżda dan ma jinteressax lill-attriċi; għaliha tkun biżżejjed dikjarazzjoni tal-qorti li l-proprjetà ma ntlaqtitx bil-kuntratt u li hija tassew tagħha, jekk hekk jirriżulta, u dak ikun biżżejjed biex il-kuntratt ma jiswiex biex jolqot il-proprjetà tagħha; jibqa' jiswa biss bejn il-partijiet li dehru fuqu u jibqa' jirregola r-relazzjonijiet bejniethom u l-obbligazzjonijiet tagħhom lejn xulxin, iżda dan ma jinteressax lill-attriċi. L-istess igħodd għad-denunzja tat-trasmissjoni causa mortis. Madankollu, sabiex jitħarsu l-interessi ta' terzi l-qorti sejra tordna illi fin-nota ta' reġistrazzjoni ta' dawn l-atti fir-Reġistru Pubbliku jsir annotament li jirreferi għal dak deċiż f'din is-sentenza fis-sens li l-istess atti ma jolqtux id-drittijiet tal-attriċi fuq il-proprjetà.*

36. Madanakollu, anke li kieku l-konvenuti għamlu talba f'dan is-sens, xorta waħda ma kienx ikollhom suċċess. Kif wieġbu l-atturi fir-risposta tal-appell tagħhom, dan l-aggravju, bħal dawk preċedenti, jiddependi minn fejn għandu jiġi mkejjel it-tul tal-*Plot B*, u kif diġa` rriżulta mill-kunsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti fir-rigward tal-ewwel aggravju, ġie stabbilit li t-tul għandu jitkejjel mil-linja tat-triq eżistenti fiż-żmien tal-kuntratt tal-1984. Fil-fatt għat-teżi tal-konvenuti li bl-atti korrettorji tal-1986 u 1987 il-kejl tal-proprjeta` trasferita lil missier l-atturi fl-1985 żdiedet bil-konsegwenza li ġew oltrepassati l-konfini tal-art u li ġiet trasferita proprjeta` appartenenti lil terzi, inkluż proprjeta` appartenenti lilhom (il-konvenuti), il-perit tekniku qal li dan ma kienx il-każ għas-sempliċi raġuni li l-*Plot B* tal-konvenuti hija iċken minn dak li qegħdin jippretendu (fis-sens

li ma testendix it-tul kollu b'mod li tikkomprendi l-parti ndikata bl-aħdar fuq il-pjanta Dok RM2 redatta mill-istess perit tekniku).

37. Għalhekk dan l-aggravju jirriżulta wkoll infondat.

DECIDE

38. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata.

39. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr