QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Ġunju, 2023.

Numru 7

Rikors numru 941/2013/1 AF

Henry Micallef u martu Pauline Micallef, u b'digriet tal-11 ta' Lulju 2017, il-Qorti ordnat li l-atti jgħaddu fil-persuna ta' Pauline Micallef u dan stante l-mewt ta' Henry Micallef

v.

Victor Agius u martu Doris Agius

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konjuġi Victor u Doris Agius kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-10 ta' Ottubru, 2018, fejn ġiet milqugħa t-talba tal-atturi u ddikjarat illi l-konvenuti m'għandhomx dritt li jitilgħu fuq il-bejt tal-esponenti għall-ebda raġuni.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-2 ta' Ottubru, 2013, l-atturi fissru li huma l-proprjetarji tal-fond numru 3, fi Triq Tonna ġewwa tas-Sliema, maqsum f'żewġ appartamenti bin-numri 1 u 2 rispettivament, u tal-bejt sovrastanti li jifforma parti integrali mill-fond inkwistjoni, u dan permezz ta' kuntratt ta' akkwist tas-17 ta' Ġunju, 1987 li jinsab fl-atti tan-Nutar Dr Clyde La Rosa.

3. Jispjegaw illi dan il-bejt kien qed jiġi wżat mill-konvenuti minħabba li dawn kienu qegħdin jippretendu li għandhom dritt li jitilgħu fih u jużawh. Madankollu skont l-atturi tali użu mill-konvenuti kien qed iseħħ biss b'tolleranza min-naħa tagħhom. Minħabba f'hekk, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *"1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati m'għandhom l-ebda dritt fil-liġi li jitilgħu fuq il-bejt tal-esponenti għall-ebda raġuni."*

4. Il-konvenuti Agius ġew debitament notifikati bir-rikors maħluf fil-11 ta' Novembru, 2013 u ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fil-15 ta' Novembru, 2013, fejn eċċepew li t-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda, peress illi huma xtraw il-fond numru 140, fi Triq Manwel Dimech f'tas-Sliema, bil-garigor u l-bejt inkwistjoni, liberu u frank, bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu,

permezz ta' kuntratt tal-akkwist tat-8 ta' Jannar, 2007, li jinsab fl-atti tan-Nutar Dr Patrick Critien. Jgħidu wkoll li qabel id-data tal-akkwist tal-imsemmi fond, huma kienu diġà jippossjedu l-istess fond b'titlu ta' kera u minn dejjem kellhom l-aċċess u l-pussess esklussiv tal-imsemmi bejt.

5. B'sentenza mogħtija fl-10 ta' Ottubru, 2018, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-talba tal-atturi. Is-siltiet l-aktar rilevanti ta' din is-sentenza huma dawn:

> *"Ikkunsidrat illi din tal-lum hija azzjoni għal dikjarazzjoni li l-konvenuti m'għandhom l-ebda jedd fuq il-bejt sovrastanti l-proprjetà tal-atturi.*
>
> *Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma sidien tal-proprjetà 3, Tonna Street, Sliema. Huma akkwistaw din il-proprjetà mingħand ċertu Austin Camilleri permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Ġunju, 1987, fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa. Skont dan il-kuntratt, il-proprjetà tikkonsisti "fi flats numri wieħed u tnejn (1 u 2) tas-Sliema Tonna Street, numru tlieta, liberi u franki." Il-venditur Austin Camilleri kien ġie assenjat din il-proprjetà permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Depuis tal-14 ta' Marzu, 1985. Il-kuntratt t'akkwist tal-atturi ma jagħmel l-ebda riferenza għall-arja jew bejt ta' din il-proprjetà. Meta l-atturi akkwistaw il-proprjetà tagħhom l-istess proprjetà kienet mikrija lil terzi.*
>
> *Il-konvenuti huma sidien tal-ħanut numru 140, Triq Manwel Dimech, Sliema, li huma akkwistaw mingħand Victoria, Stephen u David aħwa Formosa permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien tat-8 ta' Jannar, 2007. Skont il-kuntratt dan il-ħanut kien jikkonsisti fi "tliet t'ikmamar b'garigor li għandu aċċess għal bejt żgħir." Il-vendituri aħwa Formosa kienu akkwistaw dan il-ħanut mill-wirt t'ommhom li da parti tagħha kienet ġiet assenjata l-ħanut fl-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Marzu, 1985. Qabel mal-konvenuti akkwistaw dan il-ħanut fl-2007, huma kienu jikruh mingħand is-sidien, kif kien jagħmel ukoll missier il-konvenut qabilhom. Jirriżulta għalhekk li dan il-ħanut ilu f'idejn il-familja tal-konvenut għalaktar minn ħamsin sena.*
>
> *Il-bejt li jagħmel riferenza għalih il-kuntratt t'akkwist tal-konvenuti jinsab sovrastanti l-proprjetà tal-atturi u huwa l-mertu tal-kawża tal-lum. Dan il-bejt huwa aċċessibbli biss mit-tromba tat-taraġ li tinsab fuq wara tal-ħanut tal-konvenuti. Fil-proprjetà tal-atturi hemm tromba li tibqa' tiela sal-livell ta' dan il-bejt li għandha rewwieħa li tagħti għal fuq l-istess bejt. L-attur jispjega li huwa kien jaċċedi għal dan il-bejt*

permezz ta' sellum.

Jidher li d-diżgwid bejn il-partijiet dwar dan il-bejt imur lura s-snin sakemm għal ħabta ta' nofs Awwissu 2013, l-attur ċarrat ir-rewwieħa sabiex fetaħ aċċess komplut għal fuq dan il-bejt. Konsegwentement, il-konvenuti intavolaw kawża ta' spoll kontra l-atturi li ġiet deċiża favur tagħhom permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tal-4 ta' Ottubru, 2017, minn liema deċiżjoni l-atturi intavolaw appell li għadu pendenti.

L-atturi talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti fit-2 ta' Ottubru, 2013 sabiex din il-Qorti diversament presjeduta żżomm lill-konvenuti milli jaċċedu għal fuq dan il-bejt stante li, skont huma, kwalunkwe aċċess li kien ingħata mill-atturi kien biss ta' mera tolleranza. Il-Qorti ma laqgħetx it-talba tal-atturi.

Fil-kawża tal-lum l-atturi jistrieħu fuq il-preżunzjoni legali maħluqa permezz tal-artikolu 323 tal-Kapitolu 16:

> *"Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiża."*

L-artikolu 1234 imbagħad jaqra hekk:

> *"Dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt."*

L-attur jikkontendi li dejjem hu ħa ħsieb jagħmel manutenzjoni tal-bejt imma ma ġab l-ebda prova ta' dan. Skont l-attur ukoll, huma kienu ppermettew lill-konvenuti jagħmlu użu minn dan il-bejt b'mera tolleranza. Jirriżulta li l-ilma tax-xita li jaqa' fuq dan il-bejt jinġabar f'katusa u jmur fil-bir tal-atturi.

Da parti tagħhom, il-konvenuti jippretendu li l-bejt de quo jappartjeni lilhom billi huwa parti integrali mill-fond tagħhom għaliex aċċessibbli minnu biss. Huma jeċċepixxu biss li huma xtraw il-ħanut bil-garigor u bejt inkwistjoni liberu u frank, bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu. Ikomplu billi jgħidu li qabel dakinhar li akkwistaw il-ħanut huma kienu jikru l-fond u kienu huma biss minn dejjem li kellhom aċċess għal dan il-bejt.

Il-konvenut jispjega li l-familja tiegħu ilha bil-ħanut inkwistjoni madwar ħamsin sena. Qabel xtrawh il-konvenuti, il-konvenut u qablu missieru kienu jikruh mingħand il-familja Formosa. Fuq dan il-bejt il-konvenut u missieru kienu jrabbu l-ħamiem. Jispjega li l-uniku aċċess għall-bejt dejjem kien mill-ħanut tiegħu u sa minn meta bdew jokkupaw il-fond,

il-bejt dejjem kien fil-pussess esklussiv tagħhom. Jgħid illi fl-2007 meta huma xtraw il-ħanut, l-attur kien avviċinah u talbu sabiex jagħtih nofs il-bejt.

Din il-Qorti aċċediet fuq il-bejt de quo u jirriżultalha mingħajr l-iċken dubju illi l-konvenuti kienu jgawdu minn pussess fattwali fuq il-bejt mertu tal-vertenza. Dan il-bejt huwa aċċessibbli biss permezz ta' taraġ mill-ħanut tal-konvenuti filwaqt illi l-atturi kellhom biss rewwieħa tagħti għal fuqu, li huma kabbru sabiex jifthu aċċess. Huwa ċar li l-aċċess għall-bejt kien intenzjonat mill-imsemmi taraġ li mhux kontestat li jagħmel parti mill-proprjetà tal-konvenuti.

Jirriżulta li fil-passat iż-żewġ proprjetajiet rispettivi tal-partijiet kienu jagħmlu parti minn dar waħda. In-Nutar Patrick Critien spjega li mar l-arkivji notarili sabiex jara l-kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Marzu, 1985 imma li ma kienx fih deskrizzjoni ta' fiex kien jikkonsisti l-ħanut tal-konvenuti. Għall-finijiet ta' din il-kawża, in-Nutar Critien ġie mitlub imur lura fir-riċerki tal-proprjetà imma ma sab l-ebda referenza għall-bejt mertu tal-kawża jew fiex kienu jikkonsistu l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet.

…

Din il-Qorti, filwaqt li tagħmel tagħha dan l-insenjament, tqis illi meta tapplikah għall-każ tal-lum, dan ifisser illi ladarba l-preżunzjoni hija favur l-atturi, jinkombi fuq il-konvenuti li jippruvaw li huwa tagħhom il-bejt de quo. Il-konvenuti jridu jippruvaw li l-bejt inkwistjoni u l-arja sovrastanti huma tagħhom, u kif intqal, tali prova kuntrarja għandha tkun "konkludenti, u mhux konġetturali u ekwivoka". Din il-prova tista' ssir sija permezz ta' titolu validu u sija tramite l-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Il-konvenuti jiddefendu ruħhom biss bl-eċċezzjoni ta' titolu aħjar minn dak tal-atturi, imma l-kuntratt tagħhom, li sempliċiment jirreferi għall-aċċess għal dan il-bejt, mhuwiex biżżejjed biex jegħleb il-presunzjoni stabbilita mil-liġi favur l-atturi. Huwa veru li l-uniku aċċess għal dan il-bejt huwa mill-proprjetà tal-konvenuti, imma dan l-argument waħdu mhuwiex biżżejjed sabiex jegħleb il-presunzjoni tal-artikolu 323 tal-Kap. 16. Dan speċjalment in vista tal-fatt illi fil-passat iż-żewġ proprjetajiet kienu fond wieħed. Mhux biżżejjed il-fatt li bejt fuq proprjetà ta" ħaddieħor ikun aċċessibbli biss minn bieb fi proprjetà tal-ġar biex dan il-ġar jista' jitqies bħala proprjetarju tal-bejt. Kif qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ ta" Giuseppe Ellul vs. Raimondo Ellul tas-17 ta' Marzu, 1961:

> *"Illi l-konvenut b'din l-eċċezzjoni sar attur, u obbligat jagħti prova pjena u rigoruża tad-dritt tiegħu (Pacifici Mazzoni, Beni, para. 102; Digesto Italiano, Rivendicazione para. 85). Issa kif issottometta l-perit legali, il-konvenut qiegħed jikkontesta t-talba tal-atturi mhux permezz ta' xi att notarili, iżda bil-fatt pożittiv illi l-bjut huma aċċessibbli biss mill-fond tiegħu; iżda, għar-raġunijiet miġjuba mill-perit legali, dan biss ma*

> *jwassalx neċessarjament għallkonklużjoni illi l-arja tal-bjut fuq il-fond tal-attur tappartjeni lilu in proprjetà. Taħt dawn iċ-ċirkustanzi, it-titlu akkampat mill-konvenut ma jinsabx pruvat sodisfaċentement, u għalhekk il-konvenut għandu jbati l-konsegwenzi talaforiżma melius non avere titulum quam habere vitiosum, kostantement applikat mill-qrati tagħna."*

Minkejja li din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju mill-pussess tal-konvenuti, lanqas dan ma huwa biżżejjed biex jegħleb dik il-presunzjoni stabbilita mil-liġi. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ta' Vella Haber vs. Borg ċitata:

> *"Il-pussess fih, u anke fl-awturi tiegħu, ta' dawk il-bjut, di fronti għall-attur f'azzjoni rivendikatorja ma jiswielux ħlief in kwantu seta' akkwistalu d-dritt bi preskrizzjoni, u din s'intendi, għaliex evidentement ma hemmx ir-rekwiżiti tagħha, anqas biss ġiet eċċepita, jew aħjar dik li kienet ġiet eċċepita ġiet rinunzjata."*

Ladarba l-konvenuti ma ġabux prova li meta saret il-qasma bejn iż-żewġ proprjetajiet il-bejt baqa' marbut mal-ħanut, għandu jitqies li baqa' marbut mal-fond li llum huwa proprjetà tal-atturi. Il-fatt li l-ilma tax-xita li jaqa' fuq dan il-bejt jirċevih bir tal-fond tal-atturi jkompli jikkonferma li l-bejt kien jagħmel parti minn dan il-fond (Paul Mizzi vs Mario Sciriha et deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Mejju, 2006). Kif ritenut ukoll mill-Qorti fil-kawża Attard Montalto vs Magri et, deċiża fis-17 ta' Jannar, 1985:

> *"Mhux verosimili li b'vendita ta' fond tiġi inkluża l-arja ta' fond ieħor ammenoché l-kuntratt ma jsemmihx espressament."*

Mhux meħtieġ li din il-Qorti tindaga dwar servitù għaliex il-pretensjoni tal-konvenuti mhijiex li għandhom xi servitù attiva fuq il-bejt inkwistjoni imma li għandhom il-proprjetà tiegħu. Fi kwalunkwe każ, l-użu ta' bejt mhux servitù li jista' jiġi akkwistat bid-destinazzjoni ta' sid ta‟ żewġ fondi, għax dak is-servitù mhux servitù kontinwu u li jidher (ara artikolu 455 u 457 tal-Kap. 16) imma jista' jiġi stabbilit biss permezz ta‟ titolu (ara artikolu 469 tal-Kap. 16).

Fil-fehma tal-Qorti, l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-bejt, filwaqt li t-titolu pretiż mill-konvenuti ma jeżistix kif lanqas teżisti prova ta' pussess leġittimu għal żmien li trid il-liġi. Għalhekk, il-bejt inkwistjoni u l-arja tiegħu kienu kompriżi kemm fil-kuntratt li bih akkwistaw l-atturi kif ukoll f'tal-awturi tagħhom fit-titolu kemm ilhom li ġew diviżi ż-żewġ proprjetajiet, u l-konvenuti ma setgħux meta xtraw il-ħanut validament akkwistaw il-proprjeta ta' dan il-bejt.

Fit-trattazzjoni orali tiegħu, l-abbli difensur tal-konvenuti qajjem l-argument li t-talba attriċi kif proposta mhijiex permessibbli fl-ordni ġuridiku tagħna għaliex biha qegħdin jitolbu biss dikjarazzjoni fil-konfront tal-konvenuti u l-ebda rimedju. Madankollu, din il-Qorti tqis illi l-kawża tal-lum effettivament taqa' taħt il-kappa ta' azzjoni

rivendikatorja u m'għandhiex għalfejn tfalli sempliċiment għaliex it-talba tal0atturi ma ġietx segwita b'talba oħra għal rimedju. Xejn ma jżomm lill-atturi milli jitolbu rimedju f'ġudizzju separat. Fil-każ ta' Alex Mangion vs. Anthony Cilia Pisani noe tal-20 ta‟ Mejju, 2004 li jagħmel riferenza għaliha l-abbli difensur tal-konvenuti stess, intqal proprju li:

> *"F'dan il-kuntest, l-interess irid ikun ġuridiku fis-sens li dan l-interess irid ikun rikonoxxut bil-liġi u l-azzjoni trid tkun preordinata għall-otteniment ta' rimedju protett bil-liġi. Minħabba dan ir-rekwiżit, ġie deċiż li rimedji li jwasslu biss għall-otteniment ta' sempliċi dikjarazzjoni mhux permissibli. Fil-kawża "Darmenia vs. Borg Oliver noe", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-18 ta' Frar, 1966, intqal li "fis-sistema aktarx segwit mill-Qrati tagħna, għad li m'humiex projbiti domandi diretti għall-otteniment ta' sempliċi dikjarazzjoni li tista' tkun pre-ordinata għal domanda oħra definitiva jew finali, avolja din ma tkunx dedotta, jeħtieġ illi l-Qorti tkun persważa illi dak ir-rimedju l-ieħor jista' jingħata; jekk ir-rimedju konsegwenzjali mhuwiex ottenibbli mill-Qorti, id-dikjarazzjoni ma tingħatax". Hekk ukoll, fil-kawża "Edrichton Estates Ltd vs Munro Philips & Co Ltd", deċiża minn din il-Qorti fit-2 ta' Ottubru, 2003, intqal li f'każ ta' talbiet dikjaratorji, il-Qorti tista' tieħu konjizzjoni tagħhom, purché dawn ikunu preordinati għal domanda definitiva u finali, anke jekk din tkun għada ma ġietx dedotta f'ġudizzju. (Ara wkoll "Grech vs. Grech", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar, 1989)."*

Intqal ukoll hekk:

> *"Ġie ukoll deċiż, fil-fatt, li mhijiex meħtieġa ebda għamla espressa għall-proposizzjoni tal-azzjoni ("Muscat vs. Cassar". Prim' Awla, 9 ta' Marzu, 1965), li ċ-ċitazzjoni m'għandhiex tiġi mwaqqa' għajr għal raġunijiet gravi ("Merola vs. Caruso", Qorti tal-Appell, 20 ta' Frar, 1935), u li biżżejjed li miċ-ċitazzjoni jirriżulta rapport, u n-nuqqas ta' kjarezza trid tkun ta' għamla u kwalità tali li ċċaħħad b'mod serju lill-konvenut mid-difiża tiegħu ("Scicluna vs Xuereb" Qorti tal-Appell, 22 ta' Mejju, 1967); hu biżżejjed li t-talba tkun imfassla tali li l-konvenut jifhem l-intenzjoni ta' min ħarrikha ("Coleiro vs Ellul", Prim' Awla, 14 ta' Frar, 1967). Il-liġi ma tirrikjedix kliem partikolari kif għandha ssir iċ-ċitazzjoni, basta jkun jiftiehmu x'ikun qed jitlob l-attur ("Moore vs. Falzon", Prim' Awla, 15 ta' Diċembru, 1955)."*

Issa fil-każ tal-lum ma jirriżultax illi l-konvenuti kellhom xi diffikultà jifhmu dak li qegħdin jitolbu l-atturi tant illi kkontestaw it-talba fil-mertu billi ressqu d-difiża tat-titolu u tal-pussess. Isegwi għalhekk illi ma hemm l-ebda raġuni valida għaliex l-azzjoni tal-lum għandha tfalli.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talba attriċi.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti."

6. Il-konvenuti Agius appellaw minn din is-sentenza b'rikors imressaq

fid-29 ta' Ottubru, 2018, fejn ressqu aggravju wieħed li:

> *"l-Ewwel Qorti applikat il-liġi u l-ġurisprudenza ħażin, in kwantu jirriżulta b'mod ċar u ċert biżżejjed li l-bejt inkwistjoni huwa proprjetà tal-esponenti akkwistat minnhom b'kuntratt tat-8 ta' Jannar, 2007."*

7. L-attriċi Micallef ġiet debitament notifikata bir-rikors tal-appell nhar il-31 ta' Ottubru, 2018 u wieġbet għalih b'risposta datata 22 ta' Novembru, 2018, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tiċħad dan l-appell u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti tal-10 ta' Ottubru, 2018.

8. Inżamm smigħ fid-9 ta' Marzu, 2023 u l-appell tħalla għan-notifika tal-appellanti bl-avviż tas-smigħ u t-trattazzjoni għat-23 ta' Marzu, 2023.

9. Fl-udjenza tat-23 ta' Marzu, 2023 il-partijiet trattaw l-appell u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza.

Konsiderazzjonijiet:

10. Permezz ta' din il-kawża l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt fil-liġi jitilgħu fuq il-bejt tagħhom stess u dan għal ebda raġuni.

11. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni tat-titlu, fejn innegaw it-titlu tal-atturi fuq il-bejt inkwistjoni u sostnew illi huma xtraw il-fond fi Triq Manwel Dimech, f'Tas-Sliema, bil-garigor u l-bejt inkwistjoni, liberu u frank, bil-

pussess u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu. Magħdud ma' dan, saħqu wkoll illi qabel ma akkwistaw it-titlu ta' sidien fl-2007, huma flimkien mal-predeċessuri tagħhom kellhom it-titlu ta' inkwilini, u għalhekk għal għexieren ta' snin kellhom l-aċċess u l-pussess esklussiv tal-bejt in eżami.

12. L-Ewwel Qorti kkunsidrat li l-kawża tal-lum effettivament taqa' taħt il-kappa tal-azzjoni rivendikatorja u dan minkejja li l-atturi talbu biss dikjarazzjoni u mhux rimedju. Konsegwentement għaddiet sabiex laqgħet it-talba tal-attriċi, u dan wara li ħadet in konsiderazzjoni l-provi kollha prodotti, id-dispożizzjonijiet tal-liġi u l-ġurisprudenza li fil-fehma tagħha kienu l-aktar rilevanti għal każ odjern.

13. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'din is-sentenza u ressqu appell minnha, fejn l-aggravju huwa wieħed u ċjoè li l-Ewwel Qorti applikat b'mod ħażin il-liġi u l-ġurisprudenza għaliex skonthom ġie stabbilit b'mod inekwivoku illi l-bejt inkwistjoni huwa proprjetà tal-konvenuti appellanti, akkwistat minnhom permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Jannar, 2007.

14. Il-Qorti ser tibda sabiex tiffoka dwar il-kwistjoni tan-natura tal-azzjoni minħabba illi l-konvenuti *qua* appellanti jaċċennaw fir-rikors tal-appell illi minkejja li l-Ewwel Qorti qieset din it-talba bħala waħda li biha l-

atturi qed jirrivendikaw it-titlu tal-proprjetà, fil-fehma tagħhom it-talba tal-atturi hija waħda dikjaratorja dwar id-drittijiet tal-konvenuti fir-rigward tal-bejt u ma tressqet l-ebda talba għal rimedju.

15. Fid-dawl tat-talba kif imressqa mill-appellata u d-defunt żewġha lura fl-2013, ċjoè fejn ġie allegat illi huma l-proprjetarji tal-bejt u l-konvenuti m'għandhom l-ebda jedd għall-istess, il-Qorti tasal għall-konklużjoni illi l-azzjoni in eżami hija fin-natura tagħha waħda ta' sura petitorja peress illi l-iskop tal-azzjoni in eżami, «*ha per fondamento l'offesa del diritto più o meno di proprietà, e allora l'azione istituita è una azione petitoria*[1].»

16. Madankollu, fl-istess waqt tara wkoll illi hija azzjoni dikjaratorja għaliex il-mod kif ġiet imposta t-talba mill-appellata u d-defunt żewġha, huma kienu qed jitolbu biex jiġi deċiż u ddikjarat b'mod dirett illi l-konvenuti m'għandhomx dritt jitilgħu fuq il-bejt inkwistjoni, filwaqt li b'konsegwenza u b'mod indirett jiġi kkonfermat illi l-bejt inkwistjoni jappartjeni biss lill-atturi ġaladarba huma stess fl-istess talba jinkludu l-kliem *«il-bejt tal-esponenti»*.

[1] ***Giuseppe Debattista v. Giuseppe Massa***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Ġunju, 1935.

17. Għalhekk u ġaladarba l-Qorti għandha azzjoni dikjaratorja, tqum minnufih il-kwistjoni tal-interess li wieħed iressaqha[2], liema interess irid ikun mhux biss ġuridiku iżda wkoll attwali u dirett[3], li jibqa' jseħħ matul l-azzjoni kollha[4], li finalment iwassal għall-oġġett materjali, jiġifieri riżultat ta' utilità u vantaġġ għal min jibdiha[5]. Madankollu huwa stabbilit li azzjonijiet li huma merament dikjaratorji mhumiex ammissibbli meta r-rimedju tal-istess mhuwiex mitlub u lanqas jista' jintalab mill-Qorti[6]. Però huwa kkonfermat illi azzjoni dikjaratorja ssib is-sens tagħha jekk tkun pre-ordinata għal kawża oħra li tiddependi sewwasew mis-sentenza dikjaratorja[7].

18. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tara li kienet korretta l-Ewwel Qorti meta saħqet illi ma hemm l-ebda raġuni għala tali azzjoni għandha tfalli, għaliex fl-ewwel lok il-konvenuti ma ssollevaw l-ebda eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' interess min-naħa tal-atturi jew xi eċċezzjoni oħra preliminari, anzi, dehru illi ma kellhom l-ebda diffikultà li jifhmu dak mitlub mill-atturi u fil-fatt ikkontestaw l-azzjoni permezz ta' eċċezzjonijiet fil-mertu. Fit-tieni lok, ma jirriżulta xejn li jista' jżomm lill-appellata sabiex *se*

---

[2] ***Improved Design Limited v. Antoine Grima***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju, 2007.
[3] ***Watson v. Sacco et*** (Kollez.Vol: XXXIV.ii.453), deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Jannar, 1950.
[4] ***Sammut et noe v. Attard*** (Kollez. Vol: LXXVII.ii.246), deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Frar, 1993.
[5] ***Manchè v. Montebello*** (Kollez. Vol: XXXVII.i.56), deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Frar, 1953.
[6] ***Improved Design Limited v. Antoine Grima***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju, 2007.
[7] ***Xuereb v Petrococchino noe et*** (Kollez. Vol: XXXII.i.540), deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Diċembru, 1944.

mai, jekk ikun il-każ, titlob rimedju b'ġudizzju separat. Għalhekk din l-azzjoni ġiet istitwita b'mod korrett u fit-termini tal-liġi.

19. Stabbilit il-premess, il-Qorti tara li fir-rikors ta' appell tagħhom l-appellanti ffukaw u bbażaw l-aggravju tagħhom fuq is-segwenti kwistjonijiet:

(i) *L-appellata u d-defunt żewġha qatt ma kellhom aċċess għall-bejt inkwistjoni*, u jsaħħu l-argument tagħhom billi jgħidu illi meta l-appellata u d-defunt żewġha xtraw il-fond bin-numru *'3, Triq Tonna, Sliema'* maqsum f'żewġ appartamenti, kienu jafu ben tajjeb illi l-fond ma kellux aċċess għall-bejt, iżda kellhom biss żewġ (2) rewwieħat li ma jistgħux jiġu kkassifikati bħala aċċess u dan kif ingħad fid-digriet tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1501/2013 JZM tat-22 ta' Diċembru 2013;

Jisħqu illi l-liġi fit-termini tal-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** tiddisponi illi l-presunzjoni tibqa' torbot sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja, kif ukoll illi l-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili** (qabel **Artikolu 1036**) jgħid kuntratt jorbot mhux biss għal dak li jingħad fih espressament iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-użu jew bil-liġi. Għalhekk f'kuntratt ta' akkwist ta' mmobbli, in-

norma hija li ma jiġux elenkati l-ambjenti kollha fl-istess immobbli sakemm, fil-fehma tal-appellanti, dawn l-ambjenti jkunu inkorporati fiżikament u aċċessibbli mill-istess fond. Fil-kuntratt ta' akkwist tal-appellata u żewġha, minkejja li huma kienu jafu li ma kellhomx aċċess, dawn ma insistewx li tali bejt jissemma u għalhekk skont l-appellanti tali bejt ma jappartjenix lilhom. Min-naħa l-oħra, l-appellanti jgħidu li bil-kuntrarju tal-appellata u żewġha, fil-kuntratt ta' akkwist tagħhom ingħatat deskrizzjoni qasira tal-ambjenti kollha, inkluż tal-bejt, u b'hekk l-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili** għandu jwassal għal interpretazzjoni favur it-teżi tal-appellanti nfushom;

(ii) *Il-pussess esklussiv tal-bejt mill-konvenuti għal aktar minn sittin (60) sena*, u f'dan ir-rigward jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Patrick Bartolo v. Christopher Fardell***[8], li għaliha għamlet referenza l-Ewwel Qorti fejn jiċċitaw parti mill-istess sentenza, illi skonthom kellha tieħu in konsiderazzjoni l-Ewwel Qorti, u ċjoè dik il-parti li titkellem dwar l-eżami tat-titlu vantat mill-konvenut Fardell miksub bis-saħħa ta' pussess ta' aktar minn tletin (30) sena sabiex jegħleb il-presunzjoni favur l-attur Bartolo skont l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**.

[8] Deċiża mill-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Ottubru, 2015.

20. Il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti sa fejn jilmentaw illi l-Ewwel Qorti applikat ħażin il-liġi u l-ġurisprudenza.

21. Fir-rigward tan-nuqqas ta' aċċess għall-bejt min-naħa tal-appellata u d-defunt żewġha, l-appellanti jargumentaw li jirriżulta ampjament ċar illi l-aċċess jinsab esklussivament għandhom u dan minħabba li l-garigor tagħhom iwassal għall-bieb li jagħti għal fuq il-bejt in kwistjoni. Għaldaqstant fil-fehma tagħhom, dan minnu nnifsu juri kemm it-titlu tagħhom huwa validu u għandu jiġi kkonfermat. Madankollu din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument tal-appellanti u fil-fatt hija numeruża l-ġurisprudenza f'dan ir-rigward, u din il-Qorti kkonfermat il-pożizzjoni tagħha riċentement fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Grech v. Alex Micallef et***[9], fejn ġie mtenni illi, «*għaldaqstant in-nuqqas ta' aċċess minn fond partikolari għal dak li jinsab fuqu jew taħtu mhux biżżejjed sabiex il-preżunzjoni juris tantum taħt l-Artikolu 323 tiġi mxejna.*»

22. Lanqas ma jreġi l-argument tal-appellanti illi kien ta' importanza assoluta min-naħa tal-appellata u tad-defunt żewġha, li fil-mument tal-akkwist tal-fond tagħhom, fi Triq Tonna, tas-Sliema fl-1987, huma kellhom jinsistu li fil-kuntratt ta' xiri jissemma b'mod espliċitu, li flimkien mal-fond huma kienu qegħdin ukoll jakkwistaw il-bejt inkwistjoni u dan

[9] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar, 2023.

minħabba li huma ma kellhom l-ebda aċċess, iżda kellhom biss żewġ rewwieħat li jagħtu għal fuq il-bejt.

23. Din il-Qorti tosserva illi l-fond tal-appellata, fi Triq Tonna, tas-Sliema, jikkonsisti f'fond maqsum f'żewġ (2) *flats*, liberu u frank, li ġie mixtri mingħand ċertu Austin Camilleri, *"bin Victor of Maria nèe Pullicino mwieled u joqgħod tas-Sliema"*, Min-naħa l-oħra l-fond tal-appellanti, fi Triq Manwel Dimech (qabel Triq *Prince of Wales*), tas-Sliema, huwa sottopost għal beni ta' terzi u jikkonsisti fi tlett (3) ikmamar b'garigor, li għandu aċċess għal bejt żgħir, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, u ġie mixtri mingħand l-aħwa Victoria Pace Ross, Stephen Formosa u David Formosa, ulied *"il-mejtin Louis Bernard u Marie Josephine nèe Camilleri"*. Fix-xhieda tan-Nutar Dr Patrick Critien, ġie spjegat illi l-fond tal-appellanti ġie akkwistat mill-aħwa Formosa mill-wirt ta' ommhom, kif ukoll illi omm l-aħwa Formosa kienet werrieta ta' ċertu Andrea Pullicino, li miet f'Lulju 1939, u fl-14 ta' Marzu 1985 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Bonello De Puis saret id-diviżjoni tal-wirt. Dan il-wirt mhux magħruf x'kien fih, lanqas ma hu magħruf x'ġie maqsum fil-kuntratt ta' diviżjoni, ġaladarba tali testment u kuntratt ta' diviżjoni ma ġewx ippreżentati.

24. Minn dawn il-provi, l-Ewwel Qorti kkonkludiet illi ż-żewġ proprjetajiet rispettivi tal-partijiet kienu jagħmlu parti minn dar waħda,

però ma ġiex spjegat u mfisser kif hija waslet għal tali konklużjoni. Fl-istess waqt jiġi osservat illi din il-konklużjoni ma ġietx attakkata minn ħadd mill-partijiet. Però dan ftit li xejn għandu rilevanza, ġaladarba dak li huwa kruċjali għal din il-Qorti f'dan l-istadju huwa x'irriżulta mill-provi tal-konvenuti fir-rigward tat-titlu vantat minnhom, ċjoè li mir-riċerki ta' Andrea Pullicino, kif akkwistati u ppreżentati min-Nutar Dr Patrick Critien, ma kien hemm l-ebda dettall jew referenza għall-bejt inkwistjoni. .

25. Tassew billi l-bejt inkwistjoni jiġi fuq il-fond bl-entratura minn Triq Tonna (ċjoè dak tal-appellata), allura tidħol fis-seħħ il-preżunzjoni li nsibu fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**, *viz*. li l-appellata bħala sidt il-post ta' taħt il-bejt hija meqjusa li hija wkoll is-sid tal-bejt li jiġi fuq il-post tagħha. Min-naħa l-oħra, l-appellanti bħal sidien tal-fond, bl-entratura minn Triq Manwel Dimech, liema fond ma jiġix eżattament taħt il-bejt, ma jistgħux jitqiesu bħala sidien tal-bejt u dan minkejja li ġol-post tagħhom kien hemm garigor li kien iwassal għal bieb fuq il-bejt.

26. Stabbilit il-premess, il-garigor li jappartjeni lill-appellanti suppost m'għandu l-ebda utilità għalihom. Però mill-atti jidher li dan xorta waħda kien jintuża minnhom sabiex jaċċedu u jużaw il-bejt, għalkemm ma hemmx qbil dwar jekk dan kienx isir mill-appellanti u l-predeċessuri tagħhom għax kienu qed jivvantaw dritt jew inkella kinux qed jiġu tollerati fl-użu tiegħu min-naħa tal-appellata u tad-defunt żewġha. Fi kwalunkwe

każ, din il-Qorti tqis illi n-nuqqas ta' oppożizzjoni min-naħa tal-appellat u tad-defunt żewġha, fih innifsu ma jsarraf f'ebda dritt ta' proprjetà fl-appellanti jew fl-awturi tagħhom.

27. Madankollu, apparti l-preżunzjoni kif maħluqa fit-termini tal-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**, wieħed irid jagħti wkoll ħarsa lejn it-termini tal-kuntratt. Jingħad illi, "*hija regola fundamentali tal-liġi li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in 'bona fede' u li jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obbligazzjoni*[10]*.*" Fuq din il-bażi tal-bona fede, huma mfassla l-**Artikoli 1002 *et sequitur* tal-Kodiċi Ċivili** dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti.

28. Fil-każ in eżami, il-bejgħ tal-fond li jikkomprendi *flat* 1 u 2 ġewwa Triq Tonna, Sliema, sar lill-appellata u żewġha liberu u frank, salv li kienu jafu illi l-*flats* kienu mikrija lil terzi. F'dan il-kuntest, din il-Qorti tara illi l-Ewwel Qorti kienet korretta meta għamlet referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Michael Vella Haber v. Hector Borg***[11]***, Attard Montalto v. Magri et***[12] u ***Paul Mizzi v. Mario Sciriha et***[13] fis-sens illi bil-kuntrarju ta' dak li saħqu l-appellanti fir-rikors ta' appell ma kienx obbligatorju fuq l-appellata u żewġha illi jeżiġu li fil-kuntratt ta' xiri jispeċifikaw illi qed jixtru wkoll il-bejt inkwistjoni, għaliex f'ebda kuntratt ta' bejgħ ta' bini ma jinħassx il-

[10] ***Joseph Francis Depares nomine v. John O'Dea noe***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ġunju, 1996.
[11] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 1962.
[12] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Jannar, 1985.
[13] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2006.

bżonn li jingħad li dan il-bejgħ jinkludi l-bjut jew l-arja, iżda *se mai* jingħad biss meta dawn iridu jiġu esklużi jew inkella teżisti kwistjoni fuqhom.

29. Għalhekk il-bejt inkwistjoni kien kompriż fil-kuntratt tal-appellata tal-1987, u l-appellanti ma setgħux meta akkwistaw il-fond tagħhom fi Triq Manwel Dimech fl-2007, bl-arja fuq il-fond li kien jappartjeni b'titlu validu lill-appellata u lid-defunt żewġha, minkejja l-fatt li fil-kuntratt tagħhom ġie mniżżel li huma qed, «*jakkwistaw il-ħanut numru mija u erbgħin (140) Manwel Dimech Street, Sliema, sottopost għal beni ta' terzi persuni, li jikonsisti f'tliet ikmamar b'garigor li għandu aċċess għal bejt żgħir, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, fl-istat kif inhu 'tale quale', u bil-pussess vakanti*.»

30. Fir-rigward tal-pussess esklussiv tal-bejt da parti tal-appellanti għal sittin (60) sena sħaħ, il-Qorti tara illi permezz ta' dan l-argument l-appellanti jiċċitaw parti partikolari tas-sentenza fl-ismijiet ***Patrick Bartolo v. Christopher Fardell***[14] u ppretendew li l-Ewwel Qorti tapplika tali parti tas-sentenza msemmija għall-każ tagħhom. Din il-Qorti tara illi l-Ewwel Qorti għamlet referenza għas-sentenza msemmija fil-kuntest tat-titlu tal-attur Bartolo li jistrieħ fuq il-presunzjoni *iuris tantum* tal-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**, u b'hekk żgur ma jidhirx illi tali parti tas-sentenza ġiet applikata b'mod ħażin. Madanakollu, din il-Qorti ma tarax kif l-Ewwel Qorti

[14] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru, 2015.

kellha wkoll tapplika dik il-parti tas-sentenza ċċitata mill-appellanti, ossija l-eżami tat-titlu vantat mill-konvenut Fardell biex jiġi verifikat jekk dan jegħlibx il-presunzjoni favur l-attur bis-saħħa tal-pussess u dan bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.

31. Bl-argument tagħhom, l-appellanti jagħtu x'jifhmu illi l-Ewwel Qorti ma tatx każ tal-pussess tagħhom matul is-snin, u dan għaliex skonthom l-Ewwel Qorti kellha tieħu in konsiderazzjoni illi l-fond tagħhom ġewwa Triq Manwel Dimech, tas-Sliema, l-ewwel kien fil-pussess esklussiv tal-predeċessuri tagħhom bit-titlu ta' kera, filwaqt li mill-2007 'il quddiem kien fil-pussess tal-appellanti b'titlu ta' proprjetà. Huwa għalhekk li l-appellanti jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Bartolo v. Fardell***, sabiex jenfasizzaw il-kwistjoni li fit-termini ta' **Artikolu 524(2) tal-Kodiċi Ċivili**, il-pussess tal-predeċessuri tal-appellanti jista' jingħaqad mal-pussess tagħhom, biex b'hekk il-pussess b'mod ġenerali tal-appellanti u l-predeċessuri tagħhom ikun wieħed li jaqbeż il-perjodu ta' tletin (30) sena.

32. Madanakollu dan mhuwiex minnu, għaliex l-Ewwel Qorti stess ikkonfermat illi m'għandha l-ebda dubju mill-pussess tal-konvenuti, iżda korrettement ikkunsidrat ukoll li dan lanqas ma hu biżżejjed sabiex jegħleb il-presunzjoni stabbilita mil-liġi. Jingħad illi l-Ewwel Qorti kienet konsapevoli illi l-konvenuti, *qua* appellanti, iddefendew rwieħhom biss bl-eċċezzjoni ta' titolu li ġej b'kuntratt li skonthom kien aħjar minn tal-atturi,

filwaqt li kkonfermaw li kellhom il-pussess esklussiv tal-bejt inkwistjoni. Għalhekk il-pussess tal-appellanti u l-awturi tagħhom tal-bejt inkwistjoni f'azzjoni ta' din in-natura ma jiswiex, iktar u iktar meta bil-kuntrarju ta' dak li seħħ fil-kawża ta' ***Bartolo v. Fardell***, l-appellanti fir-risposta ġuramentata tagħhom ma ddefendewx ruħhom bl-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Bħala konsegwenza kien ikun inutli għall-Ewwel Qorti illi tagħmel referenza għal dak li riedu l-appellanti meta dan qatt ma kellu relevanza għal każ odjern. B'hekk l-argument tagħhom, kif insinwat, żgur li ma jistax ireġi.

33. Magħdud ma' dan u għalkemm fir-risposta maħlufa tagħhom l-appellanti ma qajmux formalment l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, huma jsemmu l-aċċess u l-pussess esklussiv tal-bejt b'riferenza għall-kirja li kellhom tal-fond. F'dan il-kuntest, din il-Qorti ttenni illi min jivvanta titolu ta' kera ma jistax fl-istess nifs jgħid li qed jippossjedi *animo domini*. Kif insibu miktub fl-**Artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili**, dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor bħalma huma l-kerrejja ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom. Anke jekk mill-provi jirriżulta li l-predeċessuri tal-appellanti kellhom il-pussess esklussiv tal-bejt inkwistjoni għal għexieren ta' snin u dan sa minn qabel mal-appellanti akkwistaw il-fond tagħhom fi Triq Manwel Dimech, tas-Sliema, fl-2007, xorta jibqa' l-fatt illi dak il-pussess li kienu jgawdu l-predeċessuri tal-

appellanti b'titlu ta' inkwilini, xorta waħda ma jistax jgħin lill-appellanti sabiex jippreskrivu t-titlu fuq il-bejt inkwistjoni favur tagħhom.

34. F'dan il-kuntest issir referenza għas-sentenzi l-iktar riċenti fuq din il-materja fl-ismijiet ***Carmel Curmi v. Saviour sive Sammy Spiteri et***[15], u ***Anthony Sammut et v. Paul Muscat***[16]. Jiġi b'hekk, li ż-żmien li l-appellanti damu jokkupaw il-post bħala kerrejja, qabel ma xtrawh fl-2007, ma jistax jitqies bħala pussess *ad usucapionem*. Minn meta mbagħad huma ma baqgħux aktar kerrejja u xtraw il-post fl-2007, sakemm huma fetħu din il-kawża fl-2013, ma kienx laħaq għadda biżżejjed żmien skont il-liġi biex jista' jkun hemm akkwist bil-preskrizzjoni.

35. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tfakkar illi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tista' tiġi sollevata qatt, "*mingħajr ma hu indikat l-artiklu rilevanti tal-Kodiċi Ċivili*[17]*"* u magħdud ma' dan, "*Skont Artiklu 2111 tal-Kodiċi Ċivili, "l-Qorti ma tistax ex officio tagħti effett għall-preskrizzjoni, jekk din ma tiġix eċċepita mill-parti interessata." Li jfisser li l-Qorti ma tistax tissupplixxi ex officio għan-nuqqas tal-parti*[18] *u m'għandhiex għalhekk tfittex biex tara hijiex applikabbli għall-każ xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx indikata b'mod ċar u espliċitu minn min jinvokaha*[19]."

[15] Deċiża mill-Qorti tal-Appell, fid-29 ta' Marzu, 2023.
[16] Deċiża mill-Qorti tal-Appell, fis-26 ta' Jannar, 2002.
[17] ***Saviour sive Sunny Muscat et v. Joseph Baldacchino et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju 2020, mhux appellata.
[18] Vol. XXXVII P II p 630; Vol. XLI P I p 178.
[19] Vol. XXXIII.i.481; ***Joseph Grech v. Emmanuele Camilleri et***, Appell Kummercjali, 21 ta' Marzu 1977.

36. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti issib l-aggravji mhux ġustifikati u għalhekk sejra tiċħadhom.

Deċide

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell imressaq minn Victor u martu Doris Agius, u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti, bl-ispejjeż kollha ta' dan l-appell kontra tagħhom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
gr