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, 6 ta' Diċembru 2023

Numru 4

Rikors maħluf numru 269/2019

Martin Micallef u Maria Micallef

v.

Joseph Sawyer u Shirley Sawyer

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Frar 2023 illi laqgħet it-talbiet tal-atturi u, wara li ddikjarat illi l-partijiet huma komproprjetarji fis-sehem ta' nofs mhux maqsum kull parti ta' korp ta' appartamenti, fosthom il-bejt u l-arja tiegħu, ikkundannat lill-konvenuti jwaqqgħu strutturi li għamlu fuq il-bejt u jġibu l-partijiet komuni kif kienu qabel ma saru x-xogħlijiet.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»34. Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tal-31 ta' Jannar 1985 ir-rikorrenti akkwistaw mingħand Joseph Debono l-appartament numru wieħed (1) fil-korp bini … San Ġwann.

»35. Bejn is-sena 1985 u 1994, ir-rikorrenti flimkien ma' Joseph Debono, li mingħandu kienu xtraw l-appartament tagħhom, huma ftiehmu li jibnu żewġ kmamar fuq il-bejt bħala *washrooms*.

»36. Sussegwentement fit-3 ta' Jannar 1994, Joseph Debono biegħ l-appartament numru tnejn (2), ossija l-appartament sovrastanti għal dak tar-rikorrenti, lil Valerio Zammit. F'dan il-bejgħ ġie stipulat li kien qiegħed jinbigħ ukoll in-nofs indiviż tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq. Ġiet mibjugħa wkoll il-kamra tal-bejt.

»37. Sussegwentement, permezz ta' kuntratt ieħor datat 28 ta' Frar 1997 Valerio Zammit u Doris Zammit biegħu dan l-appartament numru tnejn (2) lill-intimati Sawyer "ukoll bil-parti tiegħu proprja, *cioè* in-nofs diviż tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq".

»38. Mument minnhom, kienu saru diskussjonijet bejn il-partijiet fil-kawża sabiex isir żvilupp ta' sular addizzjonali u *penthouse* fuq il-korp bini mertu ta' din il-kawża.

»39. Ir-rikorrent kien qed jinsisti li, sabiex dan isir, kien meħtieġ li Joseph Debono jikkonċedi parti mill-*garage* li jinsab sottostanti l-korp tal-appartamenti, sabiex ikun jista' jsir *lift*.

»40. Għalkemm ma kienx għad hemm ftehim dwar dan, l-intimati Sawyer xorta waħda ipproċedew bl-applikazzjoni numru PA/03660/7, li ġiet ippreżentata mill-intimati fl-24 ta' Marzu 2017 u approvata mill-Awtorità tal-Ippjanar fit-18 ta' Settembru 2017.

»41. Waqt id-dikussjonijiet li kienu qed isiru, Joseph Debono iddikjara li kien lest iċedi parti mill-*garage* tiegħu sbiex isir il-*lift* basta jiġi ikkumpensat bis-somma ta' €12,000, liema somma, madanakollu, l-intimati ma ridux iħallsu.

»42. Sussegwentement, ir-rikorrenti ippreżentaw mandat ta' inibizzjoni numru 171/2019 li ġie milqugħ provviżorjament fit-8 ta' Frar 2019, u akkordat definittivament fis-27 ta' Frar 2019.«

3. Il-konvenuti tellgħu bini fuq il-bejt u l-atturi, billi dehrilhom li dan kien bi ksur tal-jeddijiet tagħhom fuq in-nofs mhux maqsum tal-bejt, fetħu din il-kawża u talbu illil-qorti:

»1. tiddikjara illi l-esponenti huma komproprjetarji, flimkien mal-intimati, ta' nofs (½) sehem indiviż tal-partijiet komuni inkluż tal-bejt u l-arja relattiva li tinsab fuq il-korp ta' bini … San Ġwann u konsegwentement l-esponenti għandhom jedd ugwali li jinqdew bl-istess partijiet komuni;

»2. tiddikjara illi *sia* bil-bini li ġà għamlu u li għad beħsiebhom jagħmlu l-intimati fuq il-bejt u kif ukoll b'diversi atti oħra fi bnadi diversi tal-partijiet komuni tal-blokka imsemmijja, fosthom l-indani u l-bejt, l-intimati ikkapparaw u/jew użurpaw għalihom l-istess partijiet komuni u tal-bejt u b'hekk huma (i) biddlu d-destinazzjoni u/jew is-sustanza tal-partijiet komuni u kif ukoll (ii) inqdew bl-istess partijiet komuni kontra l-interess

tal-esponenti jew b'mod li ma jħallix lill-esponenti jinqdew bihom in komun skont il-jeddijiet tagħhom, u dan kollu sar mingħajr il-kunsens preventiv tal-istess esponenti;

»3. tikkundanna lill-intimati sabiex, fi żmien qasir u perentorju lilhom prefiss minn din il-qorti, jirripristinaw l-istess partijiet komuni, inkluż il-bejt tal-blokka, fl-istat *ante quo* tagħhom, inkluż *inter alia* billi jid-demolixxu u/jew jirrimwovu l-kamra u kull struttura oħra illi l-intimati bnew fuq il-bejt eżistenti, okkorrendo bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din il-qorti jekk meħtieġ;

»4. tawtorizza lill-esponenti sabiex, fin-nuqqas tal-intimati li jwettqu x-xogħlijiet meħtieġa fiż-żmien prefiss, iwettqu huma minflok ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex jirripristinaw il-partijiet komuni, kif ingħad, bl-assistenza tal-istess perit nominandi;

» … … … bl-ispejjeż … … … «

4. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. … … …

»2. Preliminarjament, it-talba attriċi hija legalment preskritta *stante* li l-intimati għandhom titolu validu fil-liġi fuq in-nofs diviż proprjetà tagħhom *stante* li l-istess ilu fil-pussess tal-intimati u tal-aventi kawża [*recte*, tal-awturi] tagħhom għal perjodu kontinwu, mingħajr interruzzjoni u in bona fede b'titolu tajjeb għal aktar minn għaxar snin. Dan qiegħed jingħad *in vista* tal-preskrizzjoni deċennali *ai termini* tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

»3. Fil-mertu, l-intimati jeċċepixxu illi permezz tal-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Pius, datat 28 ta' Frar 1997, akkwistaw "il-*flat* internament immarkat bin-numru tnejn (2) … San Ġwann … u n-nofs diviż tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq … Skont l-istess kuntratt, il-vendituri, u *cioè* Valerio u Doris konjuġi Zammit, jiggarantixxu a favur l-istess intimati t-titolu u l-pussess liberu ta' dak minnhom akkwistat, u *in vista* ta' dan, ikun opportun illi l-istess Valerio u Doris konjuġi Zammit jiġu kjamati fl-atti ta' din il-kawża.

»4. L-aventi kawża [awturi] tal-intimati, u *cioè* Valerio u Doris konjuġi Zammit. kienu akkwistaw l-istess proprjetà kif ukoll "in-nofs diviż tal-bejt li jagħti għall-fuq it-triq", u dan mingħand Joseph u Maria Gisella konjuġi Debono, in forza tal-kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Dr Maurice Gambin tat- 3 ta' Jannar 1994.

»5. Jirriżulta ċar illi, a differenza tar-rikorrenti, l-intimati għandhom titolu ċar fuq din il-parti tal-bejt. Dan joħroġ mhux biss mill-akkwist tagħhom, iżda wkoll mill-fatt li kemm huma kif ukoll l-aventi kawża [awturi] tagħhom ilhom fil-pussess kontinwu u esklussiv tal-istess għal iżjed minn għoxrin (20) sena.

»6. Tul dan iż-żmien kollu, ir-rikorrenti qatt ma ppretendew jew b'xi mod ieħor waqfu lill-intimati mill-użu u l-pussess *oltre* l-implimentazzjoni ta' xogħlijiet anke ta' natura strutturali ta' fuq din il-parti tal-bejt. Dan għaliex ir-rikorrenti kienu ben konsapevoli illi l-intimati kienu qegħdin jaġixxu bi dritt fl-andament naxxenti mill-kuntratt ta' bejgħ hawn surreferit.

»7. Ir-rikorrenti m'humiex qegħdin jiġu jew ser jiġu preġudikati jew imċaħħda minn xi dritt minnhom pretiż.

»8. Għaldaqstant ma kien jinħtieġ l-ebda permess mir-rikorrenti sabiex l-esponenti jiżviluppaw din il-parti tal-bejt; liema parti hija assolutament possedenti [*sic*] mill-istess intimati.

»9. Għaldaqstant, ma jeżistu l-ebda parametri legali li jissostanzjaw l-ewwel talba attriċi.

»10. Fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tieni, t-tielet u r-raba' talba huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li mhux minnu li l-esponenti okkupaw illegalment xi parti mill-bejt in kwistjoni.

»11. Għal kull buon fini qiegħed jingħad illi r-rikorrenti ma batew assolutament l-ebda dannu jew ċaħda minn xi interess vantat u ma jeżistu l-ebda tip ta' danni dovuti lilhom.«

5. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati dwar il-preskrizzjoni … … …;

»tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati fil-mertu … … …;

»tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

»tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara lir-rikorrenti huma komproprjetarji flimkien mal-intimati ta' nofs (½) sehem indiviż tal-partijiet komuni inkluż tal-bejt u l-arja relattiva li tinsab fuq il-korp ta' bini … San Ġwann, u konsegwentement, ir-rikorrenti għandhom jedd ugwali li jinqdew bl-istess partijiet komuni;

»tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li bil-bini li diġà għamlu l-intimati u li beħsibhom jagħmlu fuq il-bejt u wkoll b'diversi atti oħra fi bnadi diversi tal-partijiet komuni tal-blokka imsemmija, fosthom l-indani u l-bejt, l-intimati ikkapparraw u użurpaw għalihom stess partijiet komuni tal-bejt u b'hekk huma (i) biddlu d-destinazzjoni u / jew is-sustanza tal-partijiet komuni u kif ukoll (ii) inqdew bl-istess partijiet komuni kontra l-interess tar-rikorrenti jew b'mod li ma jħallix lir-rikorrenti jinqdew bihom in komun skont il-jeddijiet tagħhom, u dan kollu sar mingħajr il-kunsens preventiv tal-istess rikorrenti;

»tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien perentorju ta' disa' (9) xhur mil-lum jirriprinstinaw l-istess partijiet komuni, inkluż il-bejt tal-blokka, fl-istat *ante quo* tagħhom, inkluż *inter alia* billi jiddemolixxu u / jew jirrimwovu l-kamra u kull struttura oħra li l-intimati bnew fuq il-bejt eżistenti, filwaqt illi tirriserva li tipprovdi dwar nomina ta' perit tal-qorti, f'każ illi dana jkun biss rikjest wara li s-sentenza tkun *res judicata*;

»tilqa' r-raba' talba u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas tal-intimati li jwettqu ix-xogħolijiet meħtieġa fiż-żmien prefiss, iwettqu huma minflok ix-xogħolijiet kollha meħtieġa sabiex jirriprinstinaw il-partijiet komuni, b'dan illi dana ma għandux isir qabel ma ssir talba lill-dina l-qorti sabiex jitqabbad perit arkitett tagħha sabiex isiru tali xogħlijiet a spejjeż tal-intimati;

»L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tal-intimati.«

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

»L-ewwel eċċezzjoni preliminari – Preskrizzjoni deċennali a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili

»45. L-intimati eċċepew preliminarjament favur tagħhom il-preskrizzjoni akwiżittiva ta' għaxar snin a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

»46. Il-qorti tibda biex tosserva li, sabiex il-preskrizzjoni akwiżittiva deċennali kontemplata fl-Artikolu 2140 tal-Kap 16 ikollha l-effett rikjest, irid jirriżulta mhux biss it-titolu vantat, iżda wkoll il-*buona fede* da parti ta' min jirreklama tali preskrizzjoni.

»… … …

»54. … … … irid jigi mistħarreġ jekk, fil-każ in eżami, l-intimati għandhomx bona fidi, u titolu tajjeb, kif ukoll pussess kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għal għaxar snin.

»55. Il-qorti tosserva li, minkejja li mill-kuntratt tal-intimati jirriżulta li "nofs indiviż tal-bejt in-naħa tat-triq" ġie trasferit lilhom, kif tajjeb sottomess mir-rikorrenti hemm dubji serji dwar il-bona fidi u l-elementi tal-pussess li jeħtieġ li jkollhom l-intimati.

»56. Jirriżulta illi, skont il-kuntratti tal-akkwist tal-kontendenti f'dan il-każ, il-partijiet jippossjedu l-bejt in komun. Iżda dan bl-ebda mod ma jfisser li parti jew oħra tista' tinqeda bihom b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarju l-ieħor jagħmel użu mill-istess bejt, kontra l-volontà tal-parti l-oħra.

»57. Evidentement, ladarba leħaq beda isir xogħol u żvilupp fuq il-bejt, b'mod u manjiera li ma jħallix lir-rikorrenti jagħmlu użu mill-bejt in kwistjoni, dan ifisser li ma jeżistix l-element essenzjali tal-bona fidi da parti tal-intimati, tenut kont li l-intimati Sawyer huma ben konsapevoli li r-rikorrenti xtraw il-fond tagħhom b'parti indiviż tal-bejt inkluż.

»58. *Inoltre*, kif tajjeb sottomess mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, lanqas jissussistu l-elementi tal-pussess rikjest għal medda sħiħa ta' għaxar snin. Tant huwa hekk li, meta ġie intavolat il-mandat ta' inibizzjoni sabiex jitwaqqfu x-xogħlijiet li nbdew abbażi tal-applikazzjoni numru [PA/03660/7], u l-mandat intlaqa', l-intimati kienu ben konsapevoli ta' dan, u ix-xogħolijiet u l-iżvilupp twaqqaf.

»59. Għaldaqtant, bl-ebda mod ma ġie ippruvat, kif qed jallegaw l-intimati fis-sottomissjonijiet tagħhom, li l-elementi rikjesti għal din il-preskrizzjoni jissussistu.

»60. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti, ser tirrespinġi l-eċċezzjoni preliminari dwar il-preskrizzjoni, u tiddikjara li l-intimati Sawyer ma jistgħux jivvantaw titolu fuq il-bejt u l-arja tal-bejt li għandhom b'komproprjetà mar-rikorrenti, abbażi tal-preskrizzjoni akwiżittiva a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»61. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati.

»Meritu tal-każ

»62. Ir-rikorrenti qed jikkontendu li huma komproprjetarji flimkien mal-intimati ta' nofs indiviż tal-partijiet komuni inkluż tal-bejt. Din il-kawża evidentement mhijiex azzjoni ta' rivendika, iżda it-talbiet tar-rikorrenti huma ippernjati fuq li jiġi dikjarat li l-bejt fuq il-korp bini mertu ta' din il-vertenza ikun komuni għaż-żewġ kontendenti f'dan il-każ.

»63. Abbażi tat-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur u abbażi tal-fatti, jingħad fl-ewwel lok li din mhijiex azzjoni petitorja klassika, bħal ma hija azzjoni rivendikatorja, fejn ir-rikorrenti qed isostnu li l-intimati qed jipposjedu ħwejjeġ li huma patrimonju assolut tar-rikorrenti. Dan mhuwiex il-każ fil-vertenza odjerna. Iżda l-punt tat-tluq huwa li l-ħwejjeġ komuni, inkluż il-bejt tal-blokka in kwistjoni, huwa komun għaż-żewġ partijiet f'dan il-każ. Tant huwa hekk li l-ewwel talba titlob li jiġi dikjarat li r-rikorrenti huma komproprjetarji flimkien mal-intimati ta' nofs sehem indiviż tal-partijiet komuni inkluż il-bejt u l-arja li tinsab fil-korp bini … San Ġwann.

»64. Huwa proprju għal dan il-motiv li r-rikorrenti qed jitolbu li l-intimati ma jistgħux ikomplu bl-iżvilupp minnhom kontemplat abbażi tal-permess li ottjenew mill-Awtorità tal-Ippjanar numru PA 03660/7 fuq dik il-bejt, li jappartjeni liż-żewġ partijiet.

»65. Minn eżami tax-xiehda f'dan il-każ, joħroġ evidenti li hija kruċjali ix-xiehda ta' Joseph Debono għall-mertu ta' dan il-każ. Joseph Debono, in fatti, huwa is-sid tal-korp bini … u li biegħ l-appartamenti f'dan il-korp bini kemm lir-rikorrenti oriġinalment, kif ukoll lil mingħand min eventwalment akkwistaw l-intimati.

»66. Jirriżulta li meta Joseph Debono ittrasferixxa l-appartament numru wieħed fil-korp bini lir-rikorrenti, u dan permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Jannar 1985, kien hemm pprovdut dan li ġej:

> »"… … … bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ, indani, bejt u drenaġġ mal-flat l-ieħor ta' dan il-korp … … …"

»67. Meta Joseph Debono, sussegwentement, ittrasferixxa l-appartmanet numru tnejn (2) fl-istess korp bini lil Valerio Zammit u martu Doris Zammit permezz tal-kuntratt datat 3 ta' Jannar 1994, ġie indikat hekk:

> »"... … … bil-komunjoni tal-partijiet komuni mal-*flat* l-ieħor ta' taħtu, bil-parti tal-bejt tiegħu proprja, *cioè* in-nofs indiviż tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq … … …"[1]

»68. Meta eventwalment l-intimati Sawyer akkwistaw mingħand il-konjuġi Zammit l-appartament numru tnejn (2) fl-imsemmi korp bini, permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Frar 1997, huma akkwistaw dak li kienu akkwistaw il-konjuġi Zammit preċedentement[2].

---

[1] Il-kuntratt tat-3 ta' Jannar 1994 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin li bih Joseph Debono (l-awtur ukoll tal-atturi) bigħ l-appartament numru tnejn lil Valerio u Doris Zammit (l-awturi tal-konvenuti) fil-fatt igħid hekk:

> »... … … bil-komunjoni tal-partijiet komuni mal-*flat* l-ieħor ta' taħtu, bil-parti tal-bejt tiegħu proprja, *cioè* in-nofs diviż (*sic*) tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq … … …« – *fol.* 19

[2] Il-kuntratt tat-28 ta' Frar 1997 fl-atti tan-Nutar George Bonello duPuis li bih Valerio u Doris Zammit bigħu l-appartament numru tnejn lill-konvenuti) fil-fatt igħid hekk:

»69. Sinjifikanti huwa dak li kkonferma fix-xiehda tiegħu Joseph Debono tat-3 ta' Frar 2020. Fix-xiehda tiegħu Joseph Debono spjega li kien hu li bena l-blokka in kwistjoni, u li, bħala xogħol, ma kienx persuna li jbigħ proprjetà. Meta muri l-kuntratti ta' akkwist tal-partijiet f'dan il-każ, u partikolarment dak hemm indikat dwar nofs sehem indiviż ta' bejt, huwa xehed li ma jafx x'jiġifieri "indiviż". Huwa ikkonferma li meta biegħ l-appartament lil Martin Micallef bigħlu l-appartament u l-bejt, u ikkonferma li dak iż-żmien fil-bejt ma kienx hemm qasma u kienu jużawh it-tnejn. Meta mitlub jispjega x'kienet il-problema li qamet reċentement bejn il-partijiet, u jekk kellmuhx u wrewx il-kuntratti, huwa ikkonferma li kellmuh u sostna wkoll fix-xiehda tiegħu li l-intimati Sawyer ma ridux li l-bejt jerġa' jiġi kif kien ma' Micallef, jiġifieri li jibqa' tat-tnejn, kemm ta' Sawyer u kemm ta' Micallef.

»70. Fix-xiehda tiegħu Debono, mistoqsi meta biegħ lill-konjuġi Zammit dwar il-kliem li ntuża fil-kuntratt ma' Zammit dwar parti diviża tal-bejt li tagħti għal fuq it-triq, huwa wieġeb li n-nutar staqsieh hekk hux il-parti ta' quddiem tal-bejt u hu kien wieġbu fl-affermattiv. Qal li jaf bl-iżvilupp ta' fuq il-bejt li għamlu Sawyer għaliex il-bini li tellgħu jidher. Iżda huwa ikkonferma wkoll li meta sar il-kuntratt tat-tieni appartament huwa ma fehemx dak li kien qed jinkiteb rigward il-bejt, u fehem biss issa, meta nqalgħu il-problemi.

»71. Għalhekk, huwa fehem sussegwentement li kien qed jitrasferixxi sehem indiviż mill-istess bejt, b'mod li l-partijiet f'dan il-każ kellhom ikunu komproprjetarji tal-bejt.

»72. Il-qorti tosserva li l-pern tal-kwistjoni odjerna tirrisali għall-kuntratti li bihom Joseph Debono ittrasferixxa l-appartamenti fl-imsemmija blokka u l-kontenut f'dak il-kuntratti, kif supraċitat.

»73. Referibbilment għall-bejt, jidher li ngħata nofs indiviż li tagħti għan-naħa tat-triq lill-aventi kawża [*recte*, lill-awturi] tal-intimati, *ossia* l-konjuġi Zammit mingħand min eventwalment akkwistaw Sawyer, filwaqt illi fil-każ tar-rikorrenti Micallef, huma kienu akkwistaw parti mill-bejt indiviż.

»74. Dan ifisser li skont il-kuntratti eżebiti fl-atti kemm Micallef u kemm Sawyer huma komproprjetarji tal-bejt. Fix-xiehda tiegħu Joseph Debono ikkonferma li ma kienx konsapevoli u lanqas kien jaf bi preċiż kif kien sar dan it-trasferiment waqt li huwa ittrasferixxa u biegħ l-appartamenti in kwistjoni.

»75. Il-qorti tirrileva, madankollu, li il-konsapevolezza *o meno* tal-iżviluppattur tal-blokka, ossija ta' Joseph Debono, f'dan l-istadju ma tnaqqas xejn mill-fatt li l-partijiet huma komproprjetarji tal-istess bejt. Dan għaliex huwa determinanti dak li ġie indikat fil-kuntratt pubbliku meta ġiet akkwistata l-proprjetà.

»76. Il-qorti tosserva illi huwa imperattiv li jiġi osservat li l-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti Micallef kien seħħ fl-1985, filwaqt illi l-intimati akkwistaw sussegwentement mingħand il-konjuġi Zammit, liema konjuġi Zammit kienu akkwistaw fit-3 ta' Jannar 1984, ossija wara l-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti Micallef.

»... … … bil-komunjoni tal-partijiet komuni mal-*flat* l-ieħor ta' taħtu, bil-parti tal-bejt tiegħu proprjetà (*sic*), *cioè* in-nofs diviż tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq … … …« – *fol.* 31 tal-proċess tal-mandat ta' inibizzjoni numru 171/25019

»77. Jiġi osservat ukoll illi lanqas ma jimpinġi fuq it-titolu ta' komproprjetà tal-bejt tal-partijiet dak li spjegaw l-intimati dwar xogħlijiet ta' madum, kannizzati u varjazzjonijiet oħra illi huma għamlu, minkejja li dejjem użaw dik il-parti tal-bejt esklussivament, kif ġie korroborrat fix-xiehda tal-qraba tal-intimati.

»78. Dan qed jingħad għax jibqa' l-fatt li dana kollu sar fuq bejt li huwa komproprjetà tal-partijiet. Għalhekk, il-fatt innifsu li, meta kienu saru dawn ix-xogħolijiet, ma kienx hemm oppożizzjoni da parti ta' Micallef ma jfisser xejn u mhijiex ta' relevanza għall-vertenza in eżami.

»79. Jirriżulta ċertament li kien hemm opposizzjoni meta beda jsir l-iżvilupp fuq il-bejt skont il-permess li l-intimati ottjenew mill-awtorità. Prova ta' dan huwa l-fatt li r-rikorrenti intavolaw mandat ta' inibizzjoni sabiex iwaqqfu l-iżvilupp u l-bini li kien qed isir b'użurpazzjoni għall-godiment tagħhom tal-proprjetà tal-bejt bħala komproprjetarji flimkien mal-istess intimati.

»80. *Di più*, tajjeb ingħad ukoll li l-fatt li l-intimati Sawyer kienu qed jakkapparaw il-bejt u għamlu benefikati u kemm bdew żvilupp fuq parti tal-bejt ma jfissirx li huma akkwistaw il-bejt jew partijiet oħra tal-komun tal-blokka bil-preskrizzjoni minħabba l-pussess għal numru ta' snin. Kif diġà spjegat, il-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili ma tissussistix. Iżda wkoll tajjeb jiġi puntwalizzat li hawnhekk, f'dan il-każ, il-kwistjoni legali mhijiex dwar il-pussess, iżda dwar it-titolu akkwistat.

»81. Għalhekk, kif tajjeb sottomess mir-rikorrenti, dak li ġara fattwalment bejn Joseph Debono u terzi persuni in segwitu għal meta Micallef akkwistaw mingħand Debono ma jimpinġix u m'għandu jnaqqas xejn mit-titolu akkwistat minnhom, li għandhom sehem indiviż mill-arja tal-bejt u l-arja relattiva tiegħu, u dan *oltre* parti indiviż mill-komun l-ieħor tal-blokka.

»82. Għaldaqstant, jekk, wara li akkwista l-proprjetà Micallef, inbigħet parti tal-bejt li ma setgħetx tiġi trasferita, dan ma jfissirx li min akkwista wara Micallef jista' jakkwista u jiżviluppa l-bejt u l-arja kif fil-fatt sar mill-intimati Sawyer.

»83. Fid-dawl tas-suespost, din il-qorti ser tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti.

»84. Ikkunsidrat dan, il-qorti ser tgħaddi biex teżamina it-talbiet konsegwenzjali għall-ewwel żewġ talbiet, ossija it-tielet u r-raba' talba.

»85. La darba, għar-raġunijiet mogħtija aktar 'il fuq, kwalunkwe żvilupp u struttura mibnija mill-intimati fuq il-bejt in kwistjoni minkejja li ġie stabbilit li r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-bejt u l-arja tal-blokka, u għalhekk l-istess rikorrenti għandhom sehem indiviż mill-komun tal-blokk bini, dak ifisser illi kwalsiasi bini li sar jinsab fuq [*sc.* huwa] il-proprjetà tar-rikorrenti wkoll. Għaldaqstant, l-intimati għandhom jipproċedu biex jiddemolixxu u jew jirrimwovu l-kamra u kull struttura oħra mibnija fuq il-bejt eżistenti, bl-assistenza ta' perit arkitett nominat minn din il-qorti, sakemm dawna ma jaslux f'kompromess tar-rikorrenti.

»86. Għaldaqtant, jirriżulta li t-talbiet tkollha tar-rikorrenti huma ġustifikati fil-fatt u fid-dritt u ser jintlaqgħu, għar-raġunijiet spjegati.«

7. Il-konvenuti appellaw b'rikors tas-16 ta' Marzu 2023 li l-atturi wieġbu għalih fit-8 ta' Ġunju 2023.

8. L-aggravji tal-appell ġew imfissra fil-qosor hekk:

»1. Il-*punto di partenza* tal-Qorti tal-Prim' Awla kien ferm żbaljat u dan hekk kif mid-diċitura tal-istess sentenza jidher ċar kristall illi l-qorti ma ddeliberatax il-fatti kif inhuma iswed fuq l-abjad filkonsiderazzjoni tagħha. Dan qiegħed jingħad għaliex dak li mill-kuntratt talintimati jirrizulta f'bejt "diviż" din il-Qorti tal-Prim' Awla rreferiet għalih bħala wieħed "indiviż".

»2. *Nonostante* li din il-Qorti tal-Prim' Awla dejjem irreferiet għall-bejt bħala indiviż, imkien fis-sentenza (apparti l-iżball li ħadet fil-lettura tal-kuntratt) ma ġiet iġġustifikata u irraġunata b'bażi legali tali senjalazzjoni.

»3. Dan l-istess żball (li l-appellanti għadhom s'issa ma jistgħux jifhmu kif waslet għalih il-Qorti tal-Prim' Awla) baqa' jirrepeti ruħu tul iddeliberazzjoni sħiħa tal-qorti fis-sentenza tagħha, *i.e.* mhux talli l-*punto di partenza* kien żbaljat, iżda talli tali żball baqa' jippersisti sal-aħħar!

»4. Il-Qorti tal-Prim' Awla kienet ferm żbaljata fir-riġettar tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni *in buona fede ai termini* tal-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»5. Għall-kuntrarju tal-esponenti, il-malafede tal-atturi appellati kienet ferm evidenti u ġiet ippruvata mill-istess esponenti – biss però, għal xi raġuni jew oħra, tali punt mhux talli nghata *per scontato* iżda talli lanqas biss ġie kkunisdrat mill-istess Prim' Awla.

»6. Dan l-aggravju jirrigwarda is-segwenti punti fis-sentenza moghtija:

»"81. Għalhekk, kif tajjeb sottomess mir-rikorrenti, dak li ġara fattwalment bejn Joseph Debono u terzi persuni in segwitu għal meta Micallef akkwistaw mingħand Debono ma jimpinġix u m'għandu jnaqqas xejn mit-titolu akkwistat minnhom, li għandhom sehem indiviż mill-arja tal-bejt u l-arja relattiva tiegħu, u dan *oltre* parti indiviż mill-komun l-ieħor tal-blokka.

»"82. Għaldaqstant, jekk, wara li akkwista l-proprjetà Micallef, inbigħet parti tal-bejt li ma setgħetx tiġi trasferita, dan ma jfissirx li min akkwista wara Micallef jista' jakkwista u jiżviluppa l-bejt u l-arja kif fil-fatt sar mill-intimati Sawyer.

»"83. Fid-dawl tas-suespost, din il-qorti ser tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti.

»Tali argument huwa assolutament lil hinn minn kull bazi legali.

»7. L-ispejjeż tal-kawża«

9. Fil-verità r-raġunament tal-ewwel qorti huwa x'aktarx inkonsistenti. F'para. 37[3] tas-sentenza appellata osservat illi l-konvenuti kisbu mingħand Zammit "il-parti tiegħu proprja, *cioè* in-nofs **diviż** tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq", iżda mbagħad, f'para. 55 osservat illi "mill-kuntratt tal-intimati jirriżulta li 'nofs **indiviż** tal-bejt in-naħa tat-triq' ġie trasferit lilhom", u bniet il-motivazzjoni tas-sentenza fuq il-premessa illi l-konvenuti kisbu biss in-nofs indiviż.

10. Il-verità hija illi, għalkemm l-atturi kisbu mingħand Debono – l-awtur komuni tal-partijiet – in-nofs mhux maqsum, l-istess Debono mbagħad bigħ lil Zammit "in-nofs diviż tal-bejt" u Zammit bigħu lill-konvenuti l-istess "nofs diviż tal-bejt".

11. Inevitabbli għalhekk illi l-konklużjoni tal-ewwel qorti, safejn imsejsa fuq il-premessa illi l-konvenuti u l-awturi tagħhom kisbu n-nofs indiviż tal-bejt, ma hijiex ta' min joqgħod fuqha. L-ewwel tliet aggravji għalhekk għandhom mis-sewwa.

12. Il-posizzjoni mela hi illi meta Debono bigħ in-nofs mhux maqsum lill-atturi, ma kellux aktar nofs maqsum li seta' jbigħ lil Zammit, l-awturi immedjati tal-konvenuti, u, permezz ta' dawn, lill-konvenuti. Billi *nemo dat quod non habet*, Zammit u, warajhom, il-konvenuti ma setgħux kisbu n-nofs maqsum b'titolu derviat mingħand Debono.

---

3 "37. Sussegwentement, permezz ta' kuntratt ieħor datat 28 ta' Frar 1997 Valerio Zammit u Doris Zammit biegħu dan l-appartament numru tnejn (2) lill-intimati Sawyer "ukoll bil-parti tiegħu proprja, *cioè* in-nofs diviż tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq."«

13. Hawnhekk tidħol l-eċċezzjoni ta' użukapjoni mressqa mill-konvenuti: jekk ma kisbux il-proprjetà mhux maqsuma b'titolu dervivattiv, setgħu kisbuha bl-użukapjoni?

14. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti l-użukapjoni ta' għaxar snin teħtieġ mhux biss il-pussess u ż-żmien – elementi komuni tal-użukapjoni – imma wkoll il-bona fede u t-titolu.

15. Il-konvenuti għandhom titolu tajjeb fis-sens ta' titolu li jista', fl-astratt, jittrasferixxi l-proprjetà, għax il-kuntratt tal-akkwist jagħtihom "in-nofs diviż tal-bejt". Jonqos mela l-bona fidi.

16. L-art. 531 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi jitqies in mala fidi "min jaf, jew minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb, li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor". Fi kliem ieħor, il-mala fidi tista' tkun sew soġġettiva – "min jaf" – u tista' tkun ukoll oġġettiva – "min minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb": tista' onestament temmen illi l-ħaġa hija tiegħek iżda jekk, kieku mxejt b'aktar għaqal, kont tintebaħ li ma hijiex, mela inti in mala fidi għall-għanijiet tal-liġi.

17. Li hu relevanti hawnhekk hija l-bona fidi ta' min iressaq l-eċċezzjoni u mhux tal-parti l-oħra; il-ħames aggravju dwar allegazzjoni ta' mala fidi tal-atturi huwa għalhekk irrelevanti.

18. Meta *bonus paterfamilias* ikun sejjer jixtri proprjetà b'titolu derivattiv mingħand ħaddieħor, qabel xejn jagħmel ir-"riċerki*"* biex jara jekk min qiegħed ibigħlu huwiex ibigħ *quod habet* jew *quod non habet*. Fil-każ tallum, meta xtraw mingħand Zammit fit-28 ta' Frar 1997, mir-riċċerki fuq Zammit il-konvenuti kienu jsibu li fit-3 ta' Jannar 1994 – anqas minn għaxar

snin qabel – dawn kienu xtraw "nofs diviż tal-bejt" mingħajd Debono. Billi dan mhux biżżejjed, għax l-akkwist mingħand Debono kien sar anqas minn għaxar snin qabel, kellhom jagħmlu riċerki wkoll fuq Debono sabiex isibu t-titolu tiegħu. Minn dawn ir-riċerki kienu jsibu illi Debono kien kiseb il-proprjetà b'kuntratt tad-29 ta' Mejju 1980, iżda kienu jsibu wkoll illi bejn l-1980 – meta kiseb il-proprjetà – u l-1994 – meta bigħ lil Zammit – Debono fil-31 ta' Jannar 1985 kien ġà bigħ sehem mhux maqsum tal-bejt lill-atturi. F'dan il-kuntest japplika l-prinċipju *prior in tempore potior in iure* u jwieġeb għall-argument tal-appellanti fis-sitt aggravju.

19. Dan kien juri lill-konvenuti illi wara l-31 ta' Jannar 1985 Denono ma kellux aktar sehem maqsum tal-bejt u għalhekk ma setax ibigħ lil Zammit – u konsegwentement Zammit ma setgħux ibigħu lilhom – sehem maqsum tal-bejt. Mela l-konvenuti "minħabba ċ-ċirkostanzi" kif jidhru mir-riċerki kellhom ikunu jafu li l-awturi tagħhom kienu qegħdin ibigħulhom *quod non habent* u għalhekk għandhom jitqiesu oġġettivament *in mala fide*.

20. Dan ifisser illi, għalkemm għal raġunijiet differenti, l-ewwel qorti għamlet sew li ċaħdet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ta' għaxar snin. Ifisser ukoll illi l-konklużjoni tal-ewwel qorti msejsa fuq il-fatt illi l-atturi għad għandhom sehem mhux maqsum tal-bejt – u għalhekk għandhom jedd li ma jsirux kostruzzjonijiet fuq il-bejt kontra r-rieda tagħhom – hija wkoll korretta. Ifisser ukoll illi l-ewwel qorti għamlet sew illi b'applikazzjoni tal-art. 223 Kod. Proċ. Ċiv. ikkundannat lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

21. Għal dawn ir-raġunijiet l-appell ma jistax jintlaqa'.

22. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu biex jitwettaq dak ordnat fis-sentenza jibda għaddej millum.

23. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati bis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell – billi l-konvenuti kellhom raġun fl-ewwel tliet aggravji u l-atturi għamlu ħażin illi ikkontestaw dan – għandhom jinqasmu hekk: sehem minn tlieta (⅓) jħallsuh l-atturi u żewġ ishma minn tlieta (⅔) jħallsuhom il-konvenuti appellanti

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss