MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**RAYMOND C. PACE**

Seduta tas-17 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 1046/2006

**Philip ID 80844(M) u Julia ID 9450(M) konjugi Gauci; John ID 72542(M) u Maryann ID 942250(M) konjugi Gauci; Saviour 221055(M) u Agnes 3350(M) konjugi Gauci u Emanuel ID 251053(M) u Catherina 994350(M) konjugi Gauci.**

**vs**

**Alan Xuereb ID 38862(M) u June Xuereb ID 10849 AID.**

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Philip Gauci et datat 22 ta' Novembru 2006 a fol. 1 tal-process fejn esponew:-

Illi huma proprjetarji tal-arja fuq Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar, li jikkomprendi sitt (6) appartamenti u zewg (2) garaxxijiet sottostanti li huma mibnija fuq *plot* li kienu akkwistaw b'kuntratt tad-29 ta' Mejju 1979 u b'kuntratt tat-12 ta' Lulju 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis mill-poter ta' Land Investments Limited u li b'att iehor tat-8 ta' Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis huma fdew parti mic-cens gravanti l-istess art u dan b'zewg dokumenti li qed jigu esebiti u mmarkati bhala Dokumenti "PG 1", "PG 2" u "PG 3".

Illi sussegwentement huma bnew fuq *plot* li huma akkwistaw bil-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis sitt appartamenti u zewg *garages* sottostanti.

Illi r-rikorrenti bieghu permezz ta' erba' kuntratti tat-3 ta' Novembru 1980, 6 ta' Frar 1981, 6 ta' April 1981 u l-1 ta' Settembru 1981 lkoll fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis dawn is-sitt appartamenti u zewg garaxxijiet li qed jigu hawn annessi bhala Dokumenti "PG 4", "PG 5", "PG 6", "PG 7" pero' qatt ma bieghu l-arja ta' fuq l-istess appartamenti u dan kif jirrizulta mill-kuntratti hawn imsemmija.

Illi kif inghad mill-fuq imsemmija kuntratti illi l-arja ta' Philip Court, Triq it-Turisisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar qatt ma bieghuha lil Joseph Debattista u dejjem baqghet proprjeta` tar-rikorrenti.

Illi recentement huma saru jafu illi b'mod abusiv u llegali u b'kuntratt tad-19 ta' Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dr. John Hayman li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat Dok "PG 8" Joseph u Theresa Debattista bieghu lill-intimati u li min-naha taghhom akkwistaw l-arja fuq l-appartamenti numru 5 u 6 Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar u dan ad insaputa tar-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti saru jafu b'dan meta l-imsemmi Alan Xuereb applika ghall-hruq tal-permess tal-bini fuq l-arja ta' Philip

Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar biex huwa jkun jista' jibni l-istess arja b'applikazzjoni numru 04567/06 mal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Illi r-rikorrenti kitbu lill-istess Alan Xuereb fis-26 ta' Settembru 2006 *tramite* l-konsulent legali taghhom kif ukoll intavolaw ittra ufficjali fil-11 ta' Ottubru 2006 li baqghu minghajr risposta.

Illi r-rikorrenti ghalhekk talbu l-hrug tal-mandat ta' Inibizzjoni numru 1672/06 fl-ismijet **Philip Gauci et vs Alan Xuereb** biex l-imsemmi intimat jigi inibit milli jibni, jikkostruwixxi u/jew jutilizza l-arja tal-istess *block* ta' appartamenti Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar.

Illi b'digriet ta' din il-Qorti tal-20 ta' Novembru 2006 b'mod definittiv laqghet it-talba tar-rikorrenti u ordnat il-hrug tal-opportun Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-istess Alan Xuereb kopja hawn anness u mmarkat Dok "PG 9"

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-arja fuq Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar u biex l-istess Alan Xuereb jigi permanentament inibit milli jibni, jikkostruwixxi u/jew jutilizza l-arja tal-bejt in kwistjoni.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddecidi li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-arja fuq l-appartamenti 5 u 6 Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar, liema proprjeta` huma akkwistaw b'kuntratt tad-29 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis u b'kuntratt tat-12 ta' Lulju 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddecidi illi l-intimat Alan Xuereb jigi permanentament inibit milli jibni, jikkostruwixxi u/jew b'xi mod juza' l-arja salv ghat-twahhil ta' tank tal-ilma u l-*aerial* tat-televixin ghal uzu tal-

appartamenti sottostanti u dan *a tenur* tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1672/06.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tas-26 ta' Settembru 2006, tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Ottubru 2006 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1672/06 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti tal-atturi a fol. 3 sa fol 35 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-8 ta' Marzu 2007.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti datata 14 ta' Frar 2007 a fol 43 tal-process fejn eccepew: -

1. Fl-ewwel lok u *in linea* preliminari, il-konvenuta June Xuereb ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li l-konjugi Xuereb kienu sseparaw permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Lulju, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Elena Farrugia u l-fond in kwestjoni gie assenjat lill-konvenut Alan Xuereb.

2. Fit-tieni lok, l-ewwel talba tal-atturi ghandha tigi michuda peress li l-esponenti akkwista l-arja sovrastanti l-blokk ta' appartamenti maghruf bhala "Philip Court", fi Triq it-Turisti, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Hayman datat 19 ta' Settembru, 1996 minghand Joseph Debattista, li da parti tieghu, kien akkwista l-istess proprjeta' minghand Philip Gauci u ohrajn permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Settembru 1981 in atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis. Ghalhekk, l-esponenti huwa sid l-arja in kwestjoni.

3. Fit-tielet lok, it-tieni talba attrici hija inammissibbli u ghalhekk ghandha tigi michuda peress li din it-talba hija guridikament insostenibbli.

4. Salv, occorrendo, eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol 44 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti a fol 44 tal-process.

Rat in-nota ta' Philip Gauci datata 17 ta' Jannar 2007 (fol. 47 fejn esebixxa l-affidavit tieghu u ta' John Gauci.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-8 ta' Marzu 2007 fejn il-Qorti nnominat bhala Perit Legali lil Dr. Francesco Depasquale sabiex wara li jisma' l-konkluzjoni tal-provi tal-partijiet jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti u dan a spejjez provizorjament ghall-atturi skond digriet tal-istess data kollox kif jidher fl-istess verbal a fol. 58 tal-process.

Rat in-nota attrici fejn gie esebit l-affidavit ta' Saviour Sciberras (fol. 64).

Rat in-nota tal-konvenut datata 16 ta' Marzu 2007 fejn esebixxa l-kuntratt ta' separazzjoni datat 21 ta' Lulju 2004.

Rat in-nota tal-konvenut datata 19 ta' Lulju 2007 fejn esebixxa l-affidavit tieghu bhala Dok. "AAX" (fol. 76).

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' Philip Gauci et datata 5 ta' Jannar 2009 a fol 95 tal-process.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-konvenuti datata 2 ta' Marzu 2009 a fol 101 tal-process fejn inghad di giet prezentata skond l-**artikolu 728 (1)** abbinat mal-**artikolu 732 (1) u (2) tal-Kap. 12** fejn eccepew illi: -

1. L-azzjoni intentata mill-atturi hija perenta skont l-**artiklu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta**.

2. Salv, occorrendo, eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni flimkien ma' zewg dokumenti annessi a fol. 101 sa fol 108 tal-process.

Rat ir-risposta tal-konvenut Alan Xeureb ghan-nota ta' osservazzjonijiet attrici datata 11 ta' Marzu 2011 (fol. 110).

Rat ir-rikors tal-konvenut datat 15 ta' Settembru 2010 (fol. 126) fejn talab li jipprezenta l-affidavit ta' Joseph Debattista datat 9 ta' Settembru 2010; rat id-digriet datat 22 ta' Settembru 2010 fejn il-Qorti ordnat in-notifika tal-istess (fol. 130); rat id-digriet datat l-1 ta' Ottubru 2010 fejn il-Qorti ordnat lir-rikorrenti sabiex jindika jekk jistax isir il-kontro-ezami tal-istess xhud b'riserva ghal kull decizjoni li l-Qorti tista' tiehu fir-rigward (fol. 131); rat in-nota tal-konvenut datata 24 ta' Settembru 2010 (fol. 133); rat ir-risposta datata 28 ta' Settembu 2010 fejn opponew ghall-produzzjoni tal-istess xhieda f'dan l-istadju meta l-provi kienu maghluqa; rat in-nota tal-konvenut datata 4 ta' Ottubru 2010 (fol. 137); rat id-digriet ta' din il-Qorti datat 6 ta' Ottubru 2010 fejn il-Qorti ddecidiet li fic-cirkostanzi ma tistax tilqa' t-talba tar-rikorrenti stante li l-provi ilhom maghluqa, il-konvenut irrinunzja ghall-produzzjoni tal-istess xhud u ma jidher li kien hemm ebda impediment sabiex ix-xhieda tal-istess tinghata bil-procedura idonea skond il-Kap. 12 anke jekk ix-xhud kien l-Ingilterra, u ghalhekk cahdet it-talba u ordnat l-isfilz tal-affidavit ta' Joseph Debattista anness mal-istess rikors u ordnat lill-Perit Legali sabiex jirredigi r-rapport kollox kif jirrizulta a fol. 132 tal-process.

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Francesco Depasquale li gie mahluf fis-seduta tat-13 ta' April 2011 (fol. 144), flimkien mas-seduti u x-xhieda kollha quddiemu prodotta u d-dokumenti hemm esebiti.

Rat in-nota tal-atturi datata 13 ta' April 2011 (fol. 186) fejn talbu n-nomina tal-periti perizjuri.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti nkluz dak tal-21 ta' Gunju 2011 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Mark Attard Montalto u Dr. Edward DeBono ghall-atturi prezenti u Dr. Keith Borg ghall-konvenuti. Dr. DeBono u Dr. Attard Montalto irrinunzjaw ghan-nota ta' periti perizjuri peress l-kritika taghhom ghall-

istess rapport hija ta' natura legali u tista' tigi ndirizzata mill-Qorti. Dr. Edward DeBono ghamel referenza ghas-sentenzi – Prim'Awla (Mhallef David Scicluna) citazzjoni numru 1219/91 fl-ismijiet **Dr. Louis Vella et vs Joseph Gatt pro et noe** deciza fit-12 ta' April 2002, Qorti tal-Appell deciza fit-13 ta' April 2007 citazzjoni numru 704/00 fl-ismijiet **Nicola Micallef vs Lawrence Grima**, Prim'Awla Civilu (Mhallef Arbert Magri) citazzjoni numru 400/09 fl-ismijiet **Marqusa Beatrice Caruana Barbaro of St George vs Joseph Vella Galea et** deciza fit-8 ta' April 2002 u ghas-sentenza **Ray Camilleri vs Aldo Farrugia et** citazzjoni numru 742/07RCP, deciza fis-27 ta' Jannar 2011. Dr. Borg irrimetta ruhu ghar-rapport u talab jaghmel nota ta' referenzi. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefeggiet ghoxrin (20) gurnata zmien sabiex jipprezenta l-istess nota bin-notifika/visto lid-difensuri tal-kontro parti. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-29 ta' Frar 2012.

Rat in-nota riferenzi tal-konvenut datata 11 ta' Lulju 2011 a fol 189 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-29 ta' Frar 2012 fejn peress li l-Qorti ddikjarat li kellha bzonn iktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza, il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-17 ta' April 2012

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-atturi kienu akkwistaw l-art li fuq parti minnha bnew il-blokk ta' apparamenti bl-isem "Philip *Flats*" Triq it-Turisti Bugibba b'kunratt datat 29

ta’ Mejju 1979 (Dok. “PG 1”) minghand Land Investments Ltd, u fdew ic-cens impost fuq l-istess art b’kuntratt datat 12 ta’ Lulju 1979 (Dok. “PG2”). Fit-3 ta’ Novembru 1980 (Dok. “PG 4”) huma bieghu zewg garages mill-istess blokk fi stat ta’ gebel u saqaf lil Joseph Debattista; b’kuntratt tas-6 ta’ Frar 1981 (Dok. “PG 5”) inbieghu *flats* numru 1 u 2 lill- istess Joseph Debattista, tali *flats* sovraposti ghall-istess gareges gja mibjugha; fis-6 ta’ April 1981 (Dok. “PG 6”) regghu inbieghu l-*flats* ta’ fuqhom 3 u 4 fi stat ta’ gebel u saqaf lill-istess Joseph Debattista; fl-ahharnett fl-1 ta’ Settembru 1981 (Dok. “PG 7”) inbieghu lill-istess Joseph Debattista l-*flats* numru 5 u 6 sovraposti ghall-appartament mibjugha fis-6 ta’ April 1981 lill-imsemmi Joseph Debattista.

Illi jigi nnutat li f’dawn il-kuntratti kollha ghall-bejgh tal-istess *flats* mkien ma hemm imnizzel li l-atturi ttrasferew lill-akkwirent la sehem indiviz tal-partijiet komuni tal-istess *flats*, u wisq inqas l-arja fuq l-istess *flats*, u infatti jidher li lanqas inghata lilhom biss ebda access jew uzu tal-bejt (kien f’liema livell kien) u allura mill-istess kuntratti jidher car li l-arja tal-istess korp ta’ *flats*, issa dik sovraposta ghal *flats* numru 5 u 6 baqghet tal-atturi u qatt ma giet trasferita lill Joseph Debattista.

Illi fil-fatt din il-Qorti thoss li ma jistax ikun mod iehor ghaliex kieku giet trasferita l-arja ma’ xi wiehed mit-trasferimenti tal-istess *flats*, (ibda mill-ewwel kuntratt relattiv ghat-trasferiment ta’ *flats* numru 1 u 2 u kompli ghall- kuntratti l-ohra li saru wara), u din kienet tinkludi l-arja (li ma tinkludix) kieku ma kienx hemm bzonn li jsiru l-kuntratti l-ohra ghaliex allura l-istess arja kienet gja tappartjeni lil Joseph Debattista. Izda fil-fatt mhux hekk gara, izda l-atturi trasferew lil Joseph Debattista, l-ewwel il-garaxxijiet, u mbaghad zewg *flats* kull darba, u allura kull darba li bnew il-*flats* dawn trasferew biss lilhom lill-imsemmi venditur, u dan johrog car mill-istess kuntratti, li dwar il-*flats* huma kollha indentici u jirreferu biss ghat-trasferiment tal-appartamenti u litteralment xejn izjed. Mela jekk jittiehed l-ahhar trasferiment ta’ *flats* lil Joseph Debattista, cjoe’ dawk numru 5 u 6, jirrizulta li kienu biss dawn il-*flats* li gew mibjugha u mhux l-arja fuq l-istess

*flats*, li allura, bhal kazijiet ta' qabel, baqghet dejjem tal-atturi.

Illi fil-fatt ma jistax jigi kkunsidrat mod iehor ghaliex ghal din il-Qorti minn qari tal-istess kuntratti kollha tat-trasferiment tal-*flats* johrog car li kull darba gew trasferiti biss l-istess appartamenti fl-istat li kienu ta' gebel u saqaf u xejn izjed, b'dan li kull darba l-arja fuq l-istess *flats* trasferiti baqghet tal-atturi u dan jirrizulta mill-kuntratti kollha ghat-trasferiment tal-*flats*, inkluz l-ahhar wiehed li sar fl-1 ta' Settembru 1981 (Dok. "PG 7" – fol. 22) li bih gew trasferiti l-*flats* numru 5 u 6. Fil-fatt mill-provi prodotti jirrizulta li l-atturi kienu jibnu sular sular, u kull sular li jibnu meta jsaqqfu ibieghu (ara affadavits ta' Philip Gauci u Saviour Sciberras) u dan jista' jigi ddentifikat anke bil-mod u kif saru l-kuntratti kollha.

Illi fl-ahhar kuntratt imsemmi ma jirrizultax li hemm xi trasferiment ta' xi dritt iehor, lanqas ta' sehem indiviz tal-partijiet komuni tal-istess blokk, jew almenu xi dritt uzu jew ta' access ghall-fuq il-bejt, u wisq inqas jirrizulta li gie trasferit xi dritt fuq l-arja tal-istess *flats*, u inqas u inqas li giet b'xi mod trasferita l-arja fuq l-istess *flats*, tant li l-kuntratt dwar dan ma jghid xejn, proprju ghaliex ma kien hemm ebda trasferiment ta' l-istess arja. Dan ifisser li l-arja fuq il-*flats* numru 5 u 6 baqghet tal-atturi u dwar dan ma hemm l-ebda dubju, proprju ghaliex il-kuntratt jghid car u tond li qed jigu trasferiti biss il-*flats* u xejn izjed. B'hekk din il-Qorti thoss li l-kliem stess tal-istess kuntratt ma jhalli l-ebda dubju dwar dan u allura jirrizulta li l-istess arja fuq l-istess blokk tappartjeni mill-istess kuntratti lill-atturi. Dan kollu jirrizulta mill-affidavit ta' Philip Gauci datat 15 ta' Jannar 2007 u dak ta' Salvatore Scibberras datat 30 ta' Mejju 2007, izda dak li huwa verament importanti u vitali ghal din il-pendenza hija d-dicitura tal-kuntratti ta' trasferiment li ma jhallu l-ebda dubju dwar il-fatt li dak li gie trasferit lil Joseph Debattista kull darba kienu biss il-*flats* u xejn izjed. Meta l-kuntratti huma daqshekk cari fil-kliem taghhom uzat ma hemm bzonn ta' l-ebda interpretazzjoni u l-Qorti hija obbligata li tmur u timxi fuq dak li hemm miktub u s-sinifikat naturali tieghu.

Illi huwa veru li fid-19 ta' Settembru 1996 Joseph Debattista bieghu (Dok. "PM") lill-konvenuti l-arja ta' fuq is-sitt *flats* formanti parti mill-istess blokk, izda dan ghamlu meta ma' kellhux proprjeta' tal-arja. Fil-kuntratt bhala provenjenza jinghad li l-vendituri kienu akkwistaw *flats* 5 u 6 sottoposti ghal tali arja permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Settembru 1981, pero' anke mill-kliem stess tal-imsemmi kuntratt ma jinghadx kif giet akkwistata l-istess arja jew *airspace* oggett tal-kuntratt tad-19 ta' Settembru 1996. Fil-fatt l-istess disposizzjoni (fol. 28 u 81) taqra hekk:-

*"For the purposes of the Duty on Documents and Transfers Act of the year nineteen hundred and ninety-three (1993), it is hereby being declared that vendor acquired flats five (5) and six (6) underlying said airspace from brothers Gauci by virtue of a deed published by Notary Doctor George Bonello Du Puis on the first day of September of the year nineteen hundred and eighty-one (1.9.1981)."*

Ill allura fl-istess kuntratt ma jirrizultax li hemm dikjarat lanqas kif l-istess vendituri akkwistaw l-istess arja jew *airspace*, izda biss kif akkwistaw il-*flats* numru 5 u 6 tal-blokk imsemmi u certament dan huwa suspettuz fih innifsu meta l-oggett tal-bejgh ma kienux il-*flats* izda l-arja ta' fuqhom, li ovvjament, kif inghad ma kienitx imsemmija fit-trasferiment tal-1 ta' Settembru 1981 (Dok. "PG 7). Mela allura l-vendituri Debattista ma setghux ibieghu dak li effettivament ma kellhomx (*"nemo dat quam non habet").* Mela allura jidher li l-konvenuti xtraw hazin ghaliex ma min ghand minn xtraw ma kellux proprjeta' ta' dik l-arja u allura f'dan il-kuntest it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi respinta.

Illi hawn il-Qorti ser tikkonsidra r-risposta guramentata ulterjuri tal-konvenuti datata 2 ta' Marzu 2009 u hawn il-Qorti tinnota li l-istess risposta ultejuri giet prezentata bla ma sar rikors lill-Qorti sabiex tigi moghtija tali eccezzjoni ulterjuri abbazi tal-**artikolu 2140 tal-Kap. 16.** Dan huwa rikjest sine qua non abbazi tad-disposizzjonijiet tal-**artikolu 728 (2) tal-Kap. 12** u la darba dan ma sarx dan fih innifsu rrendi l-istess risposta guramentata ulterjuri

bhala mhux valida ghaliex ma gietx prezentata bil-permess tal-Qorti. Jidher li l-konvenuti qabdu u pprezentaw l-istess ghaliex qaghdu wkoll fuq id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 732 tal-Kap. 12** izda dan l-artikolu jirreferi ghall-eccezzjonijiet ta' natura perentorja li jistghu jitqajjmu fl-istadju tal-appell, izda dan l-artikolu bl-ebda mod ma jezenta lill-intimat fl-Ewwel Istanza milli jaghmel ir-rikors indikat fl-**artikolu 728 (1) tal-Kap. 12,** haga li ma saritx f'dan il-kaz. Jinghad ukoll li anke jekk ghall-grazzja tal-argument jigi njorat dan kollu, huwa almenu dibattibbli jekk l-eccezzjoni hawn imressqa abbazi tal-**artikolu 2140 tal-Kap. 16** (li ma hijiex eccezzjoni ta' preskrizzjoni estintiva u allura ta' natura perentorja li tista' titressaq f'kull stadju tal-kawza (xorta fil-prim istanza wara li jsir rikors lill-Qorti), izda hija eccezzjoni li dwarha qed jippretendi li ghandhom titolu l-konvenuti) tistax titressaq f'kull zmien tal-kawza anke fl-istadju tal-appell.

Illi anke jekk ghall-grazzja tal-argument jigi koncess li l-konvenuti setghu iressqu tali eccezzjoni ulterjuri bil-mod kif ghamlu bla ebda rikors u wisq inqas permess tal-Qorti, jinghad li jidher li allura fil-mori tal-kawza l-konvenuti biddlu l-binarju taghhom dwar it-titolu minnhom vantat fuq l-arja mertu tal-kawza odjerna ghaliex fil-waqt li fir-risposta guramentata taghhom ibbazaw it-titolu taghhom fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-19 ta' Settembru 1996, minn naha l-ohra permezz ta' risposta guramentata ulterjuri pprezentata bla ma intalab ebda permess tal-Qorti fit-2 ta' Marzu 2009 (fol. 101) jidher li l-konvenuti qed issa jibbazaw it-titolu taghhom fuq il-preskrizzjoni akwizittiva skond id-disposizzjonijniet tal-**artikolu 2140 tal-Kap. 16** u dan fih innifsu da parte tal-konvenuti stess jitfa dubju serju fuq it-titolu taghhom stess li huma sostnew naxxenti mill-kuntratt tad-19 ta' Settembru 1996.

Illi f'dan il-kuntest, din il-Qorti tinnota fl-ewwel lok li tali pretensjoni hija minnha nfisha nkompatibbli mal-premessa tal-konvenuti li huma akkwistaw din l-arja in kontestazzjoni b'kuntratt, izda anke jekk biss ghall-grazzja tal-argument dan jigi injorat f'dan il-kaz ma jirrizultax li gew sodisfatti l-kundizzjonijiet kollha fir-rigward tal-preskrizzjoni akwizittiva.

Illi kif inghad fis-sentenza **“Ray Camilleri vs Aldo Farrugia et”** (P.A. (RCP) – 27 ta’ Jannar 2011) huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-propjeta’, (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin (**artikolu 2140 tal-Kap. 16)**. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) pacifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi (**artikolu 2107 tal-Kap. 16)**.

Illi minn ezami tal-atti jirrizulta illi l-konvenuti akkwistaw l-*airspace* in kwistjoni b’kuntratt datat permezz ta’ kuntratt datat 19 ta’ Settembru 1996, izda apparti l-fatt li l-awturi taghhom jirrizulta li ma kellhomx titolu fuq l-istess arja kif gja fuq spjegat, jirrizulta li l-pussess tal-istess ma’ kienx wiehed pubbliku, tant li minkejja d-data tal-kuntratt, l-istess konvenuti ma ghamlu xejn fuq l-istess arja sabiex jindikaw li huma proprjetarji tal-istess u l-ewwel att li ghamlu jidher li kien li applikaw ghall permess, li qed jinghad li hareg, izda li huwa ma kompliex bih ghaliex kien ghaddej minn proceduri ta’ separazzjoni. Kien biss skond l-istess konvenut kif jghid fl-affidavit tieghu tad-19 ta’ Lulju 2007 (fol. 77) li *“f’dawn l-ahhar sentejn jien ergajt applikajt sabiex dan l-ahhar permess johrog ghall-bini ta’ erba’ appartamenti u penthouse, liema permess eventwalment rega’ gie mhallas u nhareg ukoll; dan iggib in-numru PA04567/06”.* Mill-atti pero’ jirrizulta li kien biss fis-sena 2006 li saret tali applikazzjoni mill-konvenuti, liema applikazzjoni mill-atturi permezz ta’ ittra mill-Perit Anthony Fenech Vella datata 22 ta’ Settembru 2006 (Dok. “PG 12” – fol. 55) fejn hemm indikat car u tond li l-atturi kienu qed jikkontestaw it-titolu tal-konvenuti tant li l-MEPA gie informata li *“the application is legally incorrect as it contains a false declaration of ownership, .......”.* Jinghad ukoll li l-konvenut issemmi li ghamel pass sabiex johrog il-permessi fuqu xi sentejn qabel ma xehed fis-sena 2007, u dan minhabba li kien ghaddej bi proceduri ta’ separazzjoni, liema separazzjoni izda jidher li sehhet permezz ta’ kuntratt datat 21 ta’ Lulju 2004 (fol. 68)

Illi barra minn dan, ghall-grazzja tal-argument biss jinghad li jirrizulta li anke jekk tigi kkunsidrata d-data tal-kuntratt tal-akkwist citata mill-konvenuti li hija dik tad-19 ta' Settembru 1996, dan japplika vis-a-vis terzi biss mill-mument li ssir l-iskrizzjoni tieghu u dan jidher li saret biss fis-26 ta' Settembru 2006 u sa dak in-nhar kienet gja saret oggezzjoni da parte tal-atturi kif gja indikat u allura, kieku applikabbli, lanqas it-terminu ma ghadda.

Illi jekk imbaghad wiehed jirreferi ghall-pussess li kellhom l-awturi tal-konvenuti dan huwa *non sequitur* peress li Joseph Debattista, kif inghad qatt ma kellu titolu validu fuq l-istess arja ghaliex ma hemm l-ebda kuntratt li juri t-trasferiment tal-istess. Fil-fatt mkien ma hemm esebit ebda kuntratt li juri li l-istess Joseph Debattista akkwista l-arja ta' fuq il-*flats* 5 u 6, kull ma hemm huwa biss kuntratt li huwa akkwista l-istess *flats* 5 u 6 u xejn izjed u allura l-preskrizzjoni akkwisitiva qatt ma setghet tapplika favur tieghu, kif lanqas setghet tapplika favur l-konvenuti, ghaliex ghalkemm il-kuntratt taghhom jghid li huma qed jakkwistaw l-arja fuq l-istess *flats*, minnu stess lanqas biss hemm indikat kif l-istess arja giet akkwistata mill-awturi taghom u allura ma jistax jinghad li hemm pussessur in buona fede **("George Camilleri vs Carmelo sive Charles Curmi"** (A.C. – 3 ta' Lulju 1995). Minn aspett guridiku f'dan il-kuntest tajjeb li wiehed jirreferi ghal dak li inghad fis-sentenza fl-ismijiet **"Joseph Aquilina noe. v. Sunny Homes et."** (P.A. (NC) – 5 ta' Ottubru 2004):-

*"L-oneru ta' din il-prova tirrisjedi esklussivament fuq minn qieghed jallegha, f'dan il-kaz l-attur, fuq l-istregwa tal-massima onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat; u fid-dottrina u l-gurisprudenza hija deskritta bhala prova dijabolika stante li jehtieg li tkun univoka fis-sens li ma treggix jekk iccirkostanzi ta' fatt jistghu jaghtu lok ghall-interpretazzjoni".*

*"Illi rigward l-oneru tal-prova jigi osservat li, ghalkemm l-**artikolu 2143 tal-Kap.16** jikkontempla li l-preskrizzjoni tista' titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva, tajjeb li jigi rammentat li skond l-insenjament tal-**Laurent (Principii di Diritto Civili Vol.XXXII)** "l-azzjoni tal-*

*proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi oppost b'semplici preskrizzjoni estintiva, imma b' dik akkwizittiva konvolgenti l-pussess tal-eccipjent* ***("Carolina Davison vs Marianna Debono et"*** *(1935) Vol.XXIX.II.736)".*

*"Illi r-relevanza ta' dan tohrog mill-fatt li, nonostante li r-regola kontemplata fl-artikolu precitat tapplika fil-generalita' taghha kemm ghall-preskrizzjoni estintiva kif ukoll ghal dik akkwizittiva, hemm distinzjoni elementari bejn dawn iz-zewg preskrizzjonijiet; ghax filwaqt li fil-preskrizzjoni estintiva l-eccepjent huwa tenut jipprova biss il-perkors taz-zmien statutorju applikabbli u imbaghad ikun jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jaghzel it-triq u l-mezz li taghtih din il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni; fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva, din tirrikjedi l-prova mhux biss tal-perkors taz-zmien stabbilit mill-ligi, imma wkoll tal-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu pruvati biex din l-eccezzjoni tirnexxi* ***("Josianne Sciberras vs Giovanni Vella u Jeremy Holland noe vs Joseph Chetcuti"***

Illi hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li fil-verita' l-konvenuti naqsu li jippruvaw, kif kien jispetta lilhom li jaghmlu, sabiex jipprova it-titolu b'*usucapione*, partikolarment in-nuqqas ta' titolu taghhom, li huma kienu in bona fede iktar u iktar meta l-provenjenza fil-kuntratt tal-akkwist tal-arja stess hija mankanti u dan maghdud mal-fatt l-elementi ta' pussess mehtiega f'dan il-kaz huma mankanti, u hawn issir riferenza ghan-nuqqas ta' pussess pubbliku u l-fatt li lanqas kien hemm pussess li jista' jitqies bhala wiehed mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi (**artikolu 2107 tal-Kap. 16)**.

Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti ma taqbel xejn mal-konkluzjonijiet tal-perit legali li naqas li jezamina dawn l-elementi kollha tal-pussess rikjest skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 2140 tal-Kap. 16;** anzi din il-Qorti thoss li jekk wiehed sempliciment jezamina l-att tal-akkwist tal-konvenuti stess jirrizulta li hemm dubju serju dwar it-titolu ta' proprjeta' tal-awturi tal-konvenuti fuq l-istess arja, u dan ghaliex il-provjenza fl-istess kuntratt

tirreferi ghall-akkwist tal-*flats* mill-vendituri, awturi tal-konvenuti, u mhux ghall-akkwist tal-arja fuq l-istess *flats* u allura kien hemm mill-bidu raguni serja sabiex l-istess konvenuti jiddubitaw li Joseph Debattista kien attwalment sid tal-arja. Fil-fatt il-Qorti thoss li mhux dubju seta` kien hemm izda nuqqas totali ta' prova li Joseph Debattista kellu xi titolu fuq l-istess arja tant li l-ebda kuntratt esebit ma biss jaccena ghal dan.

Illi dwar it-tieni attrici din il-Qorti wkoll ma taqbilx ma' dak li gie ritenut mill-Perit Legali u hawn issir riferenza ghal dak li inghad fis-sentenza **"Rev. George Schembri vs Saqqajja Caterers Limited"** (P.A. (RCP) – 30 ta' April 2003) fejn hemm rassenja tal-gurisprudenza dwar dan il-punt u t-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenuti u fejn inghad li:-

*"Illi fid-dawl ta dawn is-sentenzi din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza* ***"Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et"*** *(R.C.P. 4 ta' Marzu 1999) sostniet li minn dan jidher car li sabiex wiehed jiddeciedi fuq il-premess, wiehed irid jara in-natura tal-azzjoni ittentata, u jekk bit-talbiet li jsiru, supplimentati mill-premessi tal-istess citazzjoni, l-attur ikunx qieghed jitlob l-affermazzjoni w esercitazzjoni tad-dritt sostantiv li ghandu, jew inkella jkunx merament qed jagixxi proceduralment biss, mhux ghall-asserzjoni tal-istess dritt sostantiv, izda ghall-kawtela tieghu".*

*"Illi fl-ewwel kaz ovvjament it-talba tieghu tigi ikkunsidrata bhala valida ai termini tal-***artikolu 843,** *(salv il-prova taghha), filwaqt li fit-tieni ipotesi tali talba ma hijiex permessa mill-ligi, ghas-semplici raguni li ma tezisti ebda azzjoni ghall-kawtela permanenti u perpetwa tad-drittijiet ut sic fl-astratt, kif lanqas tezisti ebda azzjoni sabiex mandat kawtelatorju jigi estiz permanentament jekk mhux bil-prova w asserzjoni tad-dritt sustantiv innifsu.*

*Illi hekk fil-fatt tispjega ruhha d-differenza bejn l-insenjamenti tal-kawza fuq citata* ***"Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina"*** *tas-27 ta' Novembru 1991 u dik tas-sentenza* ***"Alfred Cassar vs John Mallia"*** *tat-22 ta' Mejju*

*1995, u id-diversi sentenzi fuq citati li jaqghu taht branka jew ohra tal-istess.*

*Illi ghalhekk il-gurisprudenza hija konstanti f'dan ir-rigward u stabbiliet konsistentement illi:-*

*(a) Talba sabiex mandat ta' inibizzjoni jigi ikkonfermat in perpetwita` ut sic ma hijiex ammissibbli skond il-ligi taghna u senjatament kontra id-dispozizzjonijiet tal-* ***artikolu 843 tal-Kap 12.***

*(b) Illi wara kull mandat ta' inibizzjoni, fit-terminu preskritt skond l-istess* ***artikolu 843 tal-Kap 12*** *ghandha ssir citazzjoni ghall-jedd imsemmi u kawtelat fil-mandat.*

*(c) Illi t-talbiet ghal tali konsegwiment u asserzjoni tal-jedd sostantiv ivarjaw skond id-dritt li jrid jigi vantat, u jista' jimporta talba sabiex il-konvenut jigi inibit milli jaghmel xi haga lill-attur, proprju minhabba d-dritt sostantiv tal-attur vantat u ezercitat fl-istess citazzjoni. (Vide* ***"Cassar vs Mallia"*** *u* ***"D. Camilleri vs J. Camilleri"*** *fuq citati; ara wkoll* ***"Simon Debono vs H.S.B.C. Bank Malta p.l.c.*** *(P.A. (RCP) 23 ta' Gunju 2002);* ***"Rainbow Production Limited vs Awtorita' tax-Xandir"*** *(P.A. (RCP) 5 ta' Ottubru 1999); u* ***"Doris mart Carmel Spiteri vs Carmel Spiteri"*** *(P.A. (RCP) 28 ta' April 1999).*

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti m'hemm l-ebda dubju li abbazi tal-insenjamenti fuq riportati u kkonfermati diversi drabi mill-gurisprudenza nostrali, li l-kawza proposta mill-atturi, ghalkemm tieni talba qed titlob li l-konvenuti jigu inibiti peramentament milli jaghmlu xi zvilupp jew juzaw l-istess arja mertu tal-kawza odjerna din saret mill-atturi in konsegwenza tad-dritt li huma jippretendu li ghandhom fuq l-istess arja u konsegwenti allura ghall-ewwel talba attrici li permezz taghha huma resqu kawza dwar id-dritt sostantiv pretiz minnhom fil-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1672/06 u minnu sabiex iressaq quddiem il-Qorti d-dritt minnu pretiz. Dan huwa l-bazi tal-allegazzjoni taghhom milqugha bl-att kawtelatorju premess, u f'din l-istanza tirrisolvi ruhha, fid-dritt allegat tal-atturi, li skond l-provi prodotti l-konvenuti ma ghandhom ebda dritt fuq l-istess

arja; b'hekk din hija kawza dwar id-dritt sostantiv li l-atturi ppretendew fl-atti kawtelatorji u ghalhekk it-talba kif imposta isegwi l-ewwel talba u ghalhekk hija ammissibbli. B'hekk it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi michuda.

Illi jibqa' l-ewwel eccezzjoni u in vista tal-fatt li fil-kuntratt ta' separazzjoni datat 21 ta' Lulju 2004 jirrizulta li tali arja giet indikata bhala formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti li kienet tezisti sa dak in-nhar bejn il-konvenuti, u fejn permezz tal-istess din giet assenjata lill-konvenut Alan Xuereb, dan ifisser li l-konvenuti kienu rritenew li l-istess arja kienet proprjeta' taghhom, u allura fid-dawl ta' dan meta ikkunsidrat dak li qed jinghad f'din id-decizjoni, din il-Qorti thoss li l-istess konvenuta hija legittimu kontradittur f'din il-kawza u ghalhekk anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

**<u>III. KONKLUZJONI.</u>**

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha mressqa mill-konvenuti kemm fir-risposta guramentata u kemm fir-risposta guramentata ulterjuri, nkluz fejn gie eccepit li *"li l-azzjoni intentata mill-atturi hija perenta skond l-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta",* u dan ghaliex l-istess huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, **tilqa' t-talbiet attrici biss fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-arja fuq l-appartamenti 5 u 6 Philip Court, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar, liema proprjeta` huma akkwistaw b'kuntratt tad-29 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis u b'kuntratt tat-12 ta' Lulju 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Alan Xuereb jigi permanentement inibit milli jibni, jikkostruwixxi u/jew b'xi mod juza l-arja in kwistjoni, u dan ghaliex ma jirrizultax li l-konvenuti ghandhom xi dritt fuq l-istess.

Bl-ispejjez kontra l-intimati/konvenuti Alan Xuereb u June Xuereb.

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

---------------------------------TMIEM---------------------------------