QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tlieta u Għoxrin (23) ta' Frar 2023

Rikors Numru 269/2019 FDP

Fl-ismijiet

Micallef Martin (K.I.653553M)
Micallef Maria (K.I. 522557M)

Vs

Joseph Sawyer (K.I. 15675M)
Shirley Sawyer (K.I. 328676M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 13 ta' Marzu 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi in forza ta' kuntratt pubbliku datat il-31 ta' Jannar, 1985 atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, l-esponenti akkwistaw l-appartament numerat wieħed (1) fil-korp ta' bini bl-isem "St. Joseph Flats", numru ħamsa u disgħin (95) fi Triq il Fuxa, San Ġwann, bil-komunjoni mal-flat l-ieħor ta' dana l-korp (proprjeta' tal-intimati) tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ, indani, bejt u drenaġġ, u bil-fakulta illi jibnu washroom fuq il-bejt tal-korp ta' bini indikat (Dokument A);*

    2. *Illi reċentement l-intimati, illi huma l-proprjetarji tal-appartament sovrastanti numerat tnejn (2) fl-istess korp ta' bini, ottjenew permess mill-awtorita' kompetenti (PA 3660/17), u dan mingħajr ebda' kunsens tal-*

esponenti qua komproprjetarji tal-bejt u l-arja relattiva, sabiex iwettqu alterazzjonijiet fl-appartament tagħhom u kif ukoll sabiex jiżviluppaw l-arja eżistenti billi jibnu in parti fuq il-bejt eżistenti kamra li tiġi fit-tielet sular mil-livell tat-triq u kif ukoll kamra oħra fuq l-arja tal-istess li tiġi fir-raba' sular mil-livell tat-triq u dan sabiex jinħoloq duplex;

3. *Illi l-istruttura fuq il-bejt, u ċioe' dik li attwalment tinsab fit-tielet sular mil-livell tat-triq inbniet reċentement filwaqt li l-istruttura l-oħra li hija prospettata li tinbena fuqha kif hawn fuq ingħad twaqqfet peress li ġiet kolpita b'digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti datat is-27 ta' Frar, 2019 in segwitu għal rikors għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 171/2019 NC intavolat mill-esponenti;*

4. *Illi inoltre, l-intimati użurpaw u qegħdin jużurpaw ukoll partijiet oħra mill-partijiet komuni tal-blokk ta' bini imsemmi, inkluż l-indana ta' fuq li tagħti għall-bejt liema indana huma qabdu u kkonvertew f' kitchenette;*

5. *Illi jgħid x 'jgħid il-kuntratt ta' akkwist tal-intimati, illi ġie ppublikat nhar it-28 ta' Frar 1997, u ċioe' tnax-il sena u xahar wara dak tal-esponenti, l-esponenti minn dejjem kienu jgawdu kontrattwalment sehem pro indiviso fuq il-bejt u l-arja relattiva sħiħa u fil-partijiet komuni l-oħra tal-blokk ta' bini, u qatt ma kien sar ebda att ta' diviżjoni jew qasma bejn il-kontendenti u lanqas mal-awturi tagħhom fit-titolu;*

6. *Illi sia bil-kostruzzjoni li saret (u dik proposta) u b'kull att ta' użurpazzjoni ieħor li wettqu l-intimati fuq il-bejt u l-arja u f'partijiet komuni oħra tal-korp ta' bini msemmi, l-intimati mhux biss bidlu d-destinazzjoni u s-sustanza tal-proprjeta' miżmuma in komun iżda ġew li qed jinqdew bl-istess proprjeta kontra l-interess u bi preġudizzju tal-esponenti, jew li qed jinqdew biha b'tali mod illi ma jħallix, anzi jeskludi, lill-esponenti jagħmlu użu ugwali minnha.*

Jgħidu għalhekk l-intimati għalfejn m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet kollha premessi:-

(1) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-esponenti huma komproprjetarji, flimkien mal-intimati, ta' nofs (1/2) sehem indiviż tal-partijiet komuni inkluż tal-bejt u l-arja relattiva li tinsab fuq il-korp ta' bini bl-isem "St, Joseph Flats", numru ħamsa u disgħin (95), Triq il-Fuxa, San Ġwann u konsegwentement l-esponenti għandhom jedd ugwali li jinqdew bl-istess partijiet komuni;*

(2) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi sia bil-bini li ġia 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 jiddemolixxu u/jew jirrimwovu l-kamra u kull struttura oħra illi l-intimati bnew fuq il-bejt esistenti, okkorrendo bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti jekk meħtieġ;

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

Bir-riserva għal kull dritt ta' danni u bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-4 ta' April 2019 l-intimati Sawyer irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

   1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

   2. *Illi preliminarjament, it-talba attriċi hija legalment preskritta stante li l-intimati għandhom titolu validu fil-Liġi fuq in-nofs diviż proprjeta' tagħhom stante li l-istess ilu fil-pussess ta' l-intimati u ta' l-aventi kawża 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. *Illi 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) blokk flats li jismu "St. Joseph Flats", fi Triq il-Fuxa, San Ġwann... u n-nofs diviż tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq... (Dokument A). Illi skont l-istess kuntratt, il-vendituri, u ċioe Valerio u Doris konjuġi Zammit iggarantixxu a favur l-istess intimati it-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. *Illi l-aventi kawża tal-intimati, u ċioe' Valerio u Doris konjuġi Zammit kienu akkwistaw l-istess proprjeta' 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 (Dokument B).

5. *Illi 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 tagħhom ilhom fil-pussess kontinwu u esklussiv tal-istess għall-iżjed minn għoxrin (20) sena.*

6. *Illi 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' xogħolijiet 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. *Illi r-rikorrenti m'humiex qegħdin jiġu jew ser jiġu ppreġudikati jew mċaħħda minn xi dritt minnhom pretiż.*

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

9. *Illi għaldaqstant, ma jeżistu l-ebda parametri legali li jissostanzjaw l-ewwel talba attriċi.*

10. *Illi 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. *Illi 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.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni.

Provi:

3. Rat l-affidavit ta' **Martin Micallef** ippreżentat fit-12 ta' Novembru 2019 (fol 28).

4. Rat l-affidavit ta' **Maria Micallef** ippreżentat fit-12 ta' Novembru 2019 (fol 38).

5. Semgħet ix-xhieda ta' **Joseph Debono** mogħtija fl-4 ta' Frar 2020 (fol 42).

6. Rat li fis-6 ta' Lulju 2020, laqgħet it-talba tal-avukat difensur tar-rikorrent fejn il-Qorti ordnat li jiġu allegati l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 171/2019.

7. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fil-31 ta’ Awissu 2020 li permezz tagħha eżebew ir-rapport tal-**Perit John Demicoli** (fol 77).

8. Rat illi, wara rikors ippreżentat mill-intimati fl-10 ta’ Awissu 2020 fejn talbu li jagħmlu xogħolijiet meħtieġa sabiex il-bini ma jibqax espost għall-elementi tan-natura, fl-20 ta’ Ottubru 2020, din il-Qorti, wara li rat ir-rapport tal-Perit Montesin u wara li rat ir-ritratt a fol 83 tal-proċess, ddegretat, li, filwaqt li f’dan l-istadju mhijiex ser tippronunzja ruħha fuq egħluq ta’ aperturi, tawtorizza lill-intimati jagħmlu xogħolijiet ta’ żebgħa li hemm bżonn fl-art biex jiġi aċċertat li l-ilma ma jiskulax fis-saqaf tiegħu.

9. Rat ix-xhieda ta’ **Marthese Debono**, rappreżentanta tal-Awtorita tal-Ippjanar, mogħtija fl-20 ta’ Ottubru 2020 (fol 99).

10. Rat l-affidavit ta’ **Shirley Sawyer** ippreżentat fil-15 ta’ Diċembru 2020 (fol 120).

11. Rat l-affidavit ta’ **Joseph Sawyer** ippreżentat fil-15 ta’ Diċembru 2020 (fol 136).

12. Rat id-dokumenti eżebiti minn Shirley Sawyer Dok A sa Dok H (fol 137 et sequitur).

13. Rat l-affidavit ta’ **Charmaine Grech** ippreżentat fis-26 ta’ Frar 2021 (fol 193).

14. Rat l-affidavit ta’ **Victor Camenzuli** ippreżentat fis-26 ta’ Frar 2021 (fol 196).

15. Rat l-affidavit ta’ **Winston Sawyer** ippreżentat fis-26 ta’ Frar 2021 (fol 197).

16. Rat l-affidavit ta’ **Maria Dolores Sawyer** ippreżentat fis-26 ta’ Frar 2021 (fol 198).

17. Rat l-affidavit ta’ **Amy Sawyer** ippreżentat fis-26 ta’ Frar 2021 (fol 199).

18. Rat l-affidavit ta’ **Jacqueline Borg** ippreżentat fis-26 ta’ Frar 2021 (fol 201).

19. Semgħet ix-xhieda ta’ **Joseph Zammit** mogħtija fit-2 ta’ Marzu 2021 (fol 202).

20. Rat in-nota tal-intimati ippreżentata fis-6 ta’ Mejju 2021, li permezz tagħha eżebew mill-ġdid il-kuntratti li kienu diġà eżebiti preċedentement iżda mhux fl-intier (fol 219).

21. Semgħet ix-xhieda in eżami u in kontro-eżami ta’ Doris Zammit mogħtija fil-21 ta’ Mejju 2021 (fol 239).

22. Rat li fl-14 ta’ Lulju 2021, l-avukat difensur tal-intimati iddikjara li ma fadallux iżjed provi.

23. Semgħet ix-xhieda ta’ Shirley Sawyer in kontro-eżami mogħtija fis-16 ta’ Diċembru 2021 (fol 252).

24. Rat ir-rikors ippreżentat fl-14 ta’ Jannar 2022, mill-intimati, fejn intalab li jiġu awtorizzati jagħmlu xogħolijiet tal-kontro-bejt fuq is-saqaf, liema talba din il-Qorti ċaħdet fis-7 ta’ Lulju 2022.

25. Semgħet ix-xhieda ta’ Joseph Sawyer in kontro-eżami fis-17 ta’ Marzu 2022 (fol 265).

26. Rat ix-xhieda ta’ Martin Micallef in kontro-eżami tas-17 ta’ Marzu 2022 (fol 270).

27. Rat id-dokumenti eżebiti minn Martin Micallef, fis-17 ta’ Marzu 2022 Dok IS 1 (fol 274).

28. Rat li fis-17 ta’ Marzu 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ingħalqu l-provi tal-partijiet (fol 264).

29. Rat li permezz ta’ rikors tar-rikorrent tat-23 ta’ Marzu 2022, intalbet korrezzjoni fir-raba’ talba a tenur tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta, liema talba ġiet milqugħa.

30. Rat in-nota tar-rikorrenti ippreżentata fit-23 ta’ Marzu 2022, li permezz tagħha, ir-rikorrenti eżebew kopja tal-kuntratt tal-kera li saret referenza għaliha waqt il-kontro-eżami tal-attur Martin Micallef.

31. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi ippreżentata fis-26 ta’ Mejju 2022 (fol 291).

32. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati ippreżentata fil-11 ta’ Lulju 2022 (fol 303).

33. Rat illi fil-11 ta’ Lulju il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

34. Jirriżulta li permezz ta’ kuntratt ta’ bejgħ tal-31 ta’ Jannar 1985, Dok A, fol 5, ir-rikorrenti akkwistaw mingħand Joseph Debono l-appartament numru wieħed (1) fil-korp bini tal-isem St. Joseph Flats, Triq il-Fuxa San Ġwann.

35. Jirriżulta li bejn is-sena 1985 u 1994, ir-rikorrenti flimkien ma’ Joseph Debono, li mingħandu kienu xtraw l-appartament tagħhom, huma ftehmu li jibnu żewġ kmamar fuq il-bejt bħala washrooms.

36. Jirriżulta li 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 jinbiegħ ukoll in-nofs indiviż tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq. Ġiet mibjugħa wkoll il-kamra tal-bejt.

37. Jirriżulta wkoll li, 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 bl-parti tiegħu proprja, cioe` in-nofs diviż tal-bejt li jagħti għal fuq it-triq.*”

38. Jirriżulta li, 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. Jirriżulta li, r-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' isir lift.

40. Jirriżulta illi 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-Awtorita tal-Ippjanar fit-18 ta' Settembru 2017.

41. Jirriżulta li 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. Jirriżulta li 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.

Ikkunsidrat

43. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżnti, jitolbu li jiġi dikjarat li huma komproprjetarji, flimkien mal-intimati, ta' nofs indiviż tal-partijiet komuni inkluż tal-bejt u l-arja relattiva. Konsegwentement, wara t-talba għad-dikjarazzjoni ta' komproprjeta`, talbu li jiġi dikjarat li l-iżvilupp u x-xogħolijiet li saru fuq il-bejt mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti qed jużurpaw il-partijiet komuni tal-bejt tar-rikorrenti, kwindi qed jintalab ukoll li, f'terminu prefiss u perenterju iffissat minn din il-Qorti, jitneħħew ix-xogħolijiet li saru li qed jużurpaw il-bejt tar-rikorrenti. Għalhekk, ġie mitlub ukoll li f'każ li l-intimati jonqsu li jagħmlu dan, ir-rikorrenti jiġu awtorizzati jagħmlu ix-xogħolijiet neċessarji biex jippristinaw il-partijiet komuni.

44. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Sawyer, eċċepew preliminarjament li t-talba tar-rikorrenti hija preskritta bl-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili Fil-mertu, sostnew, li huma għandhom titolu validu fuq dik il-parti tal-bejt skont il-kuntratt ta' akkwist, datat 28 ta' Frar 1997, fejn l-aventi kawża tagħhom Valerio u Doris Zammit kienu akkwistaw l-istess parti diviża tal-bejt, u sussegwentement ittrasferew dan lill-intimati Sawyer. Di piu`, komplew isostnu li mhuwiex minnu li huma okkupaw illegalment xi parti mill-bejt in kwistjoni. Ġie sostnut ukoll, li r-rikrorenti kienu ben konsapevoli illi l-intimati kienu qed jaġixxu bi dritt f'andament naxxenti mill-kuntratt ta' bejgħ tagħhom, għaldaqstant makien jeħtieġ l-ebda permess mir-rikorrenti sabiex jiżviluppaw din il-parti tal-bejt, liema parti hija assolutament possedenti mill-istess intimati. Ġie eċċepit ukoll, li r-rikorrenti ma batew ebda dannu jew ċaħda minn xi interess vantat, b'hekk m'hemm l-ebda danni dovuti lilhom.

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-*bona fede* da parti ta' min jirreklama tali preskrizzjoni.

47. Fil-fatt **l-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi:

1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjeta` tagħha.
2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu ikun iskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.

48. Għalhekk, sabiex din il-preskrizzjoni tapplika, hija meħtieġa l-bona fide flimkien mal-pussess, matul iż-żmien kollu meħtieġ għall-preskrizzjoni. Jiġi puntwalizzat ukoll, li n-nuqqas ta' bona fidi ta' pussessur preċedenti mhijiex ta' ħsara għas-suċċessur tiegħu, iżda iż-żmien tal-pussess b'mala fidi ma jingħaddx maż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni.

49. Fil-każ **Maurice Portelli noe et vs Mary Abela et** (575/1986/1) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-8 ta' Frar 2012, ġew indikati l-elementi meħtieġa għal din il-preskrizzjoni:

a. bona fidi,
b. titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`
c. Pussess tal-ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.

(Ara wkoll f'dan is-sens **Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanie**r Appell Ċivili Superjuri, 8 ta' Novembru 1922 XXV-I-257).

50. Dwar l-ewwel element, ossija dak tal-bona fidi, fil-każ **Ester Degabriele et vs Joseph Rocco** fis-26 ta' Frar 1965 [XLIX-I-238] ingħad:

> *"Fil-liġi tagħna l-buona fede mhux biżżejjed li tkun teżisti fil-mument tal-akkwist iżda jeħtieġ li tissussisti matul il-perjodu kollu rikjest għall-preskrizzjoni ..."*

51. **Pothier** jiddefinixxi l-buona fidi hekk:

> *"La giusta opinion del possessore di aver acquistato la proprieta` della cosa che possiede."*

52. **Voet** jgħid hekk:

> *"Il-possessore deve avere la ferme fiduzia di essere proprietario della cosa."*

53. Fil-każ **Borg vs Zammit** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Marzu 1955[XXXIX-I-139) intqal:

> *"Il-buona fede tirrappreżenta dak l-istat ta' animu tal-pussessur, il-kuxjenza u l-intima konvinzjoni tiegħu li ħaġa li jipposjedi hi tiegħu 'cum crediderit cum dominium esse.' Il-pussessur għandu jkollu dik iċ-ċertezza u jekk ikollu xi dubju, tkun teżisti fih l-inċertezza u konsegwentement tispiċċa il-buona fede fis-sens tal-liġi."*

54. Fl-isfond ta' dan l-insenjament, 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 ta' l-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-volonta 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-xogħolijiet li inbdew abbażi tal-applikazzjoni numru, 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'komproprjeta 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. Illi 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 "St Joseph Flats" numru ħamsa u disgħin (95), Triq il-Fuxa, 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-Awtorita` tal-Ippjanar Numru PA 03660/7 fuq dik il-bejt, li jappartjeni liż-żewġ partijiet.

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

66. Jirriżulta li meta Joseph Debono ittrasferixxa l-appartament numru wieħed fil-korp bini "St. Joseph flats" lir-rikorrenti, u dan permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Jannar 1985 (Dok A fol 5), 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 "St. Joseph flats" lil Valerio Zammit u martu Doris Zammit permezz tal-kuntratt datat 3 ta' Jannar 1994, Dok B fol 19, ġie indikat hekk:

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

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 (Dok A fol 14), huma akkwistaw dak li kienu akkwistaw il-konjuġi Zammit preċedentement.

69. Sinjifikanti huwa dak li kkonferma fix-xhieda tiegħu Joseph Debono tat-3 ta’ Frar 2020. Fix-xhieda tiegħu Joseph Debono spjega li kien hu li bena l-blokka in kwistjoni, u li, bħala xogħol, ma kienx persuna li jbiegħ proprjeta`. 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 biegħlu 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 urewx il-kuntratti, huwa ikkonferma li kellmuh u sostna wkoll fix-xhieda 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-xhieda tiegħu, Debono, mistoqsi meta biegħ lill-konjuġi Zammit, dwar il-kliem li intuża 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 inqalgħu 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.

Ikkunsidrat

72. Il-Qorti tosserva li l-pern tal-kwistjoni odjerna tirrisali għall-kuntratti li bihom Joseph Debono itrasferixxa l-appartamenti fl-imsemmija blokka bl-isem St Joseph Flats, 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 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-xhieda 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-iżvilupattur 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-proprjeta`.

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.

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

78. Dan qed jingħad għax jibqa’ l-fatt, li dana kollu sar fuq bejt li huwa komproprjeta` 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-Awtorita`. 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’usurpazzjoni għall-godiment tagħhom tal-proprjeta` tal-bejt bħala komproprjetarji flimkien mal-istess intimati.

80. Di piu`, 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 diġa’ 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’għandux inaqqas 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-proprjeta` Micallef, inbiegħet 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-Ċorti 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 bl-isem “St Joseph Flats” fi Triq il-Fuxa, San Ġwann, dak ifisser illi kwalsiasi bini li sar jinsab fuq il-propjeta’ 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.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u ta' l-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati dwar il-preskrizzjoni għall-motivi spjegati.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati fil-mertu għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

Tilqa' <u>l-Ewwel Talba</u> u tiddikjara lir-rikorrenti huma komproprjetarji flimkien ma' l-intimati ta' nofs (1/2) sehem indiviż tal-partijiet komuni inkluż tal-bejt u l-arja relattiva li tinsab fuq il-korp ta' bini bl-isem "St. Joseph Flats", Triq il-Fuxa, San Ġwann, u konsegwentement, ir-rikorrenti għandhom jedd ugwali li jinqdew bl-istess partijiet komuni.

Tilqa' <u>t-Tieni talba</u> u tiddikjara li bil-bini li diġa' 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.

<u>Tilqa' it-Tielet talba</u> 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 gudikata*'.

<u>Tilqa' r-Raba' Talba</u> 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 xogħolijiet a spejjeż ta' l-intimati.

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

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur