QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar it-Tnejn 13 ta' Frar 2017

Numru 17

Rikors numru 927/09 SM

Francis Spiteri u martu Catherine Spiteri u b'digriet tas-17 ta' Mejju 2013 stante l-mewt ta' Francis Spiteri fil-mori tal-kawza, il-gudizzju f'ismu gie trasfuz f'isem l-istess martu Catherine Spiteri u uliedu Mary Spiteri, Helen Farrugia u Mark Spiteri

v.

Joseph D'Amato, Maria Rosaria D'Amato, Francis D'Amato, Carmel D'Amato u b'digriet tat-30 ta' Novembru, 2012 stante l-mewt ta' Joseph D'Amato fil-mori tal-kawza l-gudizzju f'ismu gie trasfuz ghal fuq isem Rose D'Amato, Carmel D'Amato, Rita Abela, Francis D'Amato, Maria Dolores O'Haion u Angela Scerri

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-4 ta' Ottubru 2012 li permezz tiegħu qed

jitolbu lil din il-qorti tħassar u tirrevoka dik is-sentenza u filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom, tiċħad it-talbiet tal-atturi appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess atturi appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-24 ta' Settembru, 2009, li permezz tieghu r-rikorrenti fuq indikati sintetikament esponew is-segwenti:
>
> "1. Illi r-rikorrenti jsostnu li huma proprjetarji tal-fond numru tlieta (3), Triq San Gorg, in-Nigret, liberu u frank, bl-arja u bis-sottoswol b'kollox;
>
> "2. Illi jallegaw ukoll li xtraw l-imsemmi fond kif indikat fil-paragrafu precedenti permezz t'att pubbliku in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, datat it-30 ta' Mejju, 2006, (ara fol 4-7);
>
> "3. Illi meta kienu bdew jeffettwaw xi xoghlijiet strutturali fl-istess fond, ir-rikorrenti rcevew ittra nterpellatorja datata l-20 t'Awwissu, 2007, li permezz tal-istess gew intimati biex ma jkomplux ix-xoghlijiet in kwistjoni;
>
> "4. Illi di piu`, fis-6 ta' Lulju, 2008, ir-rikorrenti sabu struttura tal-hadid imqieghda fuq parti tal-bejt taghhom, liema struttura tqieghdet mill-intimati odjerni;
>
> "5. Illi l-intimat Joseph D'Amato gie nterpellat inehhi l-istess struttura permezz t'ittra gudizzjarja datata t-2 t'Ottubru, 2009;
>
> "6. Illi stante li l-intimati njoraw din l-intimazzjoni tar-rikorrenti, dawn kienu kostretti jintavolaw din il-procedura u jitolbu s-segwenti:
>
> "i. Illi l-intimati fuq indikati jew min minnhom, jigu ordnati jnehhu l-istruttura tal-hadid fuq riferit fi zmien qasir u perentorju;
>
> "ii. Illi r-rikorrenti jkunu awtorizzati jnehhu l-istruttura de quo huma stess a spejjez tal-intimati, okkorrento taht is-supervizjoni ta' periti nominandi, kemm –il darba z-zmien moghti lir-rikorrenti jghaddi inutilment;
>
> "iii. Bl-ispejjez kontra l-intimati;

"Rat ir-risposta guramentata tal-intimati kollha fuq indikati datata t-30 t'Ottubru, 2009, li permezz taghha rrispondew sintetikament bil-mod segwenti:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan ghaliex:

"i. Il-gudizzju mhux integru stante li l-intimati ma humiex is-sidien kollha nvoluti;

"ii. It-talbiet tar-rikorrenti huma nsostenibbli stante li n-natura tal-azzjoni mhix cara;

"iii. Ir-rikorrenti jridu jippruvaw li huma s-sidien tal-bejt in dizamina;

"iv. Il-bejt in dizamina hu prezentement fil-pussess ta' l-intimat Joseph D'Amato u tal-werrieta ta' martu, u ilu hekk ghal numru ta' snin;

"2. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

"Rat il-verbal tal-abbli rapprezentant legali tal-intimati datat is-26 ta' Jannar, 2006, li permezz tieghu, a bazi tal-verbal precedenti tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti, irtira t-tieni eccezzjoni, (ara fol 28);

"Ezaminat ix-xhieda mismugha minn din il-qorti diversament preseduta;

"Rat l-affidavitijiet ipprezentati in atti;

"Rat in-noti t'osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet rispettivament datati t-30 ta' Marzu, 2012 u id-9 ta' Mejju, 2012;

"Rat il-verbal tal-istess abbli rapprezentanti legali tal-partijiet datat it-22 ta' Mejju, 2012, li permezz tieghu rrimettew ruhhom ghan-noti ndikati fil-paragrafu precedenti;

"Ikkunsidrat:

"Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti Francis u martu Catherine Spiteri xtraw il-fond meritu ta' din il-procedura fit-30 ta' Mejju, 2006, kif minnhom indikat fir-rikors promotur, permezz ta' kuntratt in atti tan-nutar Bugeja, kif fuq ukoll gia` ndikat;

"2. Illi meta nxtara dan il-fond mir-rikorrenti, l-istess fond kien fi stat hazin hafna, (ara fol 35);

“3. Illi meta r-rikorrenti bdew ix-xoghlijiet ta’ ristrutturazzjoni li l-fond dehrilhom li kellu bzonn, dawn gew imwaqqfin mill-intimati, (ara fol 35);

“4. Illi l-proprjeta` in dizamina kienet fi stat perikolanti;

“5. Illi minhabba dan l-istat, ir-rikorrenti bdew xoghlijiet ta’ kostruzzjoni strutturali biex jirrimedjaw din is-sitwazzjoni;

“6. Illi biex iwaqqfu lir-rikorrenti milli jeffettwaw tali ri-strutturar, l-intimati, wara diversi tentattivi biex iwaqqfu lir-rikorrenti milli jezercitaw id-drittijiet taghhom fil-proprjeta` taghhom, poggew struttura tal-hadid fuq il-bejt involut, (ara fol 12 u fol 40);

“7. Illi kagun ta’ dan l-intervent tal-intimati, r-rikorrenti kienu kostretti jipprocedu b’din il-procedura;

“Ikkunsidrat:

“Illi l-vertenza odjerna hi verament naxxenti minn sitwazzjoni tassew pjetuza rigwardanti xoghol ta’ ristrutturar fil-fond de quo proprjeta` tar-rikorrenti minhabba l-intervent tassew inpjetuz tal-intimati;

“Illi dan ix-xoghol jikkonsisti f’tarag minn tambocc u kamra fuq bejt – xejn spettakolari – u necessitat kemm mic-cokon tal-fond de quo, kif ukoll mill-istat perikolanti li kien jinsab fiha;

“Ikkunsidrat:

“Illi ghalkemm l-intimati rrispondew li l-gudizzju mhux integru, naqsu jsostnu tali allegazzjoni bil-provi necessarji, u konsegwentement, din l-eccezzjoni minnhom sollevata qed tigi respinta bl-ispejjez kontra l-intimati;

“Ikkunsidrat:

“Illi di piu`, rigward l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-intimati li t-talbiet tar-rikorrenti m’humiex sostenibbli ghaliex in-natura tal-azzjoni mhix cara, ma tregggix stante sintetikament is-segwenti:

“i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond de quo, bl-arja b’kollox, a bazi tal-kuntratt ta’ kokmpro-vendita in atti, (ara fol 5 et sequitur);

“ii. Illi a bazi tal-istess, muniti bil-permessi necessarji skont il-ligi, l-intimati m’ghandhom l-ebda dritt li jintromettu ruhhom fl-ezercizzju tad-drittijiet ta’ terzi;

“iii. Illi ghalhekk dawn l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati huma wkoll kollha respinti, bl-ispejjez kontra l-intimati;

"Ikkunsidrat:

"Illi tenut kont tal-assjem tal-provi prodotti, stante li r-rikorrenti xtraw il-fond de quo liberu u frank, u bl-arja b'kollox, l-intimati huma ghal kollox estranei fir-rigward u m'ghandhom l-ebda locus standi li permezz tieghu jistghu legittimament jintromettu ruhhom fl-ezercizzju tad-drittijiet tar-rikorrenti;

"Ghaldaqstant, filwaqt li tirrespingi r-risposti kollha tal-intimati, takkolji t-talbiet tar-rikorrenti, u konsegwentement:

"1. Tordna lill-intimati jnehhu l-istruttura tal-hadid li poggew fuq il-bejt de quo fi zmien hmistax (15) –il gurnata mil-lum;

"2. Tordna li fin-nuqqas, l-istess skrittura titnehha mir-rikorrenti stess a spejjez tal-intimati, u ghal dan il-ghan tahtar lill-perit Arkitett Marie Louise Musumeci biex din ir-rimozjoni ssir taht is-supervizjoni taghha, bl-ghajnuna jekk ikun hemm bzonn, tal-Pulizija;

"3. Bl-ispejjez kontra l-intimati".

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti (19.10.2012)</u>

3. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravju tagħhom jirrigwarda l-"*apprezzament u kunsiderazzjonijiet ta' ċirkostanzi fattwali żbaljati mill-ewwel Qorti*".

4. Huma jsostnu "bl-*aktar mod ċar u dirett*" li l-arja li tiġi fuq kamra żgħira proprjeta` tal-atturi appellati, liema kamra fiha tamboċċ (skylight), hija proprjeta` tagħhom u mhux tal-atturi appellati. Jgħidu li tali arja ilha tintuża minnhom *animo domini* għal aktar minn ħamsa u ħamsin (55) sena. Isostnu għalhekk li l-bejt ta' din il-kamra jifforma parti mid-dar tagħhom (il-konvenuti appellanti) u in sostenn ta' dan jaċċennaw għall-fatt li l-fond tal-atturi appellati lanqas għandu aċċess għal tali bejt.

Jgħidu li fil-fatt l-awturi tal-atturi appellati kienu jitolbuhom permess kull sena biex jitilgħu jagħmlu l-manutenzjoni tat-tamboċċ qabel ma tibda x-xita.

5. Huma jispjegaw illi nonostante l-fatt li għal għexieren ta' snin ma kienx hemm dubju dwar ta' min kienet l-arja ta' fuq din il-kamra (bit-tamboċċ), meta l-atturi appellati xtraw il-post tagħhom f'Mejju 2007, bdew jallegaw li l-frażi "*bl-arja tiegħu*" imsemmija fil-kuntratt relatti kienet tirreferi wkoll għall-arja ta' fuq din il-kamra.

6. Jilmentaw illi s-sentenza appellata fiha analiżi qasira ħafna (u żbaljata) tas-sitwazzjoni fattwali u legali viġenti, fejn ġiet skartata x-xhieda ta' Carmel D'Amato u ta' Francis D'Amato mingħajr ma sar apprezzament dwar ta' min hu l-bejt in kwistjoni. Isostnu li l-punt tat-tluq ta' din il-kawża huwa wieħed biss: u cioe` jekk l-atturi appellati humiex jew le is-sidien tal-arja ta' fuq il-kamra.

7. Jargumentaw illi anke jekk jirriżulta li l-atturi appellati huma s-sidien tal-arja, il-pussess kien u għadu f'idejhom (il-konvenuti appellanti) "*li jistqarru bla tlaqlieq li għandhom titolu ta' proprjeta` fuq dik l-arja*". Jgħidu li qabel ma setgħet titressaq kawża bħal din għal sempliċi rimozzjoni ta' struttura, it-titolu pretiż mill-atturi appellati kellu jiġi rivendikat b'azzjoni petitorja u jiġi terminat il-pussess tagħhom (il-

konvenuti appellanti). Isostnu li fin-nuqqas ta' tali proċedura hemm il-preżunzjoni li dik l-arja ta' fuq il-bejt hija tal-possessur (u cioe` tagħhom) u m'għandhomx jiġu ordnati jneħħu xi ħaġa minn fuqha.

Risposta tal-appell tal-atturi (09.11.2012)

8. L-atturi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

9. Jgħidu li ċ-ċertezza tal-konvenuti appellanti li huma l-proprjetarji tal-arja fuq it-tamboċċ tidher li hija bbażata fuq it-titolu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva. Dwar dan jgħidu li fl-ewwel lok il-konvenuti ma ddikjarawx taħt liema provvediment tal-liġi huma akkwistaw bil-preskrizzjoni, u fit-tieni lok, allegazzjoni bħal din ma tistax issir *in via di eccezione* u mingħajr ma tressqu provi fir-rigward.

10. Dwar l-allegazzjoni tal-konvenuti appellanti li l-awturi fit-titolu tagħhom (l-atturi appellati) kienu jitolbuhom il-permess kull sena sabiex jitilgħu jagħmlu l-manutenzjoni tat-tamboċċ, jargumentaw li jekk dan hu minnu ma jfisser xejn ħlief aċċettazzjoni tal-fatt li s-saqaf bit-tamboċċ u l-arja tiegħu kien proprjeta` tagħhom (l-awturi fit-titolu tagħhom).

11. Dwar l-allegazzjoni tal-konvenuti appellanti li qatt ma kien hemm

dubju dwar ta' min kienet l-arja in kwistjoni, l-atturi appellati jistaqsu: kif jista' kien hemm tali ċertezza, meta l-istess konvenuti appellanti qed jibbażaw l-allegazzjoni tal-proprjeta` fuq l-arja in kwistjoni fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva – li neċessarjament tirrikjedi pussess *uti dominus* tal-arja għal snin twal, u qabel jgħaddi dan iż-żmien ma jistax jiġi vvantat titolu *in re*?

12. Jirreferu għax-xhieda ta' Francis D'Amato, fejn qal li "*dan il-bejt bl-arja tiegħu kien dejjem jifforma parti minn din id-dar*" u li għamel "*biċċa tal-fildiferru….sabiex il-qtates ma jiġux fuq il-bejt tagħna*". Jaċċennaw għall-fatt li l-arja tat-tamboċċ tinsab imdawwra b'ċint għoli filata, kif jidher mir-ritratti esebiti. Jistaqsu: kif jistgħu l-konvenuti appellanti, jakkampaw xi forma ta' dritt fuq din l-arja, fuq pretesti tant eżidwi?

13. Josservaw illi f'paġna 4 tar-rikors tal-appell tagħhom, il-konvenuti jaqilbu l-binarju tal-argument tagħhom minn allegazzjoni li l-arja hija tagħhom għall-konklużjoni gratwita li huma (l-atturi appellati) ma rnexxilhomx jipprovaw li l-arja hija tagħhom.

14. Fl-ewwel lok jgħidu li *in excipiendo fit actor*: jargumentaw illi huma l-konvenuti appellanti li qed jallegaw li huma sidien tal-arja in kwistjoni u jsostnu li baqgħu ma pprovawx tali allegazzjoni. Jaċċennaw għall-fatt li

kull ma għamlu l-konvenuti appellanti hu li ppreżentaw l-*affidavits* ta' Carmel u Francis D'Amato u l-kuntratt datat 11 ta' April 1952 li permezz tiegħu Giuseppe D'Amato akkwista d-dar tagħhom: *"id-dar terrana bl-aria tagħha li kegħda iż-Żurrieq Trieq San Ġorġ numru tnein…"*. Isostnu li imkien f'dan il-kuntratt ma jirriżulta li din l-arja kienet tinkludi wkoll l-arja fuq il-kamra bit-tamboċċ li hi proprjeta` ta' terzi.

15. Fit-tieni lok isostnu li huma (l-atturi appellati) intraċċaw it-titolu tagħhom sa mill-anqas l-1940, meta l-fond kien inbiegħ bis-subasta u akkwistat minn Emanuele Farrugia (wieħed mill-awturi fit-titolu tagħhom). Jaċċennaw għall-fatt li l-fond kien ġie deskritt mill-Perit Harold J. Borg bħala li jinkludi "*kamra żgħira oħra n-naħa tal-lemin li tieħu d-dawl permezz ta' skylight*" u li "*L-ilma tal-bjut imorru għall-bir li hemm fil-bitħa, minbarra dak tal-kamra tal-iskylight, li jmur għal fuq il-bjut tal-oħrajn*". Jargumentaw illi tali deskrizzjoni żgur li tneħħi kull dubju, jekk qatt kien hemm, dwar min hu sid l-arja tas-saqaf tat-tamboċċ.

16. Dwar l-aħħar argument tal-konvenuti appellanti, illi qabel ma titressaq kawża bħal din, it-titolu pretiż mill-atturi appellati kellu jiġi rivendikat b'azzjoni petitorja, l-atturi appellati jsostnu li kien wara li huma bdew ix-xogħlijiet li l-konvenuti appellanti ivvantaw dritt fuq l-arja tat-tamboċċ. Isostnu illi m'hemm xejn x'jinħtieġ li jiġi rivendikat meta l-

proprjeta` hija tagħhom. Dwar l-argument tal-konvenuti appellanti li fin-nuqqas ta' proċedura rivendikatorja hemm il-preżunzjoni li l-proprjeta` tal-bejt hija tal-possessur (u cioe` l-konvenuti appellanti), l-atturi appellati invece jsostnu li se mai il-preżunzjoni hi li l-arja tappartjeni lis-sid tal-istess tamboċċ.

<u>KONSIDRAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

<u>Id-djar rispettivi tal-kontendenti u l-ambjenti tagħhom</u>

(a) Id-dar tal-atturi appellati li tinkludi l-kamra ż-żgħira bit-tamboċċ:

17. L-atturi appellati huma proprjetarji tal-fond 3, Triq San Ġorġ, Nigret, Żurrieq liema fond jinkludi kamra żgħira fuq in-naħa ta' wara lejn il-lemin. Din il-kamra hija dik immarkata bl-ittra X fuq il-pjanta[1] annessa mar-rapport[2] tal-perit ex parte Catherine Galea inkarigata mill-atturi appellati. Il-perit ikkonstatat li "*this room was a later addition to the premises*" pero` jirriżulta li tali kamra kienet diġa tifforma parti mill-fond sa mill-1940.

18. Jiġi spjegat li fil-5 ta' Jannar 1940 meta l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta` Tiegħu ir-Re` fil-kawża fl-ismijiet **Salvatore Camilleri v.**

[1] Pjanta, fol 60
[2] datat 16.03.2009, fol 58-59

Caterina armla minn Angelo Mangion et ordnat il-bejgħ bis-subasta ta' dan il-fond hija qabbdet lill-perit Harold J. Borg biex jiddiskrivi u jagħti l-istima ta' tali post. Huwa fir-rapport tiegħu[3] ddeskrivieh hekk:

> "*..id-dar li qegħda ż-Żurrieq, Trieq San Ġorġ, Numru wieħed (1) fiha kamra bil-bieb numru wieħed (1) għat-trieq, bieb u tieqa għall-bitħa, kamra n-naħa tal-lemin b' tieqa għat-trieq, kamra wara b' alkova u bil-bieb għall-bitħa, kċina wara bil-bieb għal taħt it-taraġ, kamra żgħira oħra n-naħa tal-lemin li tieħu d-dawl permezz ta' 'skylight'…L-ilma tal-bjut imorru għall-bir li hemm fil-bitħa, minbarra dak tal-kamra tal-i'skylight' li jmur għal fuq il-bjut ta' oħrajn*".

19. Dan il-fond kien ġie akkwistat mill-poter ta' Caterina Mangion u wliedha minn Emanuele Farrugia fis-subasta li saret fl-20 ta' Mejju 1940. Wara l-mewt tiegħu fl-1959, il-post kien intiret minn ħuh Salvatore Farrugia. Dan Salvatore Farrugia fl-14 ta' Settembru 1960[4] biegħu lil Vincent Hili. Il-fond ġiet deskritt bħala:

> "*…fond urban iż-Żurrieq, Trieq San Ġorġ, numru tnejn (2) ġia numru wieħed (1)….bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu*".

20. Wara l-mewt ta' Vincent Hili fl-2004, il-post intiret minn Therese Muscat nee Hili. Therese Muscat fit-30 ta' Mejju 2006[5] biegħetu lill-atturi appellati odjerni, Francis u Catherine Spiteri. Ġie deskritt hekk:

> "*…il-fond numru tlieta (3), Triq San' Ġorġ, Nigret, Żurrieq, bl-arja tiegħu, inkluż is-sottoswol, liberu u frank minn kull piż u servitu`, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu…*".

(b) Id-dar tal-konvenuti appellanti

---

[3] Rapport tal-perit Harold J Borg, fol 52-57
[4] Kuntratt tal-14.09.1960 fl-atti tan-Nutar John Micallef, fol 45-49
[5] Kuntratt tal-20.05.2006 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, fol 5-7

21. Id-dar tal-konvenuti appellanti, 7[6] Triq San Ġorġ, Nigret, Zurrieq (li hija adjaċenti għal dik tal-atturi appellati) kienet ġiet akkwistata minn Giuseppe D'Amato fl-11 ta' April 1952.[7] Il-fond kien ġie deskritt hekk:

> "*…id-dar terrana bl-aria tagħha li kiegħda ż-Żurrieq Trieq San Ġorġ numru tnein…*".

(ċ) Is-saqaf tal-kamra ż-żgħira tal-atturi appellati u l-bejt tad-dar tal-konvenuti

22. Kif jidher mir-ritratti Dok CD1 u CD2[8] is-saqaf tal-kamra ż-żgħira tad-dar tal-atturi appellati (li fiha t-tamboċċ) kien bejn wieħed u ieħor mal-livell tal-bejt tad-dar tal-konvenuti appellanti. Mill-istess ritratti jidher ukoll li l-bejt ta' din il-kamra kien jinsab għaxar filati aktar 'l isfel mill-bejt tal-bqija tad-dar tal-atturi appellati. L-attur appellat xehed illi

> "*…jiena stajt ninżel bis-sellum minn fuq il-bejt għal isfel, minn tiegħi għal tiegħi, u stajt nidħol mill-iskylight…*".

<u>Fatti li taw lok għall-vertenza odjerna</u>

23. Il-kwistjoni bejn il-kontendenti tirrigwarda l-proprjeta` tal-bejt u tal-arja sovrastanti din il-kamra. L-atturi appellati jippretendu li hija tagħhom abbażi tal-kuntratt tal-2006 filwaqt li l-konvenuti appellanti

[6] Fl-affidavits tagħhom Carmel u Francis D'amato jispjegaw li fil-passat id-dar kellha n-numru (3) u anke (4)
[7] Kuntratt tal-11.04.1952, fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana, fol 73-79
[8] Ritratti CD1 u CD2 a fol 68 u 29 rispettivament

jsostnu li hija tagħhom għaliex ilha fil-pussess tagħhom u tintuża esklussivament mill-familja D'Amato *animo domini* għal iktar minn ħamsa u ħamsin sena ininterrotti.

24. Ġara li fis-sajf tal-2007 l-atturi appellati neħħew is-saqaf (bit-tamboċċ) ta' din il-kamra.

25. Il-perit *ex parte* Ludovico Micallef, inkarigat mill-konvenuti appellanti, ikkonstata fiex kienu jikkonsistu x-xogħlijiet li għamlu l-atturi appellati rigwardanti s-saqaf ta' din il-kamra u fl-20 ta' Awwissu 2007[9] kiteb ittra lill-atturi appellati fejn interpellahom biex jagħmlu kollox kif kien:

> "*…is-Sur Spiteri qasam din il-kamra b'ħajt fin-nofs u saqqaf nofsha b' saqaf ġdid, iżda f'livell aktar baxx (3 filati 'l isfel) u l-parti l-oħra se titħalla bitħa…bix-xogħol li sar is-Sinjuri D'Amato qed jitilfu l-arja ta' fuq l-kamra li skont il-kuntratt hi tagħhom…Is-Sinjuri D'Amato qed jitolbu lis-Sur Spiteri li jerġa' jagħmel kollox kif kien u huma jkunu jistgħu jibqgħu jużaw il-bejt ta' fuq il-kamra imsemmija*".

26. L-attur appellat fit-12 ta' Ottubru 2007[10] tramite d-difensur legali tiegħu rrisponda għall-imsemmija ittra tal-perit Micallef u informa lill-konvenut appellant Joseph D'Amato illi kienet saret riċerka in konnessjoni mal-arja in kwistjoni:

> "*…u minn imkien ma rriżulta li inti proprjetarju ta' dik l-arja. Sar anke aċċertament fuq il-bini stess u jidher b' mod ċar li l-allegazzjonijiet kontenuti fl-ittra tiegħek huma għal kollox infondati*".

---

[9] Ittra tal-perit ex parte Ludovico Micallef, fol 70
[10] Ittra legali mibgħuta mill-atturi lill-konvenuti, datata 12.10.2007, fol 10

27. Fir-rikors ġuramentat tagħhom l-atturi appellati spjegaw kif imbagħad fis-6 ta' Lulju 2008 sabu struttura tal-ħadid[11] imqegħda fuq is-saqaf/arja ta' din il-kamra. Fit-2 ta' Ottubru 2008 huma bagħtu ittra ġudizzjarja lill-konvenut Joseph D'Amato fejn interpellawh biex fi żmien tlett ijiem min-notifika ta' tali ittra jneħħi l-istruttura tal-ħadid:

> "*…illi inti stess poġġejt fuq is-saqaf tal-proprjeta` tal-mittenti….b'mod abbużiv, illegali u abbażi tal-pretenzjonijiet infondati tiegħek li l-arja sovrastanti l-proprjeta` tal-mittenti, surriferita, hija tiegħek*".

28. Peress li l-istruttura tal-ħadid tħalliet hemm, l-atturi appellati intavolaw il-proċedura odjerna sabiex il-konvenuti appellanti jiġu ordnati jneħħuha minn fuq il-bejt li jippretendu li huwa tagħhom.

<u>In-natura tal-azzjoni odjerna</u>

29. Fit-tieni paragrafu tar-risposta ġuramentata tagħhom il-konvenuti appellanti eċċipew:

> "*Preliminarjament ukoll, it-talbiet rikorrenti huma insostenibbli in kwantu mhix ċara n-natura tal-azzjoni proposta. Qabel xejn ir-rikorrenti jridu jiddikjaraw in-natura tal-azzjoni tagħhom u jekk kwindi hux qed tiġi eżerċitata azzjoni petitorja jew possessorja kontra l-intimati;*".

30. F'dan ir-rigward fis-seduta tas-26 ta' Jannar 2010[12] quddiem l-ewwel Qorti ġie vverbalizzat hekk:

[11] Ara ritratti Dok D u E a fol 11 u 12
[12] Fol 28

> "*Dr Woods* (għall-atturi) *jirrileva illi mill-premessi u anke mit-talbiet din mhix kawża ta' natura possessorja tant li l-atturi għandhom titolu validu skont il-liġi ta' proprjetarji.*
>
> "*Dr Cassar Pulliċino* (għall-konvenuti) *fid-dawl tal-verbal ta' Dr Woods qiegħed jirtira t-tieni eċċezzjoni tiegħu*".

31. Hawnhekk din il-qorti tħoss li għandha tagħmel daqsxejn ta' parentesi. Jidher li l-ewwel Qorti bi żvista ma ndunatx li din it-tieni eċċezzjoni preliminari ġiet irtirata u fil-fatt għaddiet biex (inutilment) tikkonsidraha.

32. Fil-fatt qalet hekk:

> "*Illi di piu`, rigward l-eċċezzjoni ulterjuri*[13] *sollevata mill-intimati li t-talbiet tar-rikorrenti m'humiex sostenibbli għaliex in-natura tal-azzjoni mhix ċara ma treġġix stante sintetikament is-segwenti:*
>
> *i.* "*Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond de quo, bl-arja b'kollox, a bażi tal-kuntratt ta' kompro-vendita in atti (ara fol 5 et sequitur);*
>
> *ii.* "*Illi a bażi tal-istess, muniti bil-permessi neċessarji skont il-liġi, l-intimati m'għandhom l-ebda dritt li jintromettu ruħhom fl-eżerċizzju tad-drittijiet ta' terzi;*
>
> *iii.* "*Illi għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati huma wkoll kollha respinti, bl-ispejjeż kontra l-intimati*".

33. Ġie stabbilit għalhekk, fi kliem l-atturi appellati stess, li din l-azzjoni mhix waħda possessorja, u għalkemm hija waħda petitorja, mhix azzjoni ta' rivendika. Hija sempliċiment azzjoni fejn abbażi tal-pretenzjoni tal-atturi li huma s-sidien tal-arja li tiġi fuq il-kamra ż-żgħira (li oriġinarjament kellha tamboċċ) qed jitolbu lill-qorti tordna lill-konvenuti

[13] Fil-fatt din ma kinitx eċċezzjoni "ulterjuri"

jneħħu l-istruttura tal-ħadid li għamlu fuqha.

34. Fost id-diversi punti li ressqu l-konvenuti appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom huma jargumentaw illi f'sitwazzjoni bħal din fejn il-bejt u l-arja tal-kamra in kwistjoni (li hija pretiża kemm minnhom u kemm mill-atturi appellati) tinsab fil-pussess tagħhom bħala konvenuti, allura r-rimedju li kellhom l-atturi appellati ma kenitx l-azzjoni odjerna iżda l-azzjoni rivendikatorja fejn jitolbu r-rivendika tal-proprjeta` mingħandhom (fejn jekk l-atturi jipprovaw it-titolu taghhom imbagħad isir eżami komparattiv taż-żewġ titoli pretiżi mill-kontendenti sabiex jiġi deċiż jekk il-konvenuti għandhomx titolu ahjar). Huma jilmentaw li l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata naqset għal kollox milli tagħmel tali apprezzament bażiku ta' dawn il-prinċipji.

35. Fir-rigward tal-argument tal-konvenuti appellanti li l-azzjoni intentata mill-atturi appellati kellha tkun dik rivendikatorja, l-atturi appellati fir-risposta tal-appell tagħhom jistaqsu: "*X'jeħtieg li tirrivendika proprjeta`, meta din hija tiegħek?*". Tali mistoqsija hija infondata għall-aħħar, ġa ladarba l-azzjoni ta' rivendika ssir proprju minn min jippretendi li l-proprjeta` mertu tal-azzjoni hija tiegħu!

36. Din il-qorti tosserva li l-ewwel Qorti fil-fatt fl-ebda mument ma qieset il-pretensjoni tal-konvenuti appellanti li huma l-proprjetarji tal-bejt

u tal-arja tal-kamra in kwistjoni, u lanqas ma qieset l-argument implikat minnhom fir-raba' eċċezzjoni li l-azzjoni odjerna hija intempestiva/improponibbli stante li fiċ-ċirkostanzi l-atturi messhom intavolaw l-azzjoni rivendikatorja.

37. Inċidentalment wara li din il-qorti qabblet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti appellanti kif sintesizzati mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, mal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti kif dedotti fir-risposta ġuramentata tagħhom, irriżultalha li l-ewwel Qorti, fir-rigward tar-raba' eċċezzjoni, effettivament ħalliet partijiet sostanzjali barra.

38. Ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti appellanti, skont l-ewwel Qorti, hija illi :

> "*Il-bejt in diżamina hu preżentement fil-pussess tal-intimat Joseph D'Amato u tal-werrieta ta' martu, u ilu hekk għal numru ta' snin*".

39. Ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti appellanti, kif mogħtija fir-risposta ġuramentata tagħhom invece tgħid hekk:

> "*Illi l-bejt u l-arja ta' fuq il-bejt proprjeta` tal-intimat Joseph D'Amato u l-werrieta ta' martu u li issa abbużivament qed jiġu vantati mir-rikorrenti, jinstabu preżentement fil-pussess tal-intimat Joseph D'Amato u ilhom hekk fil-pussess tal-intimat Joseph D'Amato animo domini għal numru kbir ta' snin, ossija għal aktar minn ħamsa u ħamsin (55) sena ininterrotti. Qabel ma jistgħu jitressqu t-talbiet odjerni allura,* dik il-proprjeta` trid tiġi fl-ewwel lok rivendikata mir-rikorrenti minn għand il-pussessuri intimati u kwindi, sakemm isir dan, it-talbiet attriċi kif redatti ma jistgħux jintlaqgħu u għandhom jiġu miċħuda". (sottolinear ta' din il-qorti)

40. Fil-fehma ta' din il-qorti, nonostante l-fatt li ż-żewġ partijiet qegħdin jaqblu li l-azzjoni odjerna mhix azzjoni rivendikatorja, iċ-ċirkostanzi invece jindikaw li din l-azzjoni effettivament tinkwadra bħala waħda rivendikatorja. Jiġi aċċennat il-fatt illi għalkemm l-atturi appellati sempliċiment talbu lil din il-qorti tordna lill-konvenuti appellanti biex jneħħu l-istruttura minn fuq il-bejt tal-kamra "taghhom", dan il-bejt (u l-arja sovrastanti tiegħu) bil-fatt innifsu tat-tqegħid tal-istruttura tal-ħadid fuqu, jiġi li jinsab preżentament fil-pussess tal-konvenuti appellanti. Kif inhu risaput, l-azzjoni ta' rivendika hija proprju dik l-azzjoni li tispetta lis-sid ta' proprjeta` li jkun irid jirrivendikaha mill-pussess ta' ħaddieħor. Mhux talli l-bejt (u l-arja sovrastanti) jinsab preżentement fil-pussess tal-konvenuti appellanti, talli l-istess konvenuti appellanti qed jallegaw li effettivament ilu fil-pussess tagħhom għal aktar minn ħamsa u ħamsin sena u li għalhekk sar proprjeta` tagħhom (bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.)

41. Biex tintlaqa' t-talba tal-atturi appellati li l-konvenuti appellanti jiġu ordnati sabiex ineħħu l-istruttura tal-ħadid minn fuq il-bejt proprjeta` "tagħhom**"** irid fl-ewwel lok jirriżulta li l-bejt huwa fil-fatt proprjeta` tal-atturi appellati. Issa anke jekk l-atturi appellati pprovaw jevitaw li jippreżentaw din il-kawża bħala waħda rivendikatorja, (forsi sabiex ma jeħdux ir-riskju li jiġi dikjarat li l-bejt u l-arja mhix tagħhom), ladarba l-konvenuti appellanti eċċipew li huma l-possessuri u wkoll proprjetarji ta' tali bejt, u ladarba kull wieħed mill-partijiet ressaq il-provi tiegħu biex

jissostanzja l-pretenzjoni relattiva tiegħu li l-bejt de quo bl-arja sovrastanti hija tiegħu, jiġi li din il-kawża ġiet kombattuta bħal li kieku kienet speċifikatament waħda rivendikatorja, u din il-qorti għalhekk ser tqisha bħala tali. Għaldaqstant ser tara jekk l-atturi pprovawx it-titolu tagħhom, u f'tali każ, ser tgħaddi biex tara jekk il-konvenuti irnexxilhomx jipprovaw titolu aħjar. F'azzjoni rivendikatorja:

> "*Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju*".[14]

<u>Il-proprjeta` tal-bejt/arja sovrastanti l-kamra:</u>

42. Mill-kuntratti esebiti da parti tal-atturi appellati, u wkoll mir-rapport tal-perit Harold J. Borg tal-1940, jirriżulta li l-bejt u l-arja tal-kamra in kwistjoni effettivament jifformaw parti mill-proprjeta` tal-istess atturi. Għalhekk jista' jingħad li għandhom titolu derivattiv fir-rigward.

43. Il-kuntratt esebit da parti tal-konvenuti appellanti invece bl-ebda mod ma jipprova li tali bejt u arja huwa tagħhom. Huma fil-fatt, kif diġa ingħad, jidher qed jibbażaw il-pretenzjoni tagħhom li l-bejt u l-arja in kwistjoni huma tagħhom fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva: cioe` qed jallegaw titolu oriġinali.

---

[14] **Cassar noe vs Barbara et** (Q. App. – Sede Kumm.- 7 ta' Ottubru 1980)

44. Kif ġie spjegat *supra*, il-konvenuti appellanti (kontrarjament għall-atturi appellati) għandhom aċċess dirett għal dan il-bejt u l-arja sovrastanti. Ma jirriżultax pero` li huma qatt għamlu xi atti li jevidenzjaw li huma kienu fil-fatt għamlu xi pussess mill-bejt (qabel ma għamlu pussess minnu bit-tqegħid tal-istruttura tal-ħadid in kwistjoni f'Lulju tal-2008.)

45. Il-konvenut appellant Carmel D'Amato fl-affidavit tiegħu[15] xehed illi darba meta oħtu l-konvenuta Maria Rosaria D'Amato kienet tifla "*kienet telgħet fuq dan is-skylight u baqgħet nieżla isfel minnu*" u li għalhekk missierhom kien għamel tlett ġebliet[16] max-xifer tal-bejt, kif jidher fir-ritratt Dok CD1.

46. Il-konvenut appellant l-ieħor Francis D'Amato fl-affidavit tiegħu[17] xehed li fl-istess ritratt Dok CD1 tidher bicca tal-firdiferru: "*dik kont għamiltha jien sabiex il-qtates ma jiġux fuq il-bejt tagħhna*". Kif wieħed jista' jara, dan il-"firdiferru" huwa mqiegħed fuq ċint li jinsab adjaċenti għall-bejt/arja tal-kamra in kwistjoni. L-unika ħaġa li l-eżistenza ta' dan il-firdiferru tindika hi li meta kien qed jitqiegħed fuq dik il-parti taċ-ċint li tiġi adjaċenti għall-bejt ta' fuq il-kamra in kwistjoni, min għamlu, u sakemm għamlu, neċessarjament tela' fuq tali bejt. Iżda dan il-fatt isolat waħdu, bħall-fatt isolat li kienet telgħet fuq it-tamboċċ il-konvenuta Maria

[15] Affidavit tal-konvenut appellant Carmel D'Amato, fol 66-67
[16] Fol 68
[17] Affidavit tal-konvenut appellant Francis D'Amato, fol 72

Rosaria D'Amato meta kienet tifla, ċertament li ma jistax jitqies bħala evidenza li kellhom pussess "ininterrott", kif allegat minnhom fir-raba' eċċezzjoni.

47. *In oltre* lanqas ma tirriżulta l-"inekwivoċita" tal-allegat pussess. Dan qed jingħad għaliex l-allegazzjoni tal-konvenuti appellanti li l-awturi fit-titolu tal-atturi appellati kienu jitolbuhom il-permess ta' kull sena sabiex jagħmlu l-manutenzjoni tat-tamboċċ (minħabba li ma kellhomx aċċess dirett għalih), *se mai* jindika l-aċċettazzjoni tal-konvenuti appellanti illi l-bejt bit-tamboċċ u l-arja tiegħu kienu fil-fatt proprjeta` tal-awturi tal-atturi appellati.

48. In vista ta' dan kollu din il-qorti hija tal-fehma li l-konvenuti appellanti assolutament ma pprovawx li akkwistaw il-bejt in kwistjoni u l-arja sovrastanti permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Abbażi tal-provi prodotti tinsab sodisfatta li tali bejt u arja huma effettivament proprjeta` tal-atturi appellati u mhux tal-konvenuti appellanti, u jsegwi allura li l-konvenuti appellanti ma kellhom l-ebda dritt iqegħdu l-istruttura tal-ħadid in kwistjoni.

Decide

Għal dawn il-motivi din il-qorti tiċħad l-appell interpost mill-konvenuti appellanti, u tikkonferma d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti.

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

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb/df