QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Lulju, 2020.

Numru 5

Rikors numru 1175/18 LSO

Fiorentina Darmenia Jochimsen

v.

Victoria Ann Cremona, Anthony Cremona u Bianca Cremona u b'digriet tal-5 ta' Frar, 2019, l-atti ġew legittimati f'isem l-armel tagħha Anthony Cremona

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Lulju, 2019 (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sentenza appellata") fil-kawża fl-ismijiet premessi li biha w għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti filwaqt li astjeniet milli tieħu

konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni sollevata, kif ukoll ċaħdet it-tieni eċċezzjoni, laqgħet l-eċċezzjonijiet li kien baqa' tal-intimati fil-mertu, u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi billi sabet li mhux ġustifikati u fattwalment mhux fondati. Bl-ispejjeż jitħallsu mill-attriċi;

2. Fl-att li bih fetħet il-kawża, l-attriċi talbet li l-ewwel Qorti ssib li l-imħarrkin ikkommettew spoll meta neżżgħu lill-attriċi mill-pussess tagħha bil-moħbi billi stallaw jew qabbdu jew impjegaw lil xi persuni sabiex jistallaw tagħmir tal-arja kundizzjonata ("*a.c. unit*") fil-ġid li tipposjedi l-attriċi; tikkundanna lill-intimati jerġgħu jqiegħdu lill-attriċi fit-tgawdija tal-pussess tagħha billi jneħħu l-ispoll minnhom kommess, fejn jiġu ordnati jneħħu l-*air conditioning unit* minn fejn twaħħal fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat mill-Qorti; u tiddeċiedi li, fin-nuqqas li l-imħarrkin jagħmlu x-xogħlijiet imsemmija, l-attriċi tiġi awtorizzata tagħmel ix-xogħlijiet hi a spejjeż tal-imħarrkin. Għal dan l-iskop talbet li titħalla tidħol fil-ġid tal-istess imħarrkin;

3. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin qajmu eċċezzjoni ta' natura preliminari fis-sens li l-intimata Bianca Cremona ġiet nieqsa qabel ma nfetħet il-kawża u kif ukoll li l-imħarrka Victoria Cremona ma kinitx il-kontraditriċi leġittima billi l-werriet ta' ommha Bianca Cremona huwa missierha Anthony Cremona. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li l-attriċi għandha tipprova l-elementi meħtieġa biex tirnexxi l-azzjoni mressqa

minnha. Qalu wkoll li dawn l-elementi ma jissussistux u għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda;

4. Illi biex waslet għall-imsemmija deċiżjoni, l-ewwel Qorti ħadet il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

> ***"L-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari:***
>
> *"Illi l-ewwel eccezzjoni hija sorvolata billi l-atti ta' Bianca Cremona li kienet premorjenti, gew trasfuzi f'isem zewgha Anthony Cremona. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni aktar ta' din l-eccezzjoni.*
>
> *"Fit-tieni lok, gie eccepit li Victoria Cremona ma hijiex il-legittimu kontradittur stante li missierha huwa s-sid tal-appartament numru 4, f'183, Triq Rudolfu, Sliema. Dwar dan il-fatt ma hemmx kontestazzjoni. Madanakollu jirrizulta li hi kellha prokura generali moghtija lilha minn missierha.*
>
> *"Huwa pacifiku li f'kawza ta' spoll mhuwiex daqstant rilevanti jekk l-intimat/a ghandhom titlu fuq l-appartament sovrastanti, imma dak li hu rilevanti huwa jekk l-intimat kien involut direttament jew indirettament fix-xoghlijiet in kwistjoni. Filwaqt li huwa mehtieg li s-sid jigi citat, billi din hija azzjoni ta' reintegrazzjoni, il-persuna li materjalment kien involut fix-xoghlijiet huwa meqjus li hu legittimu kontradittur f'din l-azzjoni proprju billi jigi kkonsidrat bhala l-awtur tal-ispoll. (Vide ad ez. **Meliton Group Limited v Alexander Debono et** - App.Civ. 30 ta' Settembru 2011).*
>
> *"Fil-kaz odjern huwa ammess li kienet Victoria Ann Cremona li hadet hsieb, ghan-nom ta' missierha, sabiex jigi installat l-air conditioning unit, mertu ta' dan il-kaz.*
>
> *"Ghaldaqstant hija tal-fehma li din l-eccezzjoni ma tregix u konsegwentement ser tigi michuda.*
>
> *"**Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:***
>
> *"Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll ai termini tal-**artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.***
>
> *"Illi skont l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa risaput li l-element vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti.*

"(i) Possedisse

"(ii) Spoliatum fuisse

"(iii) Infra bimestre deduxisse

*"Illi dawn il-principji gew ribaditi f' diversi sentenzi fosthom **"Margherita Fenech vs Pawlu Zammit"** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); **"Caterina armla Galea vs Joseph Vella"** (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (30-4-1991 JSP).*

*"Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li "materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabbilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll……… stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna." (**"Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone" -** A.C. 9 ta' Marzu 1992). F'dan l-istess kaz, intqal ukoll li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux mehtieg xi animus spoliandi.*

*"Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi "din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekkbiss, kif ighid bl-iktar mod car l-**artikolu 791(1) Kap 12**, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat."*

"Illi f'dan il-kuntest il-pussess mehtieg huwa dak materjali u "de facto" tant li gie ritenut ukoll li:

> *"hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto'; ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni;" (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" –** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952) ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt; (**"Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna"** – P.A. 21 ta' Frar 1983, u **"Marthese Borg vs George Borg"** – 25 ta' Frar 1983); u mhux wiehed ta' mera tolleranza (**"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri" –** A.C. 26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li "All attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione." (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta' Ottubru 1882)*

*"Illi fil-fatt, kull pussess huwa ammess, benche` ippruvat, huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' mala fede u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie kommess l-ispoll. (**"Saverio Farrugia vs Eugenio Borg"** P.A. 31 ta' Marzu 1952).*

*"Illi gie ritenut fil-kaz **"Delia vs Schembri",** P.A. – 4 ta' Frar 1958,*

> *"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun….. u gie deciz kemm-il darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna atti li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti." (Ara wkoll **"Francis Grogan et vs Shawn Scerri et"**, P.A. deciza fit-2 ta' Dicembru 2004).*

*"F'dan l-istess kaz, **Grogan et vs Scerri et,** inghad ukoll, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mit-tgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga. Issemma per ezempju, l-istallazzjoni ta' air condition unit li jisporgi fuq sqaq komuni fil-kaz **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000, li gie meqjus bhala att spoljattiv li kien jimmerita r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni.*

*"Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina"**, Appell Kummercjali deciz fit-12 ta' Dicembru 1988:*

> *"….sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll."*

*"Illi jrid jigi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti kif deskritt fis-sentenza **"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"** P.A. 24 ta' Jannar 1958):-*

> *"Spoll vjolenti huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta` tal-ispoljat; u l-att jkun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat kontra l-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta` tal-possessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att."*

*"Sabiex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll mhux mehtieg li sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm vis atrox jew vie di fatto imma bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew tacitu ta' min isofri l-ispoll. Ghalhekk, l-att spoljattiv irid ikun sar kontra l-kunsens tal-possessur. (Ara **"John Mifsud vs John Giordmaina et",** P.A. deciza fit-23 ta' April 2012).*

*"Fir-rigward tal-element ta' 'spoliatum fuisse', gie ritenut ukoll li l-element spoljattiv mhux bilfors jissarraf f'ghemil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur, izda huwa bizzejjed li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. (**Francis Tonna et vs Constantino Borg** P.A. - deciza fl-1 ta' April 2003).*

*"Hawnhekk, huwa relevanti l-kliem ta' Pacifici Mazzoni, spoll vjolent huwa "qualunque atto arbitrio che per forza privata si compia contro la volontarieta` dello spogliato." (Vol.III Sez. 52). "**Emanuel Falzon et vs Michael Vella et",** P.A. deciz fl-10 ta' Ottubru 2011.*

*"**Applikazzjoni ghall-kaz odjern.***

"Applikati, dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li r-rikorrenti qed tikkontendi li l-attrici qed tippernja l-kawza fuq allegat pussess "taz-zona li fiha gie installat l-'air conditioning unit" mal-appartament sovrastanti. Illi mar-rikors promotur, giet esebita nota bhala Dok A datata 2 ta' Ottubru 2018, iffirmata minn habiba ta' Vicki Ann Cremona, fejn inghad li qed jiskuzaw ruhhom talli waqt ix-xoghlijiet biex jitwahhal l-'air conditioning unit', twaqqa' oggett fil-bitha tal-intimati. Fit-trattazzjoni finali, l-avukat difensur tar-rikorrenti qed jorbot il-pussess tar-rikorrenti ma' din in-nota esebita bhala Dok A. Jigi dedott li din in-nota giet mibghuta b'messagg ta' buon vicinat u tirrigwarda twaqqigh ta' oggett fil-bitha u ma taghmel l-ebda referenza ghaz-zona ta' arja okkupata mill-air conditioning unit.

"Min-naha l-ohra, gie sottomess mill-kontro-parti li r-rikorrenti ghandha l-pussess biss sal-hdax il-filata u kif ukoll il-godiemnt tal-arja u d-dawl li ma gewx effetwati permezz ta' tali installazzjoni. Dan ghaliex l-'air conditioning unit' tpogga aktar 'il fuq minn dawk il-hdax il-filata. Ukoll gie sottomess li l-bitha mertu tal-kwistjoni odjerna mhijiex indikata fil-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti u lanqas hija mmarkata fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti. Ghalhekk, gie sottolineat li sakemm l-uzu tar-rikorrenti ma giex effetwat bl-ebda mod, m'hemmx spoll, aktar u aktar meta jitqies li r-rikorrenti xorta qed taghmel uzu mill-godiment tal-arja u d-dawl tal-bitha.

"Hawnhekk, tajjeb li jigi affermat, li l-indagini ta' din il-Qorti fil-kaz in materja hija limitata u skarna u l-Ligi taghna ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra minbarra dik li tistabbilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll.

"F'dan il-kuntest, ta' min isemmi wkoll, li hemm distinzjoni bejn il-kawzi possessorji fosthom, l-ispoll, u dawk petitorji.

*"Illi kif ritenut fil-kaz **Peter Sciberras et vs Angelo Calleja et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jananr 2007:*

> *"………l-azzjonijiet possessorji ghandhom bhala fundament taghhom il-pussess ta' kwalunkwe xorta jkun u bhala objettiv taghhom, it-tutela ta' dak il-pussess. "(Vol. XXXVIII pt III pg 776).*

"Ghar-rigward tal-element tal-pussess huwa pacifiku li biex tigi esperita b'success din l-azzjoni, l-attur ghandu jipprova li filwaqt li sar l-ghemil ilmentat hu kien fil-pussess tal-oggett – pussess kwalunkwe anke

*purament materjali jew ta' fatt – u li gie spoljat minnu. (***Kapt. S. Xuereb vs C. Sant Fournier***, Appell Civili datat 12 ta' Dicembru 1952).*

"Wara ezami akkurata tal-atti tal-kaz, din il-Qorti hija tal-fehma li l-pussess tar-rikorrenti, li hu element sine qua non, ma giex sufficjentement ippruvat.

"Ir-rikorrenti ssejjes l-azzjoni taghha fuq pussess tal-arja taz-zona fejn twahhal il-unit. Indubbjament dan twahhal fl-arja sovrastanti ix-xaft tar-rikorrenti.

*"Huwa assodat li min hu proprjetarju jew utilista ta' bitha ghandu ukoll l-ispazju tal-arja sovrastanti (***Art.323 tal-Kodici Civili).***

"Meta l-ligi mbaghad issemmi l-pussess "ta' liema xorta jkun" b'dan riedet tfisser li l-protezzjoni taghha kienet intiza mhux biss ghall-hwejjeg korporali, izda anke ghad-drittijiet u hwejjeg inkorporali peress li dawn ukoll huma suggettivi ta' pussess. Ara fir-rigward decizjoni fl-ismijiet ***"Giuseppe Bugeja Bonnici -vs- Carmelo Grima",*** *Prim'Awla, Qorti Civili, 20 ta' Frar 1948.*

*"Illi kif gie ritenut mill-Qrati taghna l-arja tista' tkun soggetta ghal spoll skont il-principju li l-proprjeta' tas-suol testendi ruhha ghall-ispazju sovrastanti u ghal kulma jinsab fuq is-superfici u taħtha. ("***Carlo Galea vs Alfred Anastasi pro et noe" –*** *Prim' Awla 28 ta' Gunju 1957).*

"Dan premess, gie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet ***"Julie Mazzitelli nomine vs Charles Spiteri****" deċiża fis-27 ta' Frar 2003 li "Meta fuq l-istess bicca art ikun hemm proprjetajiet ta' sidien differenti l-principju enuncjat fl-artikolu 323 tal-Kap. 16 huwa ristrett billi min għandu l-fond sottostanti bħal fil-każ tal-attur appellanti ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-arja kollha ta' fuqu billi s-sidien tal-fondi sovrastanti għandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospicjenti l-proprjeta' tagħhom. Għall-preċiżjoni l-artikolu 323 imsemmi jiddikjara l-principju 'usque ad coelum'".*

*"Madanakollu gie ribadit li dan il-principju japplika ghall-ftuh ta' aperturi fil-hajt ta' barra (***art 426 tal-Kodici Civili)*** *illi jghid li min huwa sid ta' proprjeta' sovrastanti ghandu dritt jiftah aperturi fil-parti proprjeta` tieghu. Fil-kaz* ***Joseph Micallef vs Joseph Spiteri*** *- (20 ta' Ottubru 2005) gie deciz illi dan japplika biss għall-ħitan illi jagħtu għal barra u mhux għall-ħitan diviżorji. Effettivament il-pussess tal-hitan komuni mhuwiex esklussiv ghar-rikorrenti imma tappartjeni lis-sidien sovrastanti.*

"Illi, izda, il-kaz odjern ghandu fattispecje partikolari billi jirrizulta li r-rikorrenti, tramite l-awtur fit-titlu taghha, tippossjedi biss l-appartament mibni fuq arja mill-pjan terran 'up to the height of the eleventh course of masonry to be occupied by flat number two (2)'. Dwar il-kontestazzjoni sollevata mid-difensur tal-intimati li l-att ta' akkwist tar-

rikorrenti ma jsemmix btiehi, din il-Qorti tqies li din hija konsiderazzjoni petitorja li tesorbita mill-indagni permissibbli f'din l-azzjoni.

"Fid-dawl tal-premess, hija tal-fehma li r-rikorrenti, minkejja li hija l-pussessur tal-bitħa, ma għandhiex il-pussess legali u lanqas fattwali taz-zona tal-arja li magħha twaħħal l-air conditioner in kwistjoni. Billi dan kien il-pern tal-pretensjoni tar-rikorrenti, din il-qorti issib li t-talbiet taghha huma mankanti mill-elementi kollha mehtiega sabiex tirnexxi din l-azzjoni.

"Fid-dawl tas-suespost, ma giex ippruvat il-pussess vantat mir-rikorrenti, jew li mqar li giet turbata f'dak il-pussess tal-arja fejn hemm imwahhal l-unit. Dan il-unit gie istallat iktar minn hdax-il filata il-fuq . Inoltre mhuwiex ikkontestat dak li gie trattat fejn inghad li lanqas id-dawl godut mir-rikorrenti ma gie disturbat b'effett tal-istallazzjoni lamentata.

"Galadarba dan l-ewwel element mehtieg ghall-actio spolii ma jissusistix, din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni tal-elementi l-ohra rikjesti ghal din l-azzjoni.

"Ghaldaqstant tilqa' r-rimanenti eccezzjonijiet tal-intimati";

5. L-attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa "l-appellanti") ħassitha aggravata bis-sentenza appellata u b'Rikors tal-Appell tal-5 ta' Awwissu, 2019, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbet li din il-Qorti tilqa' l-appell tagħha u tirrevokaha u tħassarha billi, minflok, tilqa' t-talbiet attriċi w tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellati. Tabet ukoll li l-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-imħarrkin appellati;

6. Permezz ta' Risposta mressqa fis-16 ta' Settembru, 2019, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-appellati warrbu l-aggravji kollha tal-appellanti u saħqu li s-sentenza appellata hija tajba w li din il-Qorti jmissha tikkonfermaha u tiċħad l-appell imressqa minnha;

7. Semgħet it-trattazzjoni tal-appell magħmula mid-difensuri tal-partijiet waqt is-smigħ tad-9 ta' Ġunju, 2020;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża;

9. Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Ġunju, 2020, li bih ħalliet l-appell għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

10. Illi din hija azzjoni ta' spoll. Bl-azzjoni tagħha, l-appellanti tgħid li tteħdilha l-pussess bit-twaħħil bil-moħbi mill-appellati ta' *air conditioning unit* ma' ħajt li jagħti fuq il-bitħa interna li tifforma parti mill-pjan terran u li tagħha għandha l-pussess. Titlob li terġa' titqiegħed fit-tgawdija sħiħa tal-pussess tagħha billi jitneħħa l-ispoll kommess minnhom u, fin-nuqqas, tiġi awtorizzata li tneħħih hi spejjeż tagħhom. Talbet ukoll li tingħata aċċess biex tkun tista' tagħmel dan. L-ewwel Qorti, filwaqt li astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni preliminari mqajma mill-appellati dwar jekk il-ġudizzju kienx sħiħ, kif ukoll wara li ċaħdet it-tieni eċċezzjoni dwar jekk l-appellata Victoria Cremona kinitx il-kontradittriċi leġittima, laqgħet l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu, u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi. L-appellata ħassitha aggrava bis-sentenza ta' l-ewwel Qorti u ressqet dan l-appell;

11. Illi l-aggravji mqajma mill-appellanti mis-sentenza appellata huma tlieta: li (a) l-ewwel Qorti żbaljat meta qalet li l-attriċi bbażat l-element ta' pussess fuq l-ittra tat-2 ta' Ottubru, 2008, u meta naqset li tqis il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tad-29 ta' Jannar, 2003; (b) l-ewwel Qorti żbaljat meta qieset il-filati msemmija fil-kuntatt tal-4 ta' Marzu, 1989, bħala limitazzjoni fl-arja li hija kienet kisbet. Tgħid ukoll li f'kull każ, kien ilha tgawdi mill-arja tal-bitħa tagħha għal aktar minn għaxar (10) snin u l-ewwel Qorti messha qieset dak il-pussess; u (ċ) l-ewwel Qorti ma għamlitx distinzjoni bejn il-kwestjoni ta' pussess u proprjetarju meta qieset l-akkwist tal-appellanti;

12. Illi dwar **l-ewwel aggravju**, l-appellanti tgħid li mhux minnu li sejset l-azzjoni tagħha biss fuq is-saħħa ta' nota li ntbagħtitilha fit-2 ta' Ottubru, 2018, minn ħabiba tal-appellata, iżda wkoll fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tad-29 ta' Jannar, 2003, minn fejn jirriżulta li l-appellanti għandha l-pussess tal-ġardina li qiegħda fil-pjan terran. Tgħid li dan għandu jwassal għall-konklużjoni li hija għandha wkoll il-pussess tal-bitħa nterna mertu tal-kawża. Ittenni li l-ewwel Qorti ma qieset bl-ebda mod dan il-kuntratt;

13. Illi għal dan l-aggravju, l-appellati jwieġbu li kienet l-appellanti nnifisha li hemżet in-nota tat-2 ta' Ottubru, 2018, bħala wieħed mid-dokumenti mressqa mar-Rikors Maħluf tagħha. Għaldaqstant, l-ewwel Qorti għamlet sewwa li qieset ir-relevanza ta' dik in-nota. Għar-rigward

tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tad-29 ta' Jannar, 2003, jgħidu li l-bitħa nterna ma tinstab immarkata f'ebda pjanta bħala proprjetà tal-appellanti;

14. Illi l-ilment tal-appellanti f'dan l-aggravju huwa li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-fatti li kellha quddiemha u li wassalha biex tagħmel konsiderazzjoni daqstant żbaljati tal-punti legali li jissemmew fl-aggravji l-oħra;

15. Illi fejn l-attriċi appellanti tikkontesta l-apprezzament tal-provi li l-ewwel Qorti kellha quddiemha, ngħad li "*Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk*

tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti”[1];

16. Illi huwa fil-qafas ta' dawn il-parametri li din il-Qorti sejra tqis l-ewwel aggravju tal-appellanti. Mill-atti jirriżulta li sa mill-bidu tal-kawża, l-appellanti ppreżentat nota li biha tgħid li l-appellati jagħrfuha bħala s-sid tal-bitħa nterna[2]. Matul is-smigħ tal-provi, tressqu wkoll żewġ kuntratti li minnhom jirriżulta li fl-1989 (meta allura l-fond kien għadu dar mhux imwaqqa' u ma kienx għadu ttella' l-iżvilupp li hemm illum), l-awtriċi fit-titolu tal-appellanti xtraw l-arja fejn kellu jinbena l-appartament numru tnejn (2)[3] kif deskritt b'referenza għall-għadd ta' filati tal-ġebel li kellu jkun l-għoli tiegħu. Fl-imkien mal-imsemmija medda ta' filati, l-awtriċi fit-titolu tal-appellanti kisbu l-ġnien fuq in-naħa ta' wara[4]. Fl-2003[5], l-appellanti xtrat l-imsemmi appartament kif jinsab illum. Għal darb'oħra, fil-kuntratt tagħha, jissemma l-ġnien fuq in-naħa ta' wara;

17. Illi l-ewwel Qorti jidher li qagħdet kemm fuq is-sottomissjoni tal-appellanti li tgħid li l-appellati nfushom kienu għarfu l-pussess li kellha tal-bitħa nterna (bis-saħħa tan-nota tat-2 ta' Ottubru, 2018[6]), u kif ukoll fuq il-kuntratt tas-sena 1989. Jidher li l-ewwel Qorti semmiet dan il-kuntratt

[1] App. Ċiv. **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Dott. Antoinette Cutajar vs L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et***
[2] Dok. "A" f'paġ. 7 tal-proċess
[3] Li huwa l-appartament eventwalment mixtri mill-appellanti
[4] Dok. "C" f'paġġ. 63 sa 67 tal-proċess
[5] Dok. "FDJ1' f'paġġ. 33 sa 42 tal-proċess
[6] Paġ. 15 u 16 tas-sentenza appellata

kemm meta ġiet biex tqis is-siwi tal-provi mressqa[7] u kif ukoll meta qieset il-kwestjoni tal-pussess[8]. Għall-kuntrarju ta' dak li tgħid l-appellanti f'dan l-aggravju tagħha, l-ewwel Qorti qieset ukoll il-kuntratt li bih l-appellanti kisbet l-appartament u l-pertinenzi tiegħu. Dan semmietu espressament fil-parti tal-"kunsiderazzjonijiet" li tagħmel mis-sentenza appellata[9]. Ukoll kieku l-ewwel Qorti ma semmiet bl-ebda mod l-imsemmi kuntratt, ma kienx ifisser li naqset li tqisu. Huwa minnu li jidher li l-ewwel Qorti ma setgħetx tqis il-kuntratt tal-2003 mingħajr ma tqis ukoll dak tal-1989 li fih inħalqu l-jeddijiet li l-appellanti kisbet mingħand l-awtriċi tagħha fit-titolu. Dak li jgħodd fl-istħarriġ li l-ewwel Qorti kellha tagħmel fl-għamla ta' azzjoni possesorja li kellha quddiemha kien li tislet mill-provi kollha li tressqu quddiemha l-elementi rilevanti biex tara jekk xi waħda jew l-oħra mill-partijiet kellhomx jingħataw raġun;

18. Illi, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-ewwel Qorti ħadet qies taċ-ċirkostanzi fattwali meħtieġa biex waslet għall-fehma aħħarija tagħha li sabet li kien jonqos fl-appellanti wieħed mill-elementi ewlenin tal-azzjoni mibdija minnha (l-element tal-"*possedisse*"). Dan għamlitu – kif sewwa għamlet – bla ma tħalli li azzjoni possessorja tinbidel f'waħda ta' stħarriġ petitorju;

[7] Paġ. 94 tal-proċess
[8] Paġ. 99 tal-proċess
[9] Paġ. 93 tal-proċess

19. Illi għal dawn ir-raġunijiet, dan l-aggravju mhuwiex tajjeb u mhux se jintlaqa';

20. Illi għar-rigward ta**t-tieni aggravju**, l-appellanti tgħid li l-ewwel Qorti żbaljat meta qieset l-għadd ta' filati msemmija fil-kuntatt tal-4 ta' Marzu, 1989, bħala l-ogħla imitazzjoni fl-arja tal-bitħa li hija kienet kisbet. Tgħid ukoll li, f'kull każ, kienet ilha tgawdi l-arja tal-bitħa mingħajr limitu ta' għoli għal aktar minn għaxar snin qabel ma twaħħal it-tagħmir tal-arja kundizzjonata u dan il-pussess kellu jkun biżżejjed biex l-ewwel Qorti ssib li hija kellha l-pussess meħtieġ biex tressaq l-azzjoni possessorja ta' spoll privileġġjat;

21. Illi l-appellati jilqgħu għal dan l-aggravju billi jgħidu li l-ewwel Qorti qieset kulma kellha tqis għaliex mill-kuntratt ta' akkwist tal-1989, joħroġ li l-awtriċi fit-titolu tal-appellanti ma kinitx kisbet il-bitħa mertu tal-kawża;

22. Illi l-appellanti tisħaq li l-bitħa interna hija tagħha għaliex hi biss tista' tidħol għaliha minn ġo ħwejjiġha stess. Tgħid li l-bitħa interna hija għajn mnejn il-post tagħha jieħu l-arja u d-dawl, u tidher li f'din is-sottomissjoni tagħha tistrieħ fuq il-preżunzjoni stabbilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Tgħid ukoll li, lil hinn mill-kwestjoni ta' min huwa s-sid, ħadd ma jista' jgħid li hija m'għandhiex il-pussess tagħha u li tali pussess ilu għandha sa minn mindu kisbet il-post;

23. Illi għalkemm, kif ingħad aktar 'l fuq, fi kwestjoni ta' spoll il-Qorti hija mistennija li tqis biss l-element fattwali tal-pussess li jkun ġie disturbat bl-aġir ilmentat, il-Qorti tqis li biex tasal għas-soluzzjoni ta' dan l-aggravju u, minħabba n-natura tal-binja w l-ilment li għandha quddiemha, jeħtieġ ukoll tistħarreġ il-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel Qorti biex waslet għall-fehma li l-appellanti ma kellhiex il-pussess tal-ambjent li miegħu twaħħal it-tagħmir tal-arja kondizzjonata li minnu tilminta. Minn dak li joħroġ mill-provi u mit-tħaddim tal-liġi, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju illi l-appellanti, meta akkwistat il-fond numru 2, kisbitu bil-pertinenzi kollha tiegħu. Il-Qorti tqis li l-appellanti kellha l-pussess tal-bitħa interna li hija aċċessorju għall-post li tagħmel minnu. Il-Qorti ssaħħaħ din il-fehma mill-fatt illi d-dħul u l-aċċess għall-bitħa huwa biss mill-post tagħha. Min-naħa l-oħra, il-fond ta' l-appellati huwa sovrappost għal dak tal-appellanti u jikkonsisti biss f'sular f'binja akbar ta' appartamenti oħrajn sovrapposti għalih;

24. Illi d-diffikultajiet li nħolqu fit-tifsir tal-liġi fejn bini fuq ieħor ma jkunx tal-istess sidien ilhom żmien twil jiġbdu l-attenzjoni tal-Qrati. Dan jingħad għaliex filwaqt li, min-naħa, wieħed isib il-prinċipju tal-*usque ad coelum* kif muri fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, dan l-istess artikolu, huwa limitat b'uħud mid-dispożizzjonijiet li jinsabu fil-liġi dwar servitu'[10]. B'żieda ma'

[10] Ara, per eżempju, art. 426 u 427 tal-Kap 16

dan, inħolqu diffikultajiet ta' interpretazzjoni akbar meta l-kwestjoni kienet tirrigwarda (bħal fil-każ tal-lum) bitħa interna li tkun tagħmel biss mal-post li jinsab fil-livell terran;

25. Illi fid-dawl tal-fatti partikolari ta' dan il-każ u n-natura possessorja tal-azzjoni li din il-Qorti għandha quddiemha, irid jingħad li r-regola li toħroġ mill-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili tnissel il-presunzjoni tas-*superficies solo cedit*. Ladarba hija preżunzjoni *juris tantum*, dik ir-regola tista' titwaqqa' bi provi tajbin li juru mod ieħor. Fil-każ tallum, ingħad b'mod espress fil-kuntratt pubbliku tal-4 ta' Marzu, 1989, li bih l-awtriċi fit-titolu tal-appellanti kisbet il-post tagħha, li hija kienet qiegħda tikseb bi proprjetà m'ogħla ħdax-il (11) filata mil-livell tat-terran. L-awtriċi tagħha għadditilha dak it-titolu u ma setgħetx tgħaddilha aktar minn dak li kellha, għaliex tgħodd ir-regola li *nemo dat quod non habet*. Dan iwassal lill-Qoti għall-fehma li l-appellanti ma setgħetx ikollha l-pussess tal-arja sa għoli bla limitu, għaliex il-pussess kien limitat bil-kuntratt li bih kisbet ġidha;

26. Illi l-ewwel Qorti waslet għall-fehma li l-appellanti m'għandhiex il-pussess tal-arja 'l fuq mis-sular tagħha, minkejja li għandha l-pussess waħdien tal-bitħa interna. Għaldaqstant, fis-sentenza appellata qalet li t-tqegħid tal-"*unit*" tal-arja kundizzjonata mal-ħajt fil-livell tas-sular li jappartjeni lill-appellati ma jistax jitqies bħala teħid jew tnaqqis mill-pussess tal-appellanti. Għalhekk, fuq is-saħħa ta' dak ir-raġunament tal-

ewwel Qorti u li din il-Qorti taqbel miegħu, lanqas jista' jingħad li seħħ spoll fil-konfront tagħha bit-twaħħil tat-tagħmir tal-arja kundizzjonata billi l-appellanti ma wrietx li kellha l-pussess ta' dak l-imkien;

27. Illi l-Qorti, għaldaqstant issib li dan l-aggravju mhux mistħoqq u b'hekk ħareġ li tabilħaqq kien jonqos wieħed mill-elementi ewlenin tal-azzjoni attriċi;

28. Illi fir-rigward ta**t-tielet u l-aħħar aggravju**, l-appellanti tgħid li l-ewwel Qorti ma għarfitx bejn il-kwestjoni ta' pussess u dak ta' proprjetà meta qieset dak li kienet kisbet. Hawnhekk ukoll terġa' ssemmi li l-ewwel Qorti qagħdet fuq il-kuntratt tal-4 ta' Marzu tal-1989 meta l-"kuntratt fejn jissemmew il-filati mhuwiex rilevanti" aktar u aktar fejn jidħol l-aspett tal-pussess fattwali;

29. Illi l-appellati jgħidu li l-appellanti qatt ma kellha l-pussess tal-arja 'l fuq mil-livell tal-appartament tagħha u li, fi kwalunkwe każ, it-twaħħil tat-tagħmir tal-arja kundizzjonata ma naqqas bl-ebda mod it-tgawdija tal-arja u d-dawl li l-appellanti kellha qabel ma sar dak ix-xogħol;

30. Illi l-Qorti tqis li ma hemmx x'wieħed iżid ma dak li ngħad hi u tqis it-tieni aggravju[11]. Ladarba ntwera li l-appellanti ma kellhiex il-pussess

[11] §§ 23 – 6 *supra*

tal-ambjent fejn twaħħal it-tagħmir tal-arja kundizzjonata, ma hemm l-ebda siwi li wieħed iqis dan l-aggravju fil-qafas tal-għamla ta' azzjoni possessorja li l-Qorti għandha quddiemha. Dak l-aggravju seta' kien ikun rilevanti li kieku l-azzjoni tallum kienet waħda petitorja;

31. Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tasal għal fehma li dan it-tielet aggravju wkoll mhux mistħoqq u sejra tiċħdu;

Deċide:

32. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-appellanti w tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Lulju, 2019, fil-kawża fl-ismijiet premessi bl-**ispejjeż taż-żewġ istanzi** jitħallsu mill-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm