QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 6 ta' Ġunju, 2024.

Numru 4

Rikors numru 637/18/1 LM

Maria Dolores Dimech

v.

Carmel Micallef

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut Carmel Micallef minn deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-12 ta' Ġunju, 2020, li permezz tagħha ċaħdet l-eċċezzjonijiet tiegħu u laqgħet it-talbiet attriċi.

Daħla

2. B'rikors maħluf tad-19 ta' Ġunju, 2018, l-attriċi fissret li filwaqt li hija sidt tal-*penthouse*, bin-numru 12, fi blokk bin-numru 3, bl-isem '*Costa del Sol*', fi Triq ta' Zandu, fil-Qawra; il-konvenut huwa sid tal-fond Flat 6, fl-istess blokk ta' bini.

3. L-attriċi tkompli tgħid li hija kisbet l-imsemmija *penthouse*, għal dak li huwa sehem ta' $^{3}/_{8}$, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni u immissjoni fil-pussess tal-10 ta' Lulju, 2006, fl-atti tan-Nutar Mark Zammit, u l-bqija, ċjoè, is-sehem ta' $^{5}/_{8}$, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni mingħand missierha fl-istess ġurnata.

4. Tissokta tgħid li bejn il-proprjetà tagħha, jiġifieri l-*penthouse* u l-parti l-oħra tal-bejt tal-istess blokk appartamenti, f'liema blokk il-konvenut huwa proprjetarju tal-appartament numru 6, sa minn dejjem kien jeżisti ċint li jaqsam it-terrazzin tal-istess *penthouse* mill-bqija tal-bejt.

5. L-attriċi żżid tgħid li għall-ħabta tal-20 ta' Novembru, 2017, il-konvenut ġarraf dan l-istess ċint, li kien jifred il-bejt mit-terrazzin tal-istess *penthouse*. Il-konvenut mhux biss ġarraf dan iċ-ċint, iżda ftit taż-żmien wara fuq partijiet differenti tat-terrazzin tal-*penthouse*, kiteb in-numri '6' u '9' biż-żebgħa. Tilmenta wkoll li fi Frar tas-sena 2018, il-konvenut biddel

il-ħbula tal-inxir li wkoll jinsabu fit-terrazzin tal-*penthouse*, proprjetà tagħha.

6. Għalhekk l-attriċi tisħaq li l-konvenut immolestaha fil-pussess u tgawdija tagħha tat-terrazzin tal-*penthouse* hawn qabel imsemmi. Tissokta tgħid li hija sejħet lill-konvenut permezz ta' ittra uffiċjali tas-7 ta' April, 2018, sabiex minnufih jerġa' jtella' mill-ġdid iċ-ċint, ineħħi n-numri li pinġa, u jneħħi wkoll il-ħbula tal-inxir ġodda li għamel fuq it-terrazzin tal-imsemmija *penthouse*. Iżda għalkemm ammetta li wettaq din il-molestja, huwa sostna li dan l-għemil wettqu fuq il-pretiża ta' dritt u l-allegazzjoni li l-ħajt kien wieħed temporanju. Billi baqa' inadempjenti, l-attriċi ressqet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> «*1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenut abbużivament u illegalment ġarraf iċ-ċint li jifred it-terrazzin tal-penthouse bin-numru tnax (12) fi blokk bin-numru tlieta (3), bl-isem 'Costa del Sol', fi Triq ta' Zandu, il-Qawra, proprjetà tar-rikorrenti, mill-bqija tal-bejt tal-istess blokk bl-isem 'Costa del Sol', pinġa n-numri '6' u '9' fit-terrazzin tal-istess penthouse, u biddel il-ħbula tal-inxir li jinsabu fl-istess terrazzin tal-penthouse;*
>
> *2. Tordna u tikkundanna lill-konvenut sabiex, f'terminu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jerġa' jtella' ċ-ċint, ineħħi n-numri li pinġa, u jerġa' jpoġġi l-ħbula tal-inxir lura fl-istat li kienu qabel, taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett hekk nominat minn dina l-Onorabbli Qorti;*
>
> *3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attriċi sabiex twettaq dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tal-konvenut u taħt id-direzzjoni tal-perit arkitett hekk nominat. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 1139/18 tas-7 ta' April 2018 kontra l-konvenut li huwa minn issa inġunt in subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri inkluż għad-danni.*»

7. Il-konvenut Carmel Micallef ressaq tweġiba maħlufa fit-13 ta' Awwissu, 2018 li permezz tagħha wieġeb hekk:

«1. Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-appartament internament immarkat bin-numru sitta (6) fi Blokk bini bin-numru uffiċjali tlieta (3) li jġib l-isem "Costa del Sol", Triq ta' Zandu, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, liema blokk jinsab mibni fuq plots numru tmintax (18) u dsatax (19) mill-artijiet magħrufa bħala tal-"Andar" kif ukoll tal-"Bilbel" u liema flat jinsab fit-tielet sular. Illi l-istess proprjetà ġiet akkwistata mill-esponenti inkwantu għal nofs indiviż mingħand ommu Frances sive Francesca Micallef u dan permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dr Mark Zammit datat 10 ta' Mejju 2006 hawn anness u mmarkat bħala dok. CM1 u n-nofs indiviż l-ieħor mingħand missieru d-defunt Carmelo Micallef, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr Ann Vella Bugeja datat 22 ta' Awwissu tas-sena 2017 hawn anness u mmarkat bħala Dok. CM2;

2. Illi din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet attriċi u dan peress illi, l-esponenti bl-ebda mod ma mmolestja b'xi aġir illegali kif reklamat mill-istess attriċi fir-rikors ġuramentat promotur iżda huwa mexa skont il-liġi u drittijiet mogħtija mill-kuntratti tal-akkwist relattivi u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-terrazzin indikat fir-rikors promotur mill-attriċi ma huwiex terrazzin tal-penthouse bin-numru 12 fl-istess blokk ta' appartamenti iżda hija parti komuni tal-bejt tal-Blokk bin-numru 3 u li jisimha "Costa del Sol" li fiha l-appartamenti formanti parti minn din il-blokk għandhom użu komuni tal-istess bejt;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost huwa l-esponenti illi fil-fatt kellu l-pussess tal-istess parti tal-bejt flimkien mal-inkwilina tal-appartament numru 9 Mary Galea li effettivament kienu jużaw l-istess parti tal-bejt sabiex jonxru fiha. Illi fil-fatt huwa biss riċentement illi l-attriċi ssottomettiet applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex tirregolarizza l-appartament li kien diġà mibni fil-blokk mertu ta' din il-kawża u dan peress illi kien missier il-partijiet illi kien bena l-istess appartament u li kien jgħix fl-istess tant illi l-esponenti u Mary Galea kienu jgħaddu mingħandu sabiex jonxru fil-parti tal-bejt mertu ta' din il-kawża;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet għandhom jiġu miċħuda u dan stante illi l-attriċi kienet konsapevoli illi ċ-ċint mertu ta' din il-kawża kien ġie mtella' minn missier il-partijiet bi ftehim mas-sidien kollha tal-appartamenti bil-kundizzjoni illi kellu jitneħħa f'każ li Carmelo Micallef jiġi nieqes jew ma jibqax jgħix fl-istess appartament. Illi kien għalhekk illi l-esponenti u Mary Galea kienu jgħaddu mill-appartament numru 12 sabiex jonxru l-ħwejjeġ u jużaw il-parti tal-bejt ta' wara. B'hekk isegwi illi l-esponenti ma kiser bl-ebda mod il-liġi iżda wettaq il-ftehim li kien sar;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante illi r-rikorrent (recte) bl-ebda mod mhi qed tiġi mtellfa mill-użu tat-terrazzin tal-penthouse numru 12 fil-blokk

'Costa del Sol' fi Triq iz-Zandu, il-Qawra u dan peress illi hija l-attriċi li qed tikkapparra b'mod abbużiv u illegalment parti tal-bejt li hija parti komuni mas-sidien tal-appartamenti tal-istess blokk u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost in-numri indikati ta' 6 u 9 mill-esponenti jirriflettu l-pussess tal-esponenti u tal-inkwilina Mary Galea li ilhom jonxru f'dik il-parti tal-bejt tant illi l-esponenti ilu jonxor f'dik il-parti tal-bejt sa mis-sena elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991);

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ġaladarba l-esponenti ma neħħiex iċ-ċint minn fuq il-bejt komuni b'mod abbużiv u/jew illegali għalhekk din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tordna li l-esponenti jerġa' jtella' ċ-ċint, ineħħi n-numri u jpoġġi l-ħbula kif kienu qabel (mal-istess ċint);

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

10. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi li minn issa hija inġunta in subizzjoni.»

8. B'sentenza tat-12 ta' Ġunju, 2020, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, laqgħet it-talbiet attriċi u ddikjarat li l-konvenut aġixxa b'mod abbużiv u illegali. Għalhekk ordnat lill-konvenut jerġa' jtella' ċ-ċint fl-għoli li kien meta kien għadu ħaj missier il-partijiet; ineħħi n-numri li pinġa biż-żebgħa u jneħħi wkoll il-ħbula tal-inxir fi żmien xahar mid-data tas-sentenza, taħt id-direzzjoni tal-perit maħtur minnha. Awtorizzat ukoll lill-attriċi li f'każ li l-konvenut jonqos li jagħmel l-imsemmija xogħlijiet, li tagħmel hija stess ix-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż tal-konvenut.

9. Is-siltiet l-aktar rilevanti ta' din is-sentenza li minnhom jinstiltu r-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

«**_Konsiderazzjonijiet legali_**

L-attriċi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, tispjega li hija ressqet l-azzjoni odjerna ai termini tal-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili, wara l-molestja li hija sofriet fit-tgawdija tat-terrazzin li kien hemm quddiem il-penthouse proprjetà tagħha, meta ċint li kien jifred dan it-'terrazzin' mill-kumplament tal-bejt tal-binja, ġie mneħħi mill-konvenut, li qatt ma ċaħad li kien hu li neħħa dan iċ-ċint.

Mill-provi jirriżulta li l-attriċi ilha proprjetarja tal-penthouse inkwistjoni mill-10 ta' Lulju, 2006, permezz ta' żewġ kuntratti, wieħed ta' donazzjoni u l-ieħor ta' immissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar Mark Zammit. Qabel sar it-trasferiment ta' din il-proprjetà favur l-attriċi, il-penthouse inkwistjoni kienet proprjetà tal-ġenituri tal-partijiet. Jirriżulta li missier il-partijiet kien wieħed mill-iżviluppaturi tal-blokk inkwistjoni. Oriġinarjament missierha kien joqgħod f'wieħed mill-appartamenti mibnija minnu, imma xi snin wara kien tela' joqgħod f'dik li kienet washroom fuq il-bejt tal-blokk, u kkonvertiha f'penthouse. Mill-provi jirriżulta wkoll li kien missier il-partijiet li kien ċarrat ħajt fejn oriġinarjament kien hemm waħda mit-twieqi tal-penthouse, u fetaħ bieb li jagħti għal fuq din il-parti tal-bejt, u bil-ġebel li tneħħa, tella' ċint ta' żewġ filati sabiex il-parti ta' quddiem il-penthouse ġiet ikkonvertita f'terrazzin għall-użu esklussiv tal-ġenituri tal-partijiet, filwaqt li l-kumplament tal-bejt tħalla għall-użu komuni tas-sidien tal-appartamenti l-oħra fil-blokk. L-attriċi xehdet li hija minn dejjem tiftakar li quddiem il-penthouse fejn kienu jgħixu l-ġenituri tagħha, kien hemm din il-parti tal-bejt li huma dawru b'ċint sabiex tintuża minnhom bħala terrazzin. L-attriċi tgħid li l-aċċess għal dan it-terrazzin kien mill-kamra tas-sodda tal-ġenituri tagħha. Ix-xhieda tal-attriċi ġiet korroborata minn dak li qal binha, Gordon Mark Dimech, li qal li huwa ġieli kien iqatta' xi ħin bilqiegħda man-nanniet f'dan it-'terrazzin', u kkonferma li fil-kamra tas-sodda tan-nanniet kien hemm switch li minnu kien jinxtegħel id-dawl tat-terrazzin. Ħu l-attriċi, Joe Micallef, qal li huwa minn dejjem jiftakar li l-penthouse inkwistjoni kellha żewġ terrazzini, wieħed minnhom b'aċċess minn dik li kienet il-kamra tas-sodda tal-ġenituri tiegħu.

L-attriċi tgħid li ftit qabel ġie nieqes missierha, meta dan kien rikoverat l-isptar, il-konvenut kien qalilha li t-terrazzin ta' quddiem il-penthouse mhux tagħha, u li hu kien fi ħsiebu jneħħi ċ-ċint sabiex il-bejt jerġa' jiġi wieħed għall-użu komuni tar-residenti kollha tal-blokk. Hija tgħid li dakinhar hija ddispjaċiha ħafna li ħuha kien kellimha b'dan il-mod, u meta tkellmet ma' missierha, dan kien serrħilha moħħha li t-terrazzin huwa tagħha. Jirriżulta li ftit ġranet biss wara li ġie nieqes missier il-partijiet, l-attriċi marret fil-penthouse inkwistjoni għaliex dak iż-żmien kienet qiegħda tagħmel xi xogħol fiha, u dakinhar indunat li ċ-ċint

inkwistjoni kien tneħħa. Ftit ġimgħat wara, fil-parti tal-bejt fejn oriġinarjament kien hemm dan it-terrazzin, tpinġew in-numri '6' u '9' biż-żebgħa, indikazzjoni ċara li dik il-parti tal-bejt kienet ser tibda tintuża mill-proprjetarji tal-appartamenti bin-numri '6' u '9' għal skopijiet ta' inxir. Il-konvenut huwa l-proprjetarju tal-appartament indikat bin-numru '6', filwaqt li l-appartament numru '9', li oriġinarjament kien joqgħod fih missier il-partijiet, kien mikri lil ċerta Mary Galea. Il-konvenut qal li kemm hu kif ukoll Mary Galea minn dejjem kienu jagħmlu użu minn din il-parti tat-terrazzin għal skopijiet ta' inxir, u Mary Galea fix-xhieda tagħha qalet li kien hemm drabi meta hija kienet tħabbat għand il-ġenituri tal-partijiet u titlobhom aċċess mill-kamra tas-sodda tagħhom, sabiex toħroġ tonxor f'dik il-parti tat-terrazzin. Il-konvenut min-naħa tiegħu qal li hu kien jieħu ħsieb il-ġenituri tiegħu u għalhekk kellu aċċess liberu kemm għall-penthouse tagħhom, kif ukoll għat-terrazzin ta' quddiem il-penthouse. Il-konvenut ħa l-pożizzjoni li missieru, li kien wieħed mill-iżviluppaturi tal-blokk u kien hu li biegħ għadd ta' appartamenti fil-blokk lis-sidien attwali, kellu ftehim verbali mal-proprjetarji tal-appartamenti fil-blokk, li dan iċ-ċint kellu jitneħħa hekk kif hu, il-missier, ma jibqax jgħix fil-penthouse, u l-proprjetarji tal-appartamenti kollha kienu taw il-kunsens tagħhom għal dan l-arranġament, prinċipalment għax il-ġenituri tal-partijiet kienu anzjani.

Iżda l-attriċi qalet li hija ma tafx li missierha kellu xi arranġament bħal dan mas-sidien tal-proprjetajiet l-oħra tal-blokk. Ħut l-attriċi, Joe Micallef u Mary Rose Vassallo ukoll urew ruħhom sorpriżi b'din l-informazzjoni, partikolarment Joe Micallef, li xehed li kien iqatta' ħafna ħin ma' missieru f'ħanut li huwa għandu, u minkejja li missieru kien jgħidlu kollox, qatt ma qallu li kellu xi arranġament bħal dan mal-proprjetarji tal-appartamenti l-oħra fil-blokk. Ir-raġel tal-attriċi, Francis Dimech, fix-xhieda tiegħu qal li ma jistax ikun li Mary Gauci jew ossia min kien qiegħed jgħix fl-appartament numru '9', kellu dritt jitla' jonxor fuq il-parti tal-bejt fejn kien hemm 'it-terrazzin' għaliex l-appartament numru '9' kellu żona allokata fil-bejt ewlieni tal-blokk, bin-numru '9' impinġi fuqha biż-żebgħa. L-attriċi xehdet li n-numru '9' li kien hemm fuq il-bejt ewlieni tal-blokk, ġie rranġat biż-żebgħa sabiex jaqra '8', u mir-ritratti esebiti jidher ċar li b'hekk l-appartament numru '8' għandu żewġ żoni fil-bejt allokati għal skopijiet ta' inxir. Ħut l-attriċi xehdu li mhux minnu li l-konvenut kien jitla' jonxor għand il-ġenituri tiegħu.

Mary Galea, l-inkwilina tal-appartament bin-numru 9, xehdet li hija kienet titla' tonxor għand "sid il-kera", missier il-partijiet, u meta kien ikollha bżonn tagħmel użu minn din il-parti tat-terrazzin għal skopijiet ta' inxir, kienet tħabbat il-bieb tal-ġenituri tal-partijiet, u dawn kienu jtuha aċċess mill-kamra tas-sodda tagħhom, sabiex din ma jkollhiex għalfejn taqbeż żewġ filati biex taċċessa din il-parti tal-bejt. Din ix-xhud qalet li ma tafx jekk f'xi parti tal-bejt kienx hemm in-numru '9' impinġi biż-żebgħa f'xi żmien, għaliex skont hi qatt ma tat kas. Persuni oħra li jgħixu fil-blokk, u li akkwistaw l-appartament tagħhom mingħand missier il-partijiet, ilkoll xehdu li huma kellhom ftehim bil-

fomm ma' missier il-partijiet li dan iċ-ċint seta' jitħalla hemm, sakemm hu jkun għadu jgħix fil-penthouse. Xhud minnhom, Andrew Brincat, qal li meta akkwista l-appartament tiegħu, il-parti li ġiet ikkonvertita f'terrazzin kienet għadha tifforma parti mill-bejt komuni tal-binja, u kien xi sentejn wara li missier il-partijiet kien bena ċint u qata' għaliha din il-parti tal-bejt sabiex jużaha bħala terrazzin.

Ix-xhieda li taw id-depożizzjoni tagħhom quddiem il-Qorti ma tantx kienu oġġettivi f'dak li qalu, u filwaqt li l-attriċi u x-xhieda prodotti minnha lkoll qalu li mhux minnu li missierhom kellu xi forma ta' ftehim mal-kumplament tar-residenti tal-blokk, il-konvenut u x-xhieda prodotti minnu, ilkoll sidien ta' appartamenti f'dan il-blokk, qalu li ċ-ċint inkwistjoni kellu jitneħħa wara l-mewt ta' Carmelo Micallef jew kif dan ma jibqax jgħix fil-penthouse. Sfortunatament l-animożità bejn il-partijiet fil-kawża tirriżulta anki mill-fatt li l-konvenut ressaq oġġezzjoni għal applikazzjoni li għamlet l-attriċi sabiex tirregolarizza l-partijiet interni tal-penthouse. Jirriżulta li din l-oġġezzjoni saret biss sabiex tivvessa lill-attriċi u għall-ebda skop ieħor, u skont ma xehed il-Perit Roderick Camilleri, il-konvenut lanqas biss deher quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiddefendi l-oġġezzjoni mressqa minnu.

Tqis illi fil-kuntratti tal-akkwist tal-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet, hemm riferiment għal pjanta annessa mal-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 1992 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, li għandha delineazzjoni bl-aħmar ta' parti diviża u segregata mill-bejt intiża għall-użu komuni tar-residenti fil-binja. Il-partijiet fil-kawża t-tnejn xehdu li minkejja li fittxew din il-pjanta, ma rnexxilhomx isibuha, u kif korrettement osserva l-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li kieku nstabet din il-pjanta, ma kienx ikun hemm lok għal dawn il-proċeduri. Il-parti tal-kuntratti li tiddeskrivi liema huma l-partijiet mill-blokk li huma maħsuba għall-użu komuni mir-residenti fil-binja tgħid illi –

> *«... l-użu komuni ta' sehem indiviż mill-entratura, l-entrata, it-taraġ, it-tromba u l-lift, id-drains u d-drenaġġ u l-użu komuni tal-parti diviża u segregata kif tidher delineata bl-aħmar fuq il-pjanta fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon tas-27 ta' Awwissu 1992 ...».*

Mitluba tispjega din il-parti diviża u segregata, f'liema parti tal-bejt taqa', l-attriċi qalet li missierha kien spjegalha li din il-parti taqa' miċ-ċint 'il barra. Il-Qorti qieset x'kienet ir-raġuni għalfejn il-kuntratti tal-akkwist tal-proprjetajiet li jiffurmaw parti mill-blokk "Costa del Sol", jispeċifikaw li hemm parti tal-bejt li hija "segregata u diviża" li kienet maħsuba għall-użu komuni tar-residenti tal-blokk. Li kieku l-bejt kollu kemm hu kien maħsub għall-użu komuni, kif qiegħed isostni l-konvenut, ma kienx ikun hemm il-ħtieġa li parti minnu tiġi diviża u segregata. Il-fatt li l-bejt inkwistjoni ġie diviż f'parti li hija segregata u li kienet maħsuba għall-użu komuni, ifisser li kien hemm oħra parti tal-bejt li wkoll hija diviża u segregata, iżda li ma kinitx maħsuba għall-użu komuni tar-residenti tal-blokk. Fin-nuqqas ta' pjanta li turi b'mod ċar liema hija dik il-parti tal-bejt li din id-delineazzjoni bl-aħmar

qiegħda tiddividi mill-kumplament, il-Qorti bilfors li trid tislet il-konklużjoni tagħha mill-provi prodotti. Il-fatt li hemm klawsola bħal din fil-kuntratti kollha ta' trasferiment tal-appartamenti fil-blokk, almenu dawk li ġew esebiti in atti, ixejjen għalkollox it-teżi tal-konvenut li l-bejt kollu kemm hu kien maħsub għall-użu komuni tar-residenti kollha tal-blokk. Kuntrarjament għal dak li jgħid il-konvenut, hemm parti tal-bejt li hija diviża u segregata maħsuba għall-użu komuni, filwaqt li l-korollarju għal dan huwa li hemm parti oħra diviża u segregata tal-bejt li ma kinitx maħsuba għall-użu komuni tar-residenti tal-blokk. Mill-provi prodotti ma jirriżulta li hemm ebda parti oħra diviża u segregata tal-bejt, għajr għall-parti tal-bejt jew 'terrazzin' li hemm quddiem il-penthouse tal-attriċi.

Il-Qorti kkonsidrat illi l-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili, li fuqu hija msejsa l-azzjoni attriċi jiipprovdi illi:

> *«Kull min ikun jinstab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess basta li ma jkunx ħa b'idejh il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju.»*

Kif ntqal b'mod konsistenti mill-Qrati tagħna, huma erbgħa l-elementi li jridu jiġu sodisfatti sabiex tirnexxi azzjoni ta' din ix-xorta (l-actio manutentionis):

1. Il-pussess ta' ħaġa immobbli jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli;

2. Il-molestja fil-pussess;

3. L-azzjoni trid tiġi dedotta fi żmien sena mill-molestja;

4. L-attur ma jkunx ħa l-ħaġa bi vjolenza jew bil-moħbi mingħand il-konvenut.

Mill-provi jirriżulta li l-attriċi mhux biss kellha pussess tal-penthouse bit-terrazzin quddiemha fiż-żmien meta istitwiet dawn il-proċeduri, iżda hija kienet ilha sidt tal-penthouse sa mis-sena 2006, u fiż-żmien meta l-penthouse inkwistjoni ġiet ittrasferita lilha, il-parti tal-bejt li kienet maqtugħa għaliha u tintuża bħala terrazzin, kienet ilha hekk għal bosta snin. Jirriżulta mill-provi li l-attriċi ġiet molestata fil-pussess tat-terrazzin meta ġimgħa wara l-mewt ta' missier il-partijiet, il-konvenut neħħa iċ-ċint inkwistjoni b'tali mod li l-parti ta' quddiem il-penthouse ma baqgħetx segregata mill-kumplament tal-bejt. Jirriżulta wkoll li ż-żmien meta tressqet l-azzjoni odjerna, huwa entro t-terminu ta' sena stipulat fil-liġi, filwaqt li jirriżulta wkoll li l-attriċi ma ħadet xejn bi vjolenza jew bil-moħbi mingħand il-konvenut. Għall-kuntrarju jirriżulta li kien il-konvenut li vvanta pretensjonijiet fuq dan it-terrazzin meta ma kienx ġustifikat li jagħmel dan.

> *In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut aġixxa b'mod abbużiv u illegali meta ġarraf iċ-ċint li kien jifred il-parti ta' quddiem il-penthouse tal-attriċi mill-kumplament tal-bejt u għamel atti oħra sabiex isostni l-pretensjonijiet tiegħu, u għalhekk il-konvenut għandu fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza jerġa' jirripristina l-bejt fl-istat li kien fih fiż-żmien meta kien għadu ħaj missier il-partijiet.*»

10. Minn din is-sentenza appella l-konvenut, li jsejjes l-appell tiegħu fuq tliet aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti kkunsidrat ħażin il-provi mressqa quddiemha meta qieset li t-terrazzin huwa fil-fatt proprjetà tal-appellata; (ii) li din il-Qorti għandha tikkunsidra prova ġdida (kuntratt u pjanta) li nstabet wara l-għoti tas-sentenza appellata u li l-appellant ippreżenta kontestwalment mar-rikors tal-appell tiegħu; u (iii) li l-Ewwel Qorti ma ħaditx kont tax-xhieda mogħtija minn Mary Galea, inkwilina li kienet tikri mingħand missier il-partijiet u li wkoll kienet tagħmel użu minn dik il-parti tal-bejt li l-appellata tgħid huwa terrazzin tagħha; u li kien jonqos fl-attriċi l-pussess meħtieġ sabiex tirnexxi l-azzjoni mressqa minnha.

11. L-attriċi ressqet it-tweġiba tagħha fl-4 ta' Awwissu, 2020 u tat ir-raġunijiet għala l-appell għandu jiġi miċħud.

12. Wara li tressaq rikors mill-attriċi appellata sabiex id-dokumenti mehmuża mar-rikors tal-appell jiġu sfilzati u l-konvenut ressaq it-tweġiba tiegħu, din il-Qorti ddegretat l-istess rikors billi ċaħdet l-imsemmija talba, peress li l-partijiet kienu stqarrew quddiem l-Ewwel Qorti li kellhom

diffikultà li jsibu l-istess kuntratt u l-pjanta u allura jkun fl-interess tal-ġustizzja li dawn id-dokumenti jiddaħħlu fl-atti.

13. Inżamm smigħ waqt is-seduta tal-14 ta' Marzu, 2024, u l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet

14. Din il-kawża hija *actio manutentionis.*

15. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Theresa Farrugia et v. Adrian Pace et***, din l-azzjoni hija waħda possessorja, intiża biex tħares lil min igawdi l-pussess, irrispettivament minn jekk għandux titlu ta' proprjetà fuqha jew le (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' April, 2012 fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Ann Attard et v. Francis Mercieca et***).

16. Sfiq ma' dan, l-azzjoni ta' manutenzjoni tista' biss tistabbilixxi min għandu l-pussess – il-*ius possessionis* – iżda mhux min għandu l-jedd għall-pussess – il-*ius possidendi* – li jista' jiġi stabbilit biss fl-azzjoni petitorja. Strettament, l-azzjoni ta' manutenzjoni tistabbilixxi biss min għandu jgawdi l-vantaġġi li jkun konvenut fl-azzjoni petitorja, u tkun dik l-azzjoni li mbagħad tistabbilixxi min għandu l-*ius possidendi* (ara s-

sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Frar, 2012 fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Mizzi et v. Joseph Cauchi et*****,** kif ukoll dik tat-30 ta' Novembru, 2022**,** fl-ismijiet ***Leonarda Muscat et v. Lourdes Diacono***).

17. F'din l-aħħar sentenza ngħad ukoll li huwa miżmum fil-ġurisprudenza tagħna li l-azzjoni tal-manutenzjoni hija maħsuba biex tħares il-pussess milli jiġi mfixkel, mgħarraq jew imxejjen (ara fost oħrajn, ***Joseph Formosa et v. Joseph Cauchi et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2006 u ***Michele Azzopardi v. Giuseppe Farrugia*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Novembru, 1930). L-għan għalhekk ta' din l-azzjoni huwa li l-istat tal-pussess jinżamm fl-istess stat illi kien qabel ma twettqet il-molestja.

18. Kif ingħad drabi oħra, l-għan u l-effett wara l-azzjoni tal-manutenzjoni, hija li żżomm lir-rikorrent fit-tgawdija tal-pussess tiegħu, billi r-rikorrent jerġa' jingħata lura l-pussess li jkun itteħidlu (ara ***Mary Lanfranco nomine v. Fal-Con Ltd et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju, 2011) jew billi l-molestja mwettqa tinġieb fi tmiemha jekk ir-rikorrent ma jkunx tilef għalkollox il-pussess (ara ***Emerenziana Bugeja v. Joseph Muscat et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2017). It-tmiem tal-molestja tista' tinkiseb billi pereżempju jitneħħew ix-xogħlijiet li jkunu ħolqu l-molestja.

19. Element essenzjali biex tista' tissokta azzjoni bħal din huwa li min qiegħed iressaqha jrid ikun pussessur tal-ħaġa immobbli u li dak il-pussess ma jkunx ħadu b'idejh mingħand il-konvenut bi vjolenza, bil-moħbi jew b'titolu prekarju. Ifisser dan li r-rikorrent jista' jinqeda bl-azzjoni tal-manutenzjoni sakemm ma jintweriex li ż-żamma tal-ħaġa immobbli tkun ġejja minn pussess difettuż (*possessio vitiosa*); tkun inkisbet bi vjolenza (*vi*); tkun inkisbet bil-moħbi (*clam*); jew tkun tistrieħ fuq titlu ta' self gratuwitu li jista' jitħassar jew jiġi revokat (*precario)*.

20. Siewi li jingħad li dak li titlob il-liġi huwa prova tal-fatt tal-pussess u mhux it-titlu għal dak il-pussess. Kemm hu hekk, intqal kemm-il darba li f'azzjoni tal-manutenzjoni ma jistgħux jitqajmu kwistjonijiet ta' natura petitorja dwar min għandu jitqies bħala li għandu t-titlu fuq il-ġid immobbli għaliex tali kwistjoni ma jista' jkollha ebda influwenza fuq din l-azzjoni ta' natura purament possessorja (ara ***Mikiel Calleja v. Emanuela Cassar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Novembru, 1994 u ***Joseph Portelli et v. Peter Paul Portelli*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' April, 2012). Tassew l-azzjoni tal-manutenzjoni hija maħsuba biex tħares u tikkonserva l-pussess, lil hemm minn jekk min fetaħ il-kawża għandux titlu ta' proprjetà jew le (ara s-sentenza fuq imsemmija fl-ismijiet ***Mary Ann Attard et v. Francis Mercieca et***).

21. Miżmum dan kollu, din il-Qorti se tgħaddi sabiex tqis l-aggravji wieħed wieħed.

22. <u>Fl-**ewwel aggravju**</u>, il-konvenut appellant jgħid li l-Ewwel Qorti kkunsidrat ħażin il-provi mressqa quddiemha meta qieset li dak li jissejjaħ it-terrazzin mertu tal-proċeduri huwa fil-fatt proprjetà tal-appellata. Huwa jsostni li l-Ewwel Qorti tat interpretazzjoni ħażina tal-frażi li hija mtennija f'kull kuntratt jiġifieri: «*... l-użu komuni ta' sehem indiviż mill-entratura, l-entrata, it-taraġ, it-tromba u l-lift, id-drains u d-drenaġġ u l-użu komuni tal-parti diviża u segregata kif tidher delineata bl-aħmar fuq il-pjanta fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon tas-27 ta' Awwissu 1992 ...* ». Dan jingħad mill-appellant peress li huwa jgħid li meta saru l-kuntratti u l-istess pjanta, li ġiet immarkata u mehmuża mal-kuntratt, dak iż-żmien ma kinitx teżisti l-*penthouse,* illum proprjetà tal-appellata u lanqas it-terrazzin, peress li dak iż-żmien kienet għadha kamra tal-ħasil, li f'xi żmien wara nbidlet f'*penthouse.* Għalhekk jisħaq li l-verżjoni mogħtija minnu li l-bejt kien wieħed sħiħ hija waħda tajba, kif korroborat kemm mix-xhieda ta' Philip Bugeja (wieħed mis-sidien oriġinali) li ddeskriva l-bejt bħala wieħed miftuħ; kif ukoll ta' komproprjetarji oħra fl-istess blokk li jgħidu li kienu preżenti meta sar il-ftehim sabiex jingħalaq temporanjament parti mill-bejt li kien maħsub għall-użu komuni.

23. Ibda biex, l-Ewwel Qorti ma qalitx li dik il-parti, li fiżikament hija separata b'ċint mill-bqija tal-bejt u li tinsab quddiem il-*penthouse* proprjetà tal-attriċi, hija tal-appellata. Huwa minnu li l-Ewwel Qorti irreferiet għall-kuntratti. Huwa minnu wkoll li fil-paragrafu ta' qabel tal-aħħar tas-sentenza, l-Ewwel Qorti qalet, *«Mill-provi jirriżulta li l-attriċi mhux biss kellha pussess tal-penthouse bit-terrazzin quddiemha fiż-żmien meta istitwiet dawn il-proċeduri, iżda hija kienet ilha sid tal-penthouse sa mis-sena 2006, u fiż-żmien meta l-penthouse inkwistjoni ġiet ittrasferita lilha, il-parti tal-bejt li kienet maqtugħa għaliha u tintuża bħala terrazzin, kienet ilha hekk għal bosta snin.»* Din il-Qorti tqis li l-Ewwel Qorti setgħet forsi kienet aktar ċara f'dak li qalet, iżda ma jistax jitqies li b'daqshekk ikkonkludiet li t-terrazzin huwa proprjetà tagħha. Anke din il-Qorti se tirreferi fil-qosor għall-kuntratti iżda biss għall-iskop tal-azzjoni possessorja li għandha quddiemha.

24. Illi l-appellant qiegħed jixħet dubju fuq l-eżistenza taċ-ċint fiż-żmien li ġew ippubblikati l-kuntratti msemmija mill-Ewwel Qorti. Jirriżulta mill-provi li l-blokka tal-appartamenti nbniet minn missier il-partijiet bi sħab ma' terz. Hemm qbil ukoll li fejn illum hemm il-*penthouse,* qabel kien hemm kamra għall-ħasil. Sar tibdil biex din il-kamra nbidlet f'*penthouse* u nbena ċ-ċint. Għall-iskop ta' din l-azzjoni huwa biżżejjed jingħad li ċ-ċint kien ilu snin twal li sar. Fil-fatt ix-xhud Paul Borg xehed (fis-seduta tat-22 ta' Frar, 2019) li xi sebgħa u għoxrin sena qabel, missier il-partijiet qabbdu

jċarrat tieqa sabiex issir bieb, u bil-ġebel kien tella' żewġ filati. Fuq kollox, anke mir-ritratti esibiti jirriżulta li ċ-ċint kien ilu espost għall-elementi.

25. Sfiq ma' dan, l-istess konvenut xehed (ara paġna 115 tal-proċess) li huwa kiseb l-appartament fis-sena 1991 meta mar joqgħod fl-appartament numru 6, wara li għadda fuqu nofs l-appartament bħala s-sehem ta' ommu, wara li ġiet nieqsa u missieru għaddielu b'donazzjoni n-nofs l-ieħor. Missieru kien jokkupa l-flat numru 9. L-istess konvenut isostni li madwar tliet snin wara, il-missier ddeċieda li jirranġa l-kamra tal-ħasil ta' fuq il-bejt, sabiex imur joqgħod hemm u kien f'dan l-istadju li ddeċieda li minflok tieqa jiftaħ bieb għal fuq il-bejt u jaqta' parti mill-bejt għalih b'ċint baxx u dan wara li ġab il-kunsens tal-proprjetarji l-oħra.

26. L-argument tal-konvenut appellant ma jagħmilx sens għall-fatt li meta saret id-dikjarazzjoni *causa mortis,* fl-10 ta' Mejju, 2006 (ara Dok. CM1 f'paġna 30 tal-proċess) fejn jissemma (fost affarijiet oħra) is-sehem ta' nofs indiviż li kellha omm il-partijiet mill-appartamenti bin-numri 12, 9 u 6 fil-blokk ta' bini bl-isem "*Costa del Sol*", fi Triq ta' Zandu, l-Qawra u f'kull każ jingħad li, «*ma' liema flat hemm ukoll in komunjoni ma' l-flats l-oħra formanti parti l-istess l-istess blokk ta' bini sehem indiviż mill-entratura, l-entrata, it-taraġ, it-tromba tat-taraġ u l-lift, id-drains u d-drenaġġ* ***u l-użu komuni tal-parti diviża u segregata kif tidher***

__delineata bl-aħmar fuq il-pjanta msemmija f'atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon tas-...27/08/1992»__ (enfasi ta' din il-Qorti).

27. Hekk ukoll, meta sar il-kuntratt ta' donazzjoni fl-10 ta' Mejju, 2017 (ara Dok. CM 2 f'paġna 35 tal-proċess), fejn missier il-partijiet fil-kawża għadda s-sehem ta' nofs indiviż tal-appartament bin-numru 6 favur il-konvenut, hemm tirriżulta l-istess deskrizzjoni tal-użu komuni tal-parti diviża u segregata tal-bejt kif indikata fuq il-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-1992.

28. Dan ifisser li din il-Qorti taqbel mal-interpretazzjoni tal-Ewwel Qorti fis-sens illi meta saru l-kuntratti kollha, ma ssirx referenza għall-użu komuni tal-bejt kollu, iżda hemm issir referenza għal parti diviża u segregata tal-bejt li hija maħsuba għall-użu komuni. Dan bilfors iwassal għall-konklużjoni li l-bejt kien fiżikament diviż, fejn parti kienet maħsuba għall-użu komuni u kien hemm parti oħra mill-bejt li ma kinitx qiegħda tintuża għall-użu komuni.

29. Huwa minnu li, kif jingħad mill-appellant, li din l-istess frażi tintuża wkoll meta fl-10 ta' Lulju, 2006, saret id-donazzjoni mill-missier il-partijiet, tas-sehem ta' indiviż ta' ħamsa minn tmienja favur l-attriċi tal-*flat* numru 12 (ara kuntratt f'paġna 49 tal-proċess), kif ukoll meta sar il-kuntratt ta'

diviżjoni u immissjoni fil-pussess tal-10 ta' Lulju, 2006, li bih l-attriċi akkwistat is-sehem ta' tlieta minn tmienja tal-istess appartament.

30. Dan ifisser li fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, il-*penthouse* kienet tgawdi parti mill-bejt għaliha biss għal għexieren ta' snin qabel ma' l-konvenut neħħa ċ-ċint. B'hekk meta l-attriċi saret sid tal-*penthouse* din kellha t-terrazzin magħha. Jiġi b'hekk li meta l-attriċi ħadet pussess tal-proprjetà, ħadet ukoll pussess tat-terrazzin.

31. Din il-Qorti però tisħaq li din il-konklużjoni m'għandhiex tiġi interpretata bħala li l-attriċi appellata hija sidt ta' dak li jisseħħaħ terrazzin. Din hija kwistjoni li trid tiġi deċiża fil-petitorju u mhux f'kawża bħal dik tal-lum.

32. Minn dan kollu isegwi li, l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant ma jirriżultax bħala wieħed mistħoqq u ser jiġi miċħud.

33. Imiss li jiġi mistħarreġ it-**<u>tieni aggravju</u>** tal-konvenut appellant. Dak fejn isostni li din il-Qorti għandha tikkunsidra prova ġdida li nstabet wara l-għoti tal-ewwel sentenza u li l-appellant ippreżenta kontestwalment mar-rikors tal-appell tiegħu, jiġifieri l-kuntratt ta' *datio in solutio* datat 7 ta' Diċembru, 1990, flimkien mal-pjanta hemm mehmuża.

34. Ġaladarba din il-Qorti, permezz tad-digriet tagħha tat-3 ta' Frar, 2021, iddeċidiet li l-kuntratt u l-pjanta hemm mehmuża għandhom jiddaħħlu fl-atti tal-kawża, ma hemmx ħtieġa li din il-Qorti tidħol aktar fil-mertu ta' dan is-suġġett, peress li llum dawn id-dokumenti huma parti mill-atti tal-kawża.

35. Minkejja li l-Ewwel Qorti xtarret l-elementi marbuta mal-azzjoni ta' manutenzjoni, il-konvenut appellant f'dan l-aggravju ma jattakkax l-apprezzament magħmul mill-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward, iżda jistrieħ fuq din il-prova li jingħad li ssaħħaħ il-pożizzjoni tiegħu. Madankollu, minkejja li din il-Qorti fliet kemm il-kuntratt, kif ukoll il-pjanta hemm annessa, ma tistax taqbel ma' dak li jingħad mill-konvenut appellant. Għalkemm fil-kuntratt ta' *datio in solutum* tas-sena 1990 (esibit f'paġna 234 tal-proċess) tintuża l-istess klawżola: «*liema flats għandhom komuni bejniethom u mal-flats l-oħra fil-blokk l-entratura, entrata, taraġ, tromba tat-taraġ, lift, drains u drenaġġ u l-użu komuni tal-parti diviża tal-bejt tal-blokk kif tidher delineata bl-aħmar fuq il-pjanta li qegħda tiġi hawn annessa...* » Meta wieħed jara l-imsemmija pjanta (esibita f'paġna 241 tal-proċess) mhuwiex ċar għal din il-Qorti għal-liema livell din il-pjanta qiegħda tirreferi hekk kif fuqha hemm miktub "*2nd floor and 3rd floor*" u taħtha hemm miktub "*Ground floor and 1st Floor*". F'kull każ, sewwa jingħad mill-attriċi appellata fir-risposta tal-appell tagħha, li ma jidhirx li l-pjanta tindika l-livell tal-bejt (*4th Floor*), suġġett ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet u għalhekk

mhuwiex ċar għal din il-Qorti kif il-parti mmarkata bl-aħmar fuq l-imsemmija pjanta torbot mal-każ taħt eżami.

36. Dan ifisser li minkejja l-prova ġdida, din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni li twassalha li tbiddel il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti fl-interpretazzjoni tagħha tal-imsemmija klawsola. Madankollu, jiġi mtenni li l-azzjoni taħt eżami hija ta' natura possessorja u ma hemm xejn li jxekkel lill-konvenut, jekk iqis li jkun xieraq, milli jkompli jistħarreġ dak li jsostni, f'azzjoni petitorja, fejn ikun jista' wkoll jitqabbad perit tekniku sabiex jifli aħjar il-pjanta esibita.

37. Fi kwalunkwe każ, anke li kieku l-pjanta kienet tirreferi għall-ambjenti li dwarhom saret il-kawża, din ma setgħetx kienet determinanti sabiex ixxaqleb id-deċiżjoni favur l-appellant, billi kif ġie mfisser aktar 'il fuq, f'azzjoni bħal din tal-lum dak li jgħodd huwa l-pussess.

38. Għalhekk lanqas dan it-tieni aggravju ma huwa siwi.

39. Jonqos li jitqies it-**<u>tielet u l-aħħar aggravju</u>** tal-konvenut appellant, fejn jilmenta li l-Ewwel Qorti ma tatx piż lix-xhieda mogħtija minn Mary Galea, inkwilina li kienet tikri mingħand missier il-partijiet u li wkoll kienet tagħmel użu minn dik il-parti tal-bejt li l-appellata tgħid li huwa terrazzin tagħha. Filwaqt li ssir referenza għax-xhieda mogħtija minn Mary Galea,

jingħad mill-appellant li din ix-xhieda ssostni l-verzjoni mogħtija minnu. Fl-aħħar, il-konvenut appellant jisħaq li minkejja li missier il-partijiet kien għadda l-kamra tal-ħasil ta' fuq il-bejt lill-appellata, huwa baqa' joqgħod hemm u dan ifisser li l-appellata qatt ma kellha pussess tal-imsemmija proprjetà, tant li t-terrazzin kien jintuża mill-appellant, minn missier il-partijiet fil-kawża u minn Mary Galea u għalhekk l-azzjoni mressqa mill-appellata ma setgħet qatt tintlaqa'.

40. Din il-Qorti ma taqbilx. Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-appellant, minn qari tas-sentenza appellata jirriżulta ċar li l-Ewwel Qorti qieset dak li xehdet Mary Galea. Fil-fatt, l-Ewwel Qorti qieset li x-xhieda ta' Mary Galea ma setax jingħad li kienet waħda oġġettiva. Il-fatt li l-Ewwel Qorti fil-konsiderazzjoni tagħha ta' din ix-xhieda ma wasslitx għall-konklużjoni mixtieqa mill-appellant hija kwistjoni oħra. Iżda dan mhux biżżejjed sabiex iwaqqa' l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti.

41. Din il-Qorti rat mill-ġdid l-imsemmija xhieda ta' Mary Galea, u wkoll ma tqisx li hija waħda verosimili. Din il-Qorti ssibha diffiċli biex temmen li għalkemm ilha madwar għoxrin sena tikri l-appartament numru 9 fil-blokka inkwistjoni, tul dan iż-żmien kollu hija kienet tgħaddi minn ġewwa l-appartament tal-ġenituri tal-partijiet fil-kawża, minn tal-inqas darba u xi drabi darbtejn fil-ġimgħa sabiex tonxor fuq it-terrazzin tagħhom u li qatt

ma tat kas (ara xhieda f'paġna 122 tal-proċess) li kellha post allokat għaliha sabiex tonxor fuq il-bejt il-kbir (ara ritratt f'paġna 78 tal-proċess). Dan meta mill-istess xhieda ta' Mary Galea jirriżulta li kellha post fejn tonxor fil-gallarija tal-appartament tagħha wkoll.

42. Fir-rigward tal-parti tat-tielet aggravju tal-konvenut appellant fejn jingħad minnu li kien jonqos fl-attriċi appellata l-pussess meħtieġ sabiex tirnexxi l-azzjoni mressqa minnha, hawn ukoll dan l-ilment tal-konvenut jirriżulta bħala wieħed bla bażi.

43. Għalkemm fl-**Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili** jingħad li l-pussess għandu jkun ta' liema xorta jkun, skont l-interpretazzjoni mogħtija mill-qrati tagħna l-pussess irid ikun wieħed, kif jinsab imfisser fl-**Artikolu 524 tal-Kodiċi Ċivili** (ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Giuseppe Mamo v. Gerolamo Camilleri*** deċiża fit-23 ta' Marzu, 1962 u ***Victor Tabone et v. Gino Cini et*** deċiża fid-9 ta' Jannar, 2009, kif ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2023, fl-ismijiet ***Theresa Farrugia v. Maria Bennie et***). Dan l-artikolu tal-liġi jgħid li l-pussess huwa d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjetà, u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu. Mhux biżżejjed għalhekk li r-rikorrent juri li l-ġid jinsab taħt il-kontroll fattwali tiegħu, iżda jrid juri wkoll li huwa qiegħed iżomm dak il-ġid bħallikieku dan kien tiegħu.

44. Huwa sewwasew dan il-ħsieb (*animus*) tal-pussessur li jiddistingwi d-detenzjoni mill-pussess (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Joseph Portelli et v. Peter Paul Portelli*** msemmija qabel). Sabiex ikun hemm pussess imħares bl-**Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili** jrid ikun hemm pussess *animo domini* u mhux sempliċi detenzjoni li hija biżżejjed fil-każ tal-azzjoni tal-ispoll (ara f'aktar dettall dwar dan is-suġġett l-artikolu, **«*The Elements of the Actio Manutentionis, To What Extent Is This Action Avaialable Also To Mere Detentors*?»** miktub minn **Paul Debono** u mitbugħ fuq **Id-Dritt (Volum XVI**).

45. In-natura tal-pussess tista' tkun ta' liema xorta tkun. Għalhekk il-pussess m'għandux bżonn ikun wieħed leġittimu, ġej minn titlu jew miżmum b'rieda tajba. Dak li huwa importanti huwa li, min għandu l-pussess ikun qiegħed iżomm dik il-ħaġa bil-ħsieb li huwa jqis ruħu bħala sid tagħha għaliex, fin-nuqqas, dik iż-żamma ma tkun xejn għajr detenzjoni prekarja (ara s-sentenza fl-ismijiet ***Pawlu Aquilina et v. Carmelo sive Charles Aquilina*** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Frar, 1996 u ***Stacy Chircop v. Maria Spiteri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Lulju, 2016).

46. Il-piż tal-prova tal-pussess fuq il-ġid immobbli taqa' fuq ir-rikorrent (ara s-sentenza fl-ismijiet ***Maria Theresa Spiteri pro et noe v. Carmelo***

Cauchi et deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April, 2012). Il-pussess m'għandux jiġi preżunt la mill-eżistenza tat-titolu ta' min qed jipproponi l-azzjoni u wisq anqas min-nuqqas tal-eżistenza tat-titolu ta' min kontrih saret l-azzjoni (ara s-sentenza fuq imsemmija fl-ismijiet ***Mary Ann Attard et v. Francis Mercieca***). Madankollu l-fatt materjali tal-pussess joħloq preżunzjoni li dak il-pussess huwa *animo domini*, u jmiss lil min jiċħad dan illi juri l-kontra billi juri illi hemm *causa detentionis* li xxejjen il-pussess (ara s-sentenza fl-ismijiet ***Anġlu Mizzi et v. Joseph Cauchi et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar, 2012).

47. Lil hemm mill-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti tal-fatt li l-attriċi akkwistat it-titlu fuq l-imsemmija proprjetà fis-sena 2006 (parti b'kuntratt ta' donazzjoni u parti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni u immissjoni fil-pussess), jirriżulta mill-provi fl-atti li hija inkarigat lill-Perit Roderick Camilleri li f'Ottubru tas-sena 2017, aċċeda fuq il-post, ħa l-qisien u numru ta' ritratti (ara paġna 81 tal-proċess fejn fuq in-naħa t'isfel hemm id-data tas-27 ta' Ottubru, 2017) sabiex iħejji pjanta tal-*Existing Recessed Fourth Floor Plan*. Dan l-inkarigu ngħata bil-għan li tkun tista' titressaq applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex tkun tista' tiġi regolarizzata l-binja tal-*penthouse* nnifisha.

48. Hekk ukoll, l-attriċi xehdet li kienu qegħdin jagħmlu xogħlijiet ta' żebgħa u tikħil peress li kienu qegħdin jirranġaw il-post qabel ma

rriżultalhom li ċ-ċint kien inħatt mill-konvenut. Fatt li jinsab ikkonfermat mill-istess konvenut waqt ix-xhieda tiegħu taħt kontroeżami (ara paġna 128 tal-proċess). Mhux hekk biss, il-konvenut stqarr fil-kontroeżami li l-attriċi kienet saħansitra biddlet iċ-ċavetta u b'hekk l-aċċess għall-imsejjaħ terrazzin sar tagħha biss. Dan kollu, fil-fehma ta' din il-Qorti jaqa' fil-parametri ta' aġir bl-*animo domini* meħtieġ, kif imfisser qabel. Kien għalhekk li l-appellant neħħa ċ-ċint. Tajjeb jingħad li l-konvenut kellu aċċess għal dan it-terrazzin meta missieru kien jgħix fil-*penthouse* u ovvjament seta' jaċċedi għalih mill-kamra ta' missieru. Għalhekk l-attriċi rnexxielha tipprova li kellha l-pussess meħtieġ sabiex tressaq l-azzjoni taħt eżami u jsegwi li l-ilment tal-konvenut appellant dwar in-nuqqas ta' pussess tal-attriċi fl-appell tiegħu ma jreġix.

49. Ġaladarba l-attriċi ppruvat il-pussess meħtieġ, għandha tirnexxi fl-azzjoni tagħha tal-manutenzjoni sabiex tinżamm fil-pussess ppruvat minnha billi ġġib fi tmiem il-molestja mġarrba minnha. Ma jirriżultax li hemm kontestazzjoni min-naħa tal-konvenut appellant fir-rigward tal-bqija tal-elementi l-oħra aċċertati mill-Ewwel Qorti, sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' manutenzjoni mressqa mill-attriċi. Anzi hemm ammissjoni ċara min-naħa tiegħu li ċ-ċint neħħih huwa u li wettaq l-azzjonijiet l-oħra msemmija.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti **tiċħad** l-appell tal- konvenut Carmel Micallef, u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata fis-sħiħ, b'dan illi t-terminu ta' xahar sabiex isiru x-xogħlijiet meħtieġa għandu jitlaq mil-lum.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-istess konvenut appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da