MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2004

Appell Civili Numru. 692/1999/1

Mark Napier

v.

Andre` Bianchi

Il-Qorti:

PRELIMINARI

IC-CITAZZJONI ATTRICI

B'citazzjoni minnu pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, l-attur appellant, wara li ppremetta illi huwa jirrisjedi flimkien mal-familja tieghu fil-fond numru 58, gewwa Triq Annibale Preca, Lia, liema fond huwa proprjeta` ta' l-istess appellant; illi fil-25 ta' Jannar 1999 u fil-granet sussegwenti, l-konvenut (illum appellat) u/jew terzi persuni minnu inkarigati, abbuzivament bdew jwettqu xogholijiet ta' twahhil ta' kanen u *pipes* fuq il-bejt tal-fond proprjeta` ta' l-appellant, fuq liema bejt, apparti kull konsiderazzjoni ta' proprjeta`, l-appellant kellu tgawdija u pussess b'mod illi huwa gie effettivament immolestat fil-pussess, fl-uzu u fit-tgawdija ta' dan il-bejt, kif seta' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza; illi ulterjorment il-konvenut appellat wara li avvanza pretensjonijiet dwar il-proprjeta` ta' l-istess bejt, liema pretensjonijiet gew debitament respinti bil-qawwa kollha mill-appellant, deherlu li kellu jaqbad u jiehu l-Ligi b'idejh u jimmolestja u jispolja lill-appellant fil-pussess u fit-tgawdija fuq imsemmija; illi minkejja illi l-konvenut appellat gie interpellat sabiex iwaqqaf dawn ix-xogholijiet sahansitra permezz ta' ittra ufficjali datata 2 ta' Frar 1999 illi giet annessa u esebita u mmarkata bhala Dok. A, huwa baqa' inadempjenti; illi bhala konsegwenza ta' dan l-agir, il-konvenut appellat, b'att klandestin u illegali, ikkommetta spoll fil-konfront ta' l-appellanti, li ghalhekk kien qed isofri ostakolu fit-tgawdija u l-uzu tal-bejt in kwistjoni; talab illi l-ewwel Qorti: (1) tiddikjara illi l-konvenut appellat ikkommetta spoll fil-konfront ta' l-appellant kif fuq imsemmi; (2) tiddifidah milli permezz ta' twettiq ta' xogholijiet jew bi kwalunkwe mod iehor jostakola t-tgawdija ta' l-uzu ta' dan il-bejt, proprjeta` ta' l-appellant, u li jiehu l-ligi b'idejh sabiex jezercita drittijiet abbuzivament u illegalment; (3) tikkundannah sabiex f'terminu qasir u perentorju li kellu jigi ffissat mill-istess Qorti ghal dan l-iskop, jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jitnehhew dawn il-*pipes* u kanen u kull kostruzzjoni ohra li gew minnu u/jew minn nies minnu inkarigati, eretti, sabiex il-bejt in kwistjoni seta' jigi ripristinat fl-istat li kien fih qabel ma l-konvenut appellat ikkommetta tali spoll, u dan taht is-sorveljanza ta' periti nominandi; (4) tawtorizza lill-appellant sabiex, fin-nuqqas, jesegwixxi huwa stess direttament tali xogholijiet, taht is-sorveljanza ta' l-istess

periti nominandi, a spejjez tal-konvenut appellat; bl-ispejjez kontra l-konvenut appellat, li kien ingunt ghas-subizzjoni.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUT

2. Il-konvenut appellat eccepixxa: (1) illi d-domandi attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejt in kwistjoni qatt ma kien fil-pussess ta’ l-appellant u ghalhekk qatt ma seta’ jigi spoljat minn oggett mhux fil-pussess tieghu ghax ma jikkonkorrux wahda mit-tlett elementi essenzjali biex wiehed ikun jista’ jintavola azzjoni ta’ spoll; (2) illi l-bejt in kwistjoni dejjem kien fil-pussess esklussiv tal-konvenut appellat u segregat b’hajt ossija opramorta ta’ circa hames filati u li dejjem giet uzata mill-utenti ta’ Villa Icilio f’Annibale Preca Street, Lija anke meta din l-istess villa kienet mikrija lil certu Maggur Camilleri u lil certu Buckland ismu mhux maghruf; (3) illi barra minn hekk il-proprjetarju tad-dar li taghha ghandu pussess l-attur appellant kien certu Mr. Zachary Booth li akkwista l-proprjeta` minghand Mr. Loris Bianchi u hutu li setghu facilment jikkonfermaw illi l-arja tal-bejt tal-kamra in kwistjoni kienet proprjeta` tal-konvenut appellat; (4) illi dan il-hajt ta’ l-opramorta ilu mibni ghal iktar minn hamsin sena u l-fond in kwistjoni ilu segregat miz-zewg partijiet adjacenti ghall-istess Villa Icilio u cioe` l-parti posseduta mill-attur appellant u l-ohra ipposseduta mill-Perit Nicholas Bianchi; (5) illi inoltre kien l-attur appellant illi pprova jispolja lill-konvenut appellat billi ittenta li jibni fuq hwejjeg il-konvenut appellat strutturi ta’ gebel, pero` li gie mwaqqaf milli jaghmel dan mill-istess konvenut appellat, u huh u dan circa erba’ snin qabel, oltre l-fatt li gie mwaqqaf milli jitla’ fuq il-bejt tal-konvenut appellat minghajr il-permess tieghu diversi drabi; salv eccezzjonijiet ohra.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B’sentenza minnha moghtija fis-26 ta’ April 2001, il-Prim Awla tal-Qorti Civili, wara li ghamlet il-kunsiderazzjonijiet hemm riportati, laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellat, cahdet it-talbiet attrici stante li sabet li kienu infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez kollha kontra l-attur appellant.

L-APPELL TA' L-ATTUR

4. L-attur hass ruhu aggravat mill-imsemmija sentenza, u interpona appell minnha quddiem din il-Qorti, liema appell gie debitament trattat.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. L-appell in ezami jikkoncerna azzjoni ta' spoll intentata mill-attur fil-konfront tal-konvenut appellat, liema talba giet respinta. L-appell gie intavolat mill-attur ghall-fini tat-thassir u revoka tas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, bl-akkoljiment tat-talbiet attrici kif dedotti fl-att tac-citazzjoni.

6. L-attur appellant jallega li gie kommess spoll fil-konfront tieghu billi l-konvenut in data tal-25 ta' Jannar 1999 u fil-granet sussegwenti beda jinstalla pajpijiet u kanen fuq bejt li jghid li hu tieghu, u liema bejt kien, skond l-istess attur, ukoll minn dejjem fil-pussess tieghu.

7. L-ispoll jiccentra fuq l-element tal-pussess u dan peress li skond il-konvenut ma kienx minnu li l-pussess tal-bejt tabilhaqq kien ghand l-attur. Il-konvenut isostni li l-pussess kien minn dejjem ghandu.

8. Il-bejt ***de quo*** jinsab fuq proprjeta` li llum tappartjeni lill-attur li joqghod fil-fond numru 58, Triq Annibale Preca, Lija. Jirrizulta li dan il-fond qabel maghruf bl-isem "Gasmar" kien adjacenti ma' Villa Icilio u Villa Fort – u li dawn it-tlett proprjetajiet kienu kollha jappartjenu lill-familja Bianchi, sakemm sehhet divizjoni. Il-bejt ***de quo*** kien kollokat fuq il-fond "Gasmar" izda skond il-konvenut, u d-diversi xhieda prodotti minnu, dan il-bejt kellu biss access uniku min-naha ta' Villa Icilio – posseduta mill-konvenut. Ix-xoghol li intraprenda l-konvenut kien jikkonsisti fi stallazzjoni ta' "*pipes*" u "*chicken wire*" li kien jirrendi kull access da parti ta' l-attur aktar diffikultuz.

9. Fis-sentenza taghha, l-ewwel Qorti ***inter alia*** u wara li rreferiet estensivament ghax-xhieda moghtija u l-gurisprudenza in materja, kkostatat li gej:

"Illi minn dan kollu jirrizulta b'mod skjett u car, fl-opinjoni ta' din il-Qorti, li l-attur bl-ebda mod ma rnexxielu jipprova

l-allegazzjoni tieghu li huwa kellu xi forma ta' pussess anke materjali biss fuq l-istess bejt, anzi mill-provi prodotti jirrizulta palezament li kien *invece* l-konvenut li kellu pussess esklussiv ta' l-istess bejt, anke minhabba l-access naturali li l-konvewnut ghandu, tramite l-bieb imsemmi, ghandu ghall-istess bejt; min-naha l-ohra l-access ghall-istess bejt min-naha ta' l-attur kienet kompletament maghluqa permezz tac-cint indikat li jiccirkonda l-istess bejt".

10. Fl-aggravji tieghu l-attur jirreferi ghal dan il-bran surreferit mis-sentenza appellata u jissottometti li l-argomentazzjoni fiha hija wahda skorretta billi anke pussess prekarju jissodisfa l-azzjoni ta' spoll. L-uzu sporadiku ta' dan il-bejt da parti ta' l-utenti ta' Villa Icilio, proprjeta` ta' l-appellat, ma huwiex prova kontra l-pussess gawdut u vantat mill-appellant, isostni l-attur. Mhux necessarju li l-pussess ikun wiehed esklussiv. Minkejja l-hafna xhieda prodotti mill-konvenut biex jeskludu l-element tal-pussess vantat mill-attur, il-valur probatorju ta' dawn id-diversi xiehda huwa wiehed dghajjef u ma jnaqqas xejn minn dak li ppremetta l-attur fl-att tac-citazzjoni. L-appellant jissottometti wkoll li l-apprezzament tal-fatti fis-sentenza appellata u l-applikazzjoni tal-principji legali ghall-istess fatti mill-Qorti kien wiehed zbaljat.

Barra minn dan, l-attur appellant jghid li l-ewwel Qorti skartat ukoll "(il)-principju korollari naxxenti mill-Artikolu 323 gia` citat, liema principju huwa llum pacifiku fil-gurisprudenza nostrali, u cioe` illi l-pussessur ta' fond ghandu l-pussess ta' l-ispazju sovrastanti. Pussess inoltre jista' wkoll jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni sabiex jirradika l-kawza ta' spoll. Mera detenzjoni tal-haga hija sufficjenti ghall-*actio spolii*." Kien kemm kien difficli l-access ta' l-appellant ghall-bejt in kwestjoni, l-access kien jezisti – u gie ezercitat. L-attur gie zbaljatament censurat mill-Qorti talli fl-interess tal-bon vicinat ghazel it-triq li jinforma lill-konvenut dwar ix-xogholijiet li kien ghamel fuq il-bejt, u minkejja li twaqqaf f'okkazjoni wahda fil-passat, l-attur ma kienx ha passi gudizzjarji ulterjuri kontrieh. Dan

kien hekk billi "sa dak l-istadju ma kien gie kommess ebda spoll da parti tal-konvenut appellat."

11. Din il-Qorti, trattandosi maggorment ta provi ta' fatt, gharblet mill-gdid il-provi kollha akkwiziti, u hija tal-fehma li l-ewwel Qorti, li kienet fl-ahjar qaghda li tevalwahom u tikkonduci ezami *in faciem loci*, ghamlet apprezzament gust u korrett dwarhom.

Il-provi prodotti juru kjarament li l-uzu veru u proprju ta' dina l-arja fuq bejt ta' kamra, proprjeta` llum ta' l-attur, kien qed jigi ezercitat dejjem mill-utenti ta' Villa Icilio. Il-fatt li dan il-bejt kien jinsab fuq kamra li kienet taghmel parti mill-ambjenti tal-fond 58, Triq Annibale Preca, Lia, gia` Gasmar, mhux ikkontestat. Imma jirrizultaw provi inkonfutabbli li l-access ghal dan il-bejt kien biss min-naha ta' Villa Icilio. L-attur qed jivvanta pussess fuq il-pretest li, perijodikament, huwa kien jaccedi ghal fuq dan il-bejt – minghajr ebda awtorizzazzjoni – ghal fini ta' xoghol ta' manutenzjoni. Irrizulta li meta f'okkazjoni partikolari membri tal-familja Bianchi intebhu li l-attur kien qabbad nies biex jaghmlu xi xoghol fuq il-bejt, huma gaghluh jieqaf. Jirrizulta wkoll mill-provi li l-attur kellu l-hsieb jaghlaq billi jiccirkonda b'cint tal-gebel dan il-bejt, u l-konvenut qallu biex jieqaf (ara fol. 65 tal-process). L-attur mhux biss ma kompliex bix-xogholijiet imma l-gebel li lahqu ghamlu l-haddiema tieghu tnehhew mill-konvenut (fol. 66). Mistoqsi jekk hax passi, l-attur jghid li beda imma ma kompliex billi nel frattemp miet missier il-konvenut. Jirrizulta li kull darba li l-konvenut intebah li l-attur kien ser jeffettwa xi xogholijiet fuq il-bejt, huwa kien jiehu passi biex iwaqqfu.

12. Barra mis-suespost, jirrizultaw provi fis-sens li biex l-attur seta' jaccedi ghal dan il-bejt, huwa htieglu jaghmel uzu minn sellum u jghaddi minn gallarija. Access dirett ma kellux ghalih u lanqas kamra tal-bejt taghti ghalih ma kienet tezisti. Jirrizulta li bejn il-bqija ta' l-ambjenti ta' l-attur u l-kamra li fuqha kien hemm il-bejt *de quo* kien hemm ukoll dizlivell f'dak li hu gholi. Mistoqsi x'kienet ir-raguni l-ghala l-attur qatt ma ha l-briga li jaghmel access permanenti lejn dan il-bejt li huwa jallega li kien fil-

pussess tieghu, l-attur jirrispondi hekk: (ara fol. 106 tal-process),
"Ifhimni, jien qatt ma sibt (sic), l-aktar haga skomda li ghandi hi biex nitla' fuq is-sellum, dik l-aktar haga perikoluza, ghax biex naqbez dik il-bicca cint mhix problema, ghax kif qed nghid jien il-bejt m'ghandix uzu ghalih hlief biex naghmillu l-waterproofing".

Ghalkemm l-attur jichad, il-kontroparti appellata ressqet ghadd ta' xhieda li lkoll ikkonfermaw li dan il-bejt kien jintuza regolarment, b'access dirett ukoll, min-naha ta' l-utenti ta' Villa Icilio. Quddiem din il-massa ta' xhieda din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, hija tal-fehma li l-attur naqas milli jforni l-prova tal-pussess. Uzu sporadiku u klandestin ghall-fini ta' xoghol ta' manutenzjoni lanqas jammonta jew ghandu jigi kkunsidrat bhala pussess prekarju.

Din il-Qorti, fic-cirkostanzi, ma tara ebda raguni l-ghala ghandha tasal ghal gudizzju differenti minn dak milhuq mill-ewwel Qorti fis-sentenza li minnha appella l-attur u jidhrilha li l-motivazzjoni li tinsab elaborata fis-sentenza appellata hija cara sufficjentement u mhux il-kaz li toqghod tigi ripetuta verbatim minn din il-Qorti.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata kif moghtija mill-ewwel Qorti, tichad l-appell ta' l-attur bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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