MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-18 ta' Dicembru, 2009

Appell Civili Numru. 6/1995/2

Tarcisio u Grace konjugi Rapa

v.

Winston Montanaro Gauci

Il-Qorti:
<u>Preliminari</u>

Dan huwa appell ad istanza tal-atturi li permezz tieghu qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali fis-26 ta’ Lulju 2007 billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut Winston Montanaro Gauci takkolji t-talbiet taghhom fil-konfront tal-

istess Winston Montanaro Gauci, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti qieghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

"Rat ic-citazzjoni prezentata fil-11 ta' Jannar 1995 li permezz taghha l-atturi ppremettew:-

"L-atturi huma proprjetarji tal-fond fi Triq Marina, Marsalforn, limiti tax-Xaghra, Ghawdex u li jikkonsisti f'*restaurant* u parapett u li jikkonfina min-naha tal-Lvant ma' parti ohra minn parapett li jinsab fil-fond numru 25, Triq Marina, Marsalforn, limiti ta' Xaghra, Ghawdex u proprjeta` tal-konvenut Winston Montanaro Gauci u li gew divizi bejn il-kontendenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Henri Vassallo tat-28 ta' Marzu 1991, skond pjanta annessa mal-istess kuntratt, taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati u skond id-dettalji murija fl-istess pjanta.

"Meta l-atturi gew biex jirrangaw il-parti tal-parapett li tinsab fil-parti ta' quddiem tal-bini taghhom u jaqtugha mill-kumplament tal-parapett, il-konvenut kien ipprezenta Mandat ta' Inibizzjoni kontra taghhom (mandat numru 13/93 fl-ismijiet Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa), liema mandat gie degretat fis-16 ta' Frar 1993 u sussegwentement segwit b'citazzjoni fl-istess ismijiet.

"Fil-mori tal-kawza intlehqet transazzjoni permezz ta' verbal tad-19 ta' Ottubru 1993.

"Sussegwentement, il-konvenut *ad insaputa* u minghajr il-kunsens tal-atturi, ghamel xoghlijiet fuq il-parapett b'mod li qasam il-parapett li jigi quddiem il-fond tieghu minn dak quddiem il-fond tal-atturi b'tali mod li ma jirrispekjax il-ftehim inkorporat fl-atti tan-nutar Dr. Henri Vassallo tat-28 ta' Marzu 1991 kif ukoll kontra kull ftehim milhuq permezz ta' verbal ta' transazzjoni fuq imsemmi.

“L-atturi jridu jpoggu kollox fl-istat li kien qabel ma sar ix-xoghol mill-konvenut.

“Talbu ghalhekk l-atturi sabiex din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex:-

“1. L-atturi jigu mantenuti fil-pussess tal-parapett avanpost il-fond taghhom numru 24, Triq Marina, Marsalforn.

“2. Jigi fi zmien qasir u perentorju ordnat inehhi dawk ix-xoghlijiet li huwa ghamel u li huma bi vjolazzjoni tal-kuntratt li sar bejn il-kontendenti in atti nutar Henri Vassallo tat-28 ta’ Marzu 1991 kif ukoll tal-ftehim ta’ transazzjoni li sar fl-att tac-citazzjoni numru 33/93 fl-ismijiet Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa tad-19 ta’ Ottubru 1993.

“3. Fin-nuqqas jigu l-istess atturi awtorizzati sabiex inehhu dawk ix-xoghlijiet maghmula mill-istess konvenut u jergghu jpoggu kollox fl-istat pristin tieghu kollox a spejjez tal-istess konvenut.

“Permezz ta’ nota tal-eccezzjonijiet prezentata fis-6 ta’ Frar 1995, il-konvenut eccepixxa:-

“1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan peress illi x-xoghlijiet kollha maghmula mill-konvenut la saru bi ksur tal-pattijiet miftiehma bejn il-partijiet fit-28 ta’ Marzu 1991 u wisq inqas dawk miftehma fit-transazzjoni tad-19 ta’ Ottubru 1993.

“2. Illi s-sens tat-transazzjoni kien biss li ma jitnehhix il-bini ezistenti fil- u taht il-parapett in vista tal-fatt li l-konvenut (attur f’dik il-kawza) kien qieghed jitlob it-tnehhija ta’ xoghlijiet maghmula mill-attur; izda b’ebda mod ma gie prospettat li ma jsir ebda zvilupp iehor fil-parapett. Infatti l-istess transazzjoni tipprovdi ghall-gheluq tat-tieqa miftuha ghal gol-parapett tal-konvenut kemm-il darba dan jigi zviluppat mill-istess konvenut.

“3. Illi kien proprju l-atturi li dejjem insistew b’xoghlijiet sabiex jiddisturba stat ta’ fatt li kien ilu pacifiku

ghal diversi snin. Kien proprju ghal din ir-raguni li gew istitwiti l-proceduri gudizzjarji mill-konvenut imsemmija fic-citazzjoni.

“4. Illi li kieku wiehed kellu jammetti t-talbiet attrici allura jkollu jasal fl-assurdita` li jordna li l-parapett ghandu jitqieghed mill-gdid fl-istat li fih kien fid-data tat-transazzjoni jigifieri fl-art maqlugha u bit-tharbit li kienu jezistu allura.

“5. Illi bl-istess argument ukoll il-konvenut ghandu l-jedd jaghlaq l-access indipendenti li llum ghandu ghal parti mill-parapett appartenenti lilu u minflok jaccedi minn fuq il-parapett tal-attur kif kienet il-pozizzjoni fid-data tal-ftehim citat mill-attur.

“6. Ix-xoghlijiet kollha maghmula mill-konvenut saru interament skond il-ligi u fl-ambitu tal-pattijiet vinkolanti bejn il-partijiet.

“Rat l-atti kollha tal-kawza nkluzi dawk tal-kawza fl-ismijiet inverse (Citaz. Numru 81/1994).

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet prezentata mill-konvenut fil-11 ta’ Gunju 2007.
“Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta’ Marzu 2007, f’liema seduta l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

“Ikkundsidrat:-

“1. L-azzjoni li ntavolaw l-atturi tidher li hi dik maghrufa bhala l-*actio manutentionis*. Fil-fatt permezz tal-ewwel talba tac-citazzjoni, l-atturi qeghdin jitolbu sabiex jigu *“mantenuti fil-pussess tal-parapett avanpost l-fond taghhom numru 24, Triq Marina, Marsalforn”*[1]. Hu principju generali illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri. Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef P.

[1] Fol. 2.

Sciberras) fil-kawza fl-ismijiet **Domenica Mamo et v. Antonia Galea et** tat-18 ta' Frar 2004 fejn gew elenkati u spjegati l-elementi ta' din l-azzjoni. L-Artikolu 534 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

""Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' haga immobbli, jew ta' universalita` ta' hwejjeg mobbli, jigi mmolestat f'dak il-pussess, jista' fi zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ha b'idejh dak il-pussess minghand il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi, jew ma jkunx kiseb minghandu dak il-pussess b'titolu prekarju".

"Fil-kawza fl-ismijiet **l-Markiz Joseph Philip Testaferrata Bonici et v. Silvio Agius** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili[2] fil-5 ta' Ottubru 1994, gie ssottolinejat li din it-tip ta' azzjoni u l-azzjoni ta' spoll:-

""….huma ta' natura possessorja u huma immirati biex l-atturi jigu reintegrati fil-pussess li huma jehtiegilhom jipprovaw li kellhom fil-mument meta gie allegat li sofrew l-ispossessament meta gara' l-agir li ghalih qed joggezzjonaw. Iridu jipprovaw illi gew turbati fil-pussess li kellhom".

"2. Mill-provi rrizulta li originarjament il-parapett frotteggjanti l-fond numru 24 (proprjeta` tal-atturi) u l-fond numru 25 (proprjeta` tal-konvenuti) kien wiehed. F'xi zmien dan il-parapett inqasam u ttella' hajt divizorju mill-konvenut. Skond kuntratt pubbliku datat 28 ta' Marzu 1991 fl-atti tan-nutar Dr. Henri Vassallo[3] jinghad:-

*""The appearer Tarcisio Rapa **is relinquishing and renouncing to any claims or rights whatsoever of use, <u>possession</u> or ownership of the part of the parapet marked in blue and also marked wit the letter B** on the attached plan, measuring approximately twelve point seven, five, three square metres (12.753sqm) equivalent to one hundred and thirty-seven point one, three square*

[2] Onor. Imhallef Joseph Said Pullicino.
[3] Fol. 26-31.

feet, bounded on the North by Marina Street, on the East by property of Winston Monatanro Gauci and on the South by property of Tarcisio Rapa”.

“Permezz ta’ dan il-kuntratt il-partijiet irregolaw b’mod dettaljat ta’ kif kellu jinqasam il-parapett f’zewg partijiet, wiehed li jmur mal-fond proprjeta` tal-atturi u l-iehor ma’ dak tal-konvenut. In forza ta’ dan il-ftehim l-atturi espressament irrinunzjaw ghall-pussess ta’ dik il-parti tal-parapett li fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt hija markata bl-ittra B. Il-ftehim stess jikkontempla li kellu jinbena dan il-hajt divizorju.

“3. Waqt l-access li sar fl-20 ta’ April 2007, l-atturi spjegaw li l-ilment taghhom hu li:-

““(a) ic-cint qatt ma kellu jsir mill-konvenut ghaliex ma kienux prezenti l-atturi meta nbena.

*“(b) il-mod li nbena dan ic-cint, **il-konvenut approprija ghall-fond numru 25 parti mill-parapett u li skond il-ftehim kellu jkun parti mill-fond taghhom numru 24**. Dan circa wisa’ ta’ zewg pulzieri tul dan ic-cint. ……”*[4]

“Min-naha tieghu l-konvenut xehed li minn dak pattwit permezz tal-kuntratt fuq imsemmi hemm is-segwenti differenzi:-

““(i) l-gholi tal-hajt huwa 18 il-pulzier ghola mill-gholi imsemmi fil-kuntratt; u (ii) id-dawra tal-hajt divizorju tidhol xi tlett pulzieri l-gewwa fuq il-parti tal-parapett tieghi. Kelli nidhol bil-hajt fil-proprjeta` tieghi ghax altrimenti dan il-hajt divizorju kien jibqa’ diehel fil-bieb tal-atturi”[5].

“Fir-rigward tal-ewwel differenza, il-Qorti m’hijiex tal-fehma li din qeghda b’xi mod tolqot hazin il-jeddijiet tal-atturi u/jew li din id-differenza fl-gholi tikkostitwixxi xi molestja tal-parti tal-parapett li l-atturi kellhom u ghad ghandhom il-pussess tieghu. Fir-rigward tat-tieni differenza, filwaqt li

[4] Fol. 139.
[5] Fol. 92.

dak li ddikjara l-konvent seta' jigi kkonstat mill-Qorti fl-access li sar fl-20 ta' April 2007, din ikun ifisser li ma tnaqqasx mill-ispazju tal-parapett tal-atturi izda li nghatat iktar art (ghalkemm minima) lill-atturi.

"4. Mill-provi li tressqu, il-Qorti m'hijiex sodisfatta li l-atturi rnexxielhom jaghtu prova tal-elementi rikjesti f'din it-tip ta' kawza, jigifieri:-

"(a) il-pussess ta' haga mmobbli jew ta' universalita` ta' hwejjeg mobbli;

"(b) l-atti li jikkostitwixxu l-molestja ghal dan il-pussess;

"(c) il-proponiment tal-azzjoni fi zmien sena mill-molestja;
"L-oneru tal-prova huwa fuq l-atturi u ghalhekk kellhom l-obbligu li jressqu provi li fir-realta` juru li meta l-konvenut bena l-hajt divizorju approprija ghalih innifsu xi parti mill-ispazju tal-parapett li skond il-kuntratt tat-28 ta' Marzu 1991 kellu jkun u li fil-fatt kien fil-pussess esklussiv tal-atturi[6]. Il-Qorti m'hijiex sodisfatta li l-atturi rnexxielhom jaghtu prova sodisfacenti tal-elementi kostituttivi tal-azzjoni li kienu jippermettu li l-Qorti tilqa' t-talbiet taghhom, inkluz tfixkil fit-tgawdija ta' dik il-parti tal-parapett li l-pussess taghha nghatat lill-atturi in forza tal-kuntratt imsemmi; *"il-gudikant fil-kamp civili ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal ghandu jfittex u mhux fuq semplici possibiltajiet; imma dik ic-certezza morali hija bizzejed bhala li hija bazata fuq il-preponderenza tal-probabiltajiet"* (**Eucharistico Zammit v. Eustrachio Petrococchino** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 1952).

[6] Fil-kawza **Avv. Louis Bianchi noe v. George Spiteri** (Qorti tal-Appell – Sede Inferjuri presjeduta mill-Onor. Imhallef P. Sciberras deciza fl-14 ta' Lujlju 2004:- *"ragonevolment l-actori inumbit probatio tapplika fiz-zewg kazijiet u timponi b'oneru li l-attur jimpenja ruhu li jgib il-provi biex jissostanzja l-bazi tal-allegazzjonijiet u tat-talbiet tieghu u mhux jistenna li din issir bl-inizjattiva tal-gudikant. L-istess kwalifika tad-deduzzjoni probatorja bhala oggett ta' oneru jaghti wiehed x'jifhem illi l-inadempiment tal-prova titraduci ruhha fi zvantagg ghall-parti li fuqha din l-istess prova hi gravata. Ir-raguni ghal din is-sitwazzjoni hi r-rizultat tal-osservazzjoni ovvja d-dizimpenn tal-piz tal-prova ghall-fatt allegat fi stat ta' incertezza. Li jfisser allura, b'konsegwenza, illi l-gudizzju tal-Qorti ma jistax hlief jikkonsidra l-fatt li baqa' incert in kwantu mhux provat".*

"5. Fir-rigward tat-transazzjoni li saret fil-kawza fl-ismijiet **Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa** (citaz. Numru 33/93), jigi rilevat li dik il-kawza kienet giet prezentata fit-23 ta' Frar 1993 u kienet tittratta xoghol ta' skavazzjoni li l-attur allega li ghamel il-konvenut inkluz fil-parti sottostanti ghal dik li giet assenjata lill-konvenut permezz tal-kuntratt pubbliku tat-28 ta' Marzu 1991 fl-atti tan-nutar Dr. Henri Vassallo. F'dawk il-proceduri l-attur (illum konvenut) talab lill-Qorti sabiex:-

""1. Tiddikjara li l-konvenut kiser il-jeddijiet tal-attur bix-xoghlijiet maghmula minnu fil-parapett imsemmi u dan billi naqas li jzomm id-distanza ghall-iskavazzjoni ffissata bil-ligi, naqas li jibni l-hajt fuq il-linja miftehma bejn il-partijiet, u fetah tieqa ghal gol-proprjeta` tal-attur bi ksur tal-istess pattijiet.

"2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex a spejjes tieghu jnehhi l-istess xoghlijiet u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn din il-Qorti.

"3. Tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenut huwa jaghmel l-istess xoghlijiet a spejjes tal-konvenut.

"4. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur minhabba f'dan in-nuqqas da parit tal-konvenut.

"5. Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur l-ammont hekk likwidat".
"Permezz ta' verbal li sar fid-19 ta' Ottubru 1993[7] il-partijiet ittransigew il-vertenza ta' bejniethom. Fil-fatt dakinhar stess il-kawza giet ceduta. Fil-verbal jinghad li:- *"l-attur jobbliga ruhu li jcedi l-kawza pendenti kontra l-konvenut fi zmien gimgha minn meta jiehu l-fond numru 24* **(suppost taqra 25)** *fil-pussess tieghu u jaccetta li l-parapett u x-xoghlijiet maghmula fis-sotto swol jibqghu kif ezistenti l-lum"*. Il-Qorti hi tal-fehma li dan il-kliem ma jfissirx li permezz ta' dik it-transazzjoni il-partijiet ftehemu

[7] Fol. 20-21 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet **Winston Monataro Gauci v. Tarcisio Rapa** (cit. nru:- 33/93) ceduta fid-19 ta' Ottubru 1993.

jew kellhom l-intenzjoni li l-parapett ma kienx iktar ser jinqasam fi tnejn, cjoe` skond kif gie pattwit fil-kuntratt pubbliku tat-28 ta' Marzu 1991 fl-atti tan-nutar Dr. Henri Vassallo. Tant hu hekk li fil-kawza odjerna l-ilment tal-atturi huwa dwar il-mod kif il-parapett inqasam. Fil-fatt, fis-seduta tal-14 ta' Novembru 1996 l-attur xehed:- *"**jiena m'inhiex nilmenta mill-fatt illi jezisti dan il-hajt**. Qed nilmenta biss mill-mod kif inhuwa mibni u fuq il-posizzjoni tieghu. Ghalhekk jiena f'din ic-citazzjoni qed nitlob illi dan il-hajt jitnehha u jerga' jigi kollox fil-posizzjoni kif kien qabel. Imbaghad, nergghu nkunu prezenti jiena u l-konvenut u ntellghu dan il-hajt mill-gdid fuq il-linja medja kif suppost"*[8].

"Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut tichad it-talbiet tal-atturi.

"Spejjez kontra l-atturi."

Ir-rikors tal-appell tal-atturi Tarcisio u Grace konjugi Rapa:

L-atturi hassew ruhhom aggravati b'din is-sentenza u nterponew appell minnha. Dawn huma l-punti tal-appell taghhom:

"1) L-aggravju hu car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

"2) L-ewwel Qorti ma kkunsidratx li fit-transazzjoni tad-19 ta' Ottubru 1993 il-konvenut kien obbliga ruhu u accetta li l-parapett u x-xoghlijiet maghmula fis-sottoswol jibqghu kif kienu sa dik il-gurnata.

"3) Sad-19 ta' Ottubru 1993 ma kien hemm ebda hajt divizorju li jifred il-parapett in kwistjoni u ghalhekk meta ad insaputa tal-atturi l-konvenut bena l-imsemmi hajt huwa kiser dak li kien gie miftiehem fl-imsemmija transazzjoni.

[8] Fol. 21.

“4) Donnu li l-ewwel Qorti ma fehmitx sewwa x’kienu qed jitolbu l-atturi peress li s-sentenza kienet ibbazata fuq il-kuntratt pubbliku tat-28 ta’ Marzu 1991 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo fejn kien sar il-ftehim ta’ kif kellu eventwalment jinqasam il-parapett f’zewg partijiet. L-ewwel Qorti ma tatx piz lill-imsemmi verbal tad-19 ta’ Ottubru 1993.

“5) Meta saru x-xoghlijiet fil-parapett il-konvenut immolestja lill-atturi fit-tgawdija tal-art li tappartjeni lilhom u dan bi ksur tal-kejlijiet li kienu gew stabbiliti fil-kuntratt fuq imsemmi u fil-pjanta relattiva annessa mal-istess att kif ukoll bid-diffikultajiet ta’ access lill-istess fond tal-atturi. Kien ghalhekk li l-atturi talbu li jergghu jigu mantenuti fil-pussess tal-parapett avanpost il-fond taghhom sabiex jitwaqqa’ l-hajt divizorju li hemm jifred il-parapett bhalissa peress li dan inbena illegalment u wkoll inbena hazin u mhux skond il-pjanta. Di piu` waqt li inbena l-hajt il-konvenut kisser pilastru tac-ceramika ta’ valur u li seta’ facilment gie rimoss mill-post minghajr ebda hsara.

“6) Fil-verbal il-partijiet ittransigew il-vertenza. Hemm espress b’mod car li “*l-attur jobbliga ruhu li jcedi l-kawza pendenti kontra l-konvenut fi zmien gimgha minn meta jiehu l-fond numru 24 (suppost taqra 25) fil-pussess tieghu u jaccetta li l-parapett u x-xoghlijiet maghmula fis-sottoswol jibqghu kif ezistenti llum*”.

“7) Dan il-verbal jimplika li l-hajt divizorju ma kellu qatt jinbena minghajr il-permess tal-atturi u dejjem jekk l-istess atturi kellhom il-pjacir li jinbena, u dan peress li l-ftehim fl-atti tan-Nutar Vassallo kien issa gie sottopost ghall-imsemmija transazzjoni li ghalhekk issopraveniet ghal kwalunkwe effett li kellu l-istess kuntratt.

“8) Il-konvenut innifsu fl-affidavit tieghu tat-22 ta’ Dicembru 2004 iddikjara li “*Fuq l-istess kuntratt (tat-28ta’ Marzu 1991) gie stipulat kif kellu jigi diviz il-parapett. Ahna ftehmna li x-xoghlijiet kellna naghmluhom flimkien*”. Sussegwentement sar il-verbal u l-konvenut, kontra kull forma ta’ ftehim, bena l-hajt barra mil-linja divizorja li

kienet mifthiema fil-kuntratt tan-Nutar Vassallo u kontra l-verbali li ssopravjenu l-istess kuntratt.

“9) B’ gest ta’ buona volonta` l-attur Tarcisio Rapa kien xehed li kien lest li jaccetta li jinbena hajt divizorju bil-kundizzjoni li huwa jkun prezenti u kif kien originarjament miftiehem fl-att pubbliku. Huwa bl-ebda mod ma ried jimplika li kien ceda l-kundizzjonijiet tal-verbal tad-19 ta’ Ottubru 1993 kif interpretatha l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, izda dak li stqarr kien biss gest ta’ buona volonta` fil-konfront tal-konvenut biex tintemm darba ghal dejjem il-vertenza bejniethom.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenut Winston Montanaro Gauci</u>:

<u>Dwar l-*actio manutentionis*</u>

Il-konvenut appellat Winston Montanaro Gauci fir-risposta tieghu argumenta li l-atturi accettaw li din il-kawza tikkonsisti f’*actio manutentionis* (ara para 5 tal-aggravji taghhom) u jaccenna ghall-fatt li r-raguni primarja ghaliex l-ewwel Qorti cahdet it-talba attrici kienet proprju ghaliex l-atturi ma pproducew l-ebda prova in sostenn ta’ din l-azzjoni. Jaccenna wkoll ghall-fatt li l-appell ma jaghmel l-ebda referenza ghall-elementi rikjesti mil-ligi ghas-success tal-azzjoni ta’ manutenzjoni u cioe`:

1) Il-pussess ta’ haga mmobbli jew ta’ universalita` ta’ hwejjeg mobbli;

2) L-atti li jikkostitwixxu l-molestja ghal dan il-pussess;

3) Il-proponiment tal-azzjoni fi zmien sena mill-molestja.

Huwa jargumenta li l-atturi mhux talli ma dahlux f’dawn l-argumenti talli l-provi prodotti anke minnhom stess juru li ma kellhom l-ebda pussess li gie minaccjat b’dak li ghamel hu. Ighid ukoll li dwar l-allegazzjoni tal-atturi li

huwa usurpa parti mill-parapett li skond il-pjanta annessa mal-kuntratt tat-28 ta' Marzu 1991 gie allokat lilhom, hlief ghax-xhieda "xotta" tal-attur ma gew prodotti l-ebda provi in sostenn ta' dan. Min-naha l-ohra l-appellat sostna l-kuntrarju: li bix-xoghlijiet tieghu huwa tilef mill-ispazju li skond il-kuntratt imsemmi mill-attur gie assenjat lilu. Jaccenna ghall-fatt li l-ewwel Qorti, li accediet fuq il-post in kwistjoni, dehrilha li mhux talli l-atturi ma pproducewx provi in sostenn tat-tezi taghhom talli sahansitra kien hu (il-konvenut appellat) li tilef l-ispazju fil-bini tal-hajt divizorju.

Jargumenta wkoll li anke kieku ma kellha tinghata l-ebda rilevanza lill-konkluzjoni tal-ewwel Qorti, jibqa' l-fatt li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li l-allegazzjoni taghhom hija korretta. Fin-nuqqas ta' provi dwar l-element ta' pussess, il-konkluzjoni ovvja hija li l-atturi ma rnexxewx fl-azzjoni taghhom. Di piu`, l-appellat ikompli jargumenta li l-atturi lanqas biss specifikaw meta sehhet l-allegata molestja u ghalhekk l-anqas ipproducew provi biex jissodisfaw il-Qorti li huma ppromwovew il-kawza taghhom fit-terminu stabbilit bil-ligi.

Ghalhekk l-appellant isostni li l-ewwel qorti kellha ragun tiddeciedi li l-azzjoni ta' manutenzjoni ma rnexxietx.

<u>Dwar l-allegazzjoni li nkisret xi kundizzjoni jew transazzjoni:</u>

L-appellat jaghmel referenza ghall-ilment tal-atturi appellanti li l-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra l-ftehim milhuq fit-transazzjoni tad-19 ta' Ottubru 1993. Huwa jsostni li dan assolutament ma kienx il-kaz peress li l-ewwel Qorti ttrattat din it-transazzjoni fl-ahhar zewg pagni tad-decizjoni taghha. Ighid li hija gustament osservat li din it-transazzjoni ma kienitx tissupera dak li gie miftiehem fil-kuntratt ta' l-1991 u inoltre din it-transazzjoni kienet torbot lill-atturi odjerni nfushom u mhux lill-konvenut.

Ghalkemm huwa jsostni li x'gara fit-transazzjoni m'ghandu l-ebda rilevanza ghall-finijiet tal-azzjoni ta' manutenzjoni,

jargumenta li fi kwalunkwe kaz dak li allegaw l-atturi appellanti dwar din it-transazzjoni mhux korrett.

Izid ighid li l-atturi bbazaw il-kaz taghhom fuq il-parti tal-verbal fil-kawza **Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa**, Citazzjoni Nru. 33/93 li taqra hekk:

"L-attur jobbliga ruhu li jcedi l-kawza pendenti kontra l-konvenut fi zmien gimgha minn meta jiehu l-fond numru 24 fil-pussess tieghu u jaccetta li l-parapett u x-xoghlijiet maghmula fis-sottoswol jibqghu kif ezistenti llum".

Huwa jispjega li l-kawza li fiha sar il-verbal kienet tirrigwarda xoghlijiet ta' thaffir li saru taht il-parapett u mhux fuq il-parapetti nnifsu. Ighid li x-xoghlijiet mertu tat-transazzjoni saru mill-konjugi Rapa (l-appellanti f'din il-kawza) u bl-ebda mod ma kienu jirregolaw xi azzjoni tieghu. Ghalhekk isostni li kwalunkwe riferenza li saret fil-verbal kienet ghal xoghlijiet ta' skavar li ghamlu l-konjugi Rapa. Konsegwentement is-sens tat-transazzjoni kien biss li ma jitnehhiex il-bini ezistenti fil-parapett u taht il-parapett li ghamel Rapa, izda bl-ebda mod ma kienet torbot lilu (il-konvenut appellat odjern) biex ma jaghmel l-ebda zvilupp ulterjuri fil-parapett. Huwa kien qed jaccetta stat ta' fatt imma ma kienx qed jassumi xi obbligu personali.

Jissottometti wkoll li t-transazzjoni lanqas ma ssuperat it-termini tal-kuntratt tal-1991 li sar fl-atti tan-Nutar Vassallo, li jirregola l-bini tal-hajt divizorju fl-istess parapett. Jaccenna wkoll ghall-fatt li l-ewwel Qorti osservat li x-xhieda ta' Tarcisio Rapa tal-14 ta' Novembru 2004, ikkonfermat proprju l-fatt li huwa jaqbel li l-kuntratt ghadu fis-sehh ghaliex ma lmentax mill-fatt li jezisti hajt izda sostna li nbena fuq punt skorrett. L-appellat huwa tal-fehma li dak li qalu l-appellanti f'dan ir-rigward fir-rikors tal-appell taghhom, u cioe` li din kienet biss gest ta' buona volonta` ma hi wahda veritjiera xejn.

Finalment l-appellat jissottometti li l-appell huwa frivolu u vessatorju u jitlob lil din il-Qorti sabiex tapplika l-Artikolu

223(4) tal-Kap. 12 u tikkundanna lill-appellanti ghad-*doppio spese*.

Sfond tal-kawza:

Din il-kawza tirrigwarda l-parapett li jinsab quddiem il-fondi tal-kontendenti fi Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex. Jirrizulta li originarjament il-parapett avanpost il-fond numru 24 (proprjeta` tal-atturi) u l-parapett avanpost il-fond numru 25 (proprjeta` tal-konvenuti) kien wiehed. F'xi zmien il-konvenut tella' hajt divizorju u b'hekk qasam il-parapett. L-atturi dehrilhom li b'dan l-agir il-konvenut mar mhux biss (1) kontra l-ftehim inkorporat fil-kuntratt li sar bejniethom fl-atti tan-Nutar Dr. Henri Vassallo fit-28 ta' Marzu 1991 izda wkoll (2) kontra l-ftehim milhuq fid-19 ta' Ottubru 1993 permezz ta' verbal ta' transazzjoni fil-kawza numru 33/93 fl-ismijiet "*Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa*".

L-atturi ghalhekk fethu l-kawza odjerna u talbu li:

(1) **jigu mantenuti fil-pussess tal-parapett** avanpost il-fond taghhom numru 24, Triq Marina, Marsalforn;

(2) konsegwentement **il-konvenut jigi ordnat inehhi dawk ix-xoghlijiet** li huwa ghamel bi vjolazzjoni tal-kuntratt li sar bejn il-kontendenti fit-28 ta' Marzu 1991 kif ukoll tal-ftehim ta' transazzjoni li sar fl-atti tal-kawza numru 33/93 fl-ismijiet "*Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa*" fid-19 ta' Ottubru 1993, u

(3) **fin-nuqqas jigu awtorizzati l-istess atturi** sabiex inehhu x-xoghlijiet imsemmija u jergghu jpoggu kollox fl-istat originali tieghu, a spejjez tal-konvenut.

L-ewwel Qorti:

L-ewwel Qorti, minhabba li l-atturi talbu li jigu "*mantenuti fil-pussess tal-parapett avanpost il-fond taghhom*" bdiet biex identifikat din l-azzjoni bhala l-*actio manutentionis.*

Hija kkonkludiet li l-atturi ma rnexxilhomx jaghtu prova tat-tliet elementi rikjesti f'azzjoni bhal din tal-manutenzjoni, u cioe`:
(1) il-pussess tal-immobbli in kwistjoni (f'dan il-kaz il-parapett),

(2) l-atti li jikkostitwixxu l-molestja ghal tali pussess, u

(3) il-proponiment tal-azzjoni fi zmien sena.

L-ewwel Qorti rriteniet li l-oneru tal-prova huwa fuq l-atturi u ghalhekk kellhom l-obbligu li jressqu provi li fir-realta` juru li meta l-konvenut bena l-hajt divizorju huwa approprija ghalih innifsu xi parti mill-ispazju tal-parapett li skond il-kuntratt tal-1991 kellu jkun u fil-fatt kien fil-pussess esklussiv taghhom. Hija ma hassithiex sodisfatta li l-atturi rnexxielhom jaghtu prova sodisfacenti tal-elementi kostitutivi tal-azzjoni li kienu jippermettulha tilqa' t-talbiet taghhom, inkluz tfixkil fit-tgawdija ta' dik il-parti tal-parapett li l-pussess taghha nghatatilhom in forza tal-kuntratt tal-1991.

<u>**Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**</u>*:*

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

Ir-raguni principali ghaliex l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici kienet proprju ghaliex ma kienitx sodisfatta li l-atturi ppruvaw l-elementi rikjesti f'<u>kawza ta' manutenzjoni</u> li kienu jippermettulha tilqa' t-talbiet taghhom, inkluz tfixkil fit-tgawdija ta' dik il-parti tal-parapett li l-pussess taghha inghata lill-istess atturi in forza tal-kuntratt tal-1991.

L-appellanti dehrilhom li l-ewwel Qorti *"ma fehmitx sewwa x' kienu qed jitolbu ezattament"* peress li hija bbazat is-sentenza fuq il-kuntratt tal-1991 u ma tatx piz lill-verbal tal-1993. Dak li kienu qeghdin jitolbu "ezattament" l-atturi appellanti kien, kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, li "*jigu mantenuti l-istess atturi fil-pussess tal-parapett avanpost il-fond taghhom".* Din l-ewwel talba tac-citazzjoni tindika b'mod eklatanti li l-azzjoni proposta minnhom hija l-<u>*actio manutentionis*</u>. Paragrafu numru 5 tal-appell taghhom

ukoll jikkonferma dan: "…*ghalhekk l-atturi talbu li jergghu jigu mantenuti fil-pussess tal-parapett avanpost il-fond taghhom…*". Ghalhekk biex l-azzjoni taghhom tirnexxi huma kellhom jippruvaw l-elementi rikjesti f'din it-tip ta' kawza, haga li ma ghamlux. **Jirrizulta allura li kienu l-atturi stess li ma fehmux x'provi kellhom iressqu biex jirnexxu fl-azzjoni proposta minnhom**.

Kif osserva l-appellat, l-atturi mhux biss ma ppruvawx l-elementi rikjesti f'kawza ta' manutenzjoni izda anke fir-rikors tal-appell taghhom huma ma ppruvawx jispjegaw jew jikkonvincu lil din il-Qorti ghaliex l-azzjoni ta' manutenzjoni ghandha tigi ritenuta li rnexxiet. Fil-fatt mhux talli ma ppruvawx li l-konvenut meta fired il-parapett approprja xi art li kienet fil-pussess taghhom talli l-anqas biss specifikaw meta sehhet l-allegata molestja: nafu biss li x-xoghlijiet lamentati mill-appellanti saru f'xi zmien bejn id-19 ta' Ottubru 1993 (meta saret it-transazzjoni ivverbalizzata) u l-11 ta' Jannar 1995 (meta giet ipprezentata c-citazzjoni) u ghalhekk lanqas ghamluha possibbli ghall-ewwel Qorti li tistabbilixxi jekk l-azzjoni proposta minnhom saritx entro s-sena.

Il-kuntratt tal-1991 u t-transazzjoni tal-1993:

Kif diga` inghad, l-appellanti hassew ruhhom aggravati li l-ewwel Qorti qaghdet fuq il-kuntratt tal-1991 u ma tatx piz lit-transazzjoni tal-1993. Din il-Qorti tosserva li ghalkemm l-appellanti fl-appell taghhom jargumentaw li t-transazzjoni tal-1993 issoppraveniet ghal kwalunkwe effett li kellu l-kuntratt tal-1991, huma stess jilmentaw fir-rikors tal-appell taghhom li l-appellat, bil-bini tac-cint divizorju, kiser il-kejlijiet li kienu gew stabbiliti proprju fil-kuntratt tal-1991. Ta' min jinnota ukoll li fil-premessi tac-citazzjoni taghhom stess ilmentaw li x-xoghlijiet li ghamel il-konvenut la jirrispekkjaw il-ftehim tal-1991 u lanqas it-transazzjoni 1993 u fil-fatt fit-tieni talba talbu li l-konvenut jigi ordnat inehhi dawn ix-xoghlijiet li allegatament saru bi vjolazzjoni **tal-kuntratt u** tat-transazzjoni. Dan il-fatt certament juri li fil-fehma taghhom it-transazzjoni milhuqa fil-verbal ma tissuperax il-ftehim tal-1991.

Il-kuntratt tat-28 ta' Marzu 1991:

L-ewwel Qorti ezaminat u kkunsidrat il-kuntratt tat-28 ta' Marzu 1991 fl-atti tan-Nutar Dr. Henri Vassallo li permezz tieghu il-partijiet irregolaw b'mod dettaljat kif kellu jinqasam il-parapett f'zewg partijiet: wiehed li jmur mal-fond proprjeta` tal-atturi u l-iehor ma' dak tal-konvenut. Accennat ghall-fatt li l-attur Tarcisio Rapa f'dan il-ftehim irrinunzja ghall-pussess ta' dik il-parti tal-parapett li fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt hija mmarkata bl-ittra B (li tigi quddiem il-proprjeta` tal-konvenut). Accennat ukoll ghall-fatt li l-ftehim jikkontempla l-bini ta' hajt divizorju. "*The division of the said parapett is being clearly and indisputably defined by a border line coloured in green on the attached plan*."

L-access tal-20 ta' April 2007:

Waqt l-access, l-atturi lmentaw li bil-bini tac-cint li fired il-parapett il-konvenut approprja circa zewg pulzieri iktar minn dak li gie miftiehem waqt il-ftehim, filwaqt li l-konvenut xehed li d-dawra tal-hajt divizorju anzi tidhol xi tlett pulzieri 'l gewwa fuq il-parapett tieghu, u dan sabiex ma jidholx fil-bieb tal-atturi. L-ewwel Qorti, wara li spjegat li dak li xehed il-konvenut fil-fatt gie kkonstatat minnha stess waqt l-access, sabet li mhux talli ma tnaqqsitx l-art tal-atturi talli invece gie li inghataw iktar spazju (ghalkemm minimament). Irrizultalha ghalhekk li d-differenzi minimi li saru fix-xoghlijiet li ghamel il-konvenut vis-à-vis il-ftehim tal-1991 bl-ebda mod ma usurpaw xi parti mill-parapett tal-atturi.

It-transazzjoni tad-19 ta' Ottubru 1993:

Mhux minnu li l-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra illi fit-transazzjoni tad-19 ta' Ottubru 1993 li sehhet fil-kawza ***Winston Montanaro Gauci v. Tarcisio Rapa*** (kawza li tittratta xoghol ta' skavar li sar minn Rapa fil-parti sottostanti l-proprjeta` li giet assenjata lilu) il-konvenut kien accetta li l-parapett u x-xoghlijiet maghmula fis-sottoswol jibqghu kif kienu sa dik il-gurnata. L-ewwel Qorti fil-fatt accennat ghad-dikjarazzjoni maghmula minn

Montanaro Gauci (il-konvenut fil-kawza odjerna) fejn qal li *"…jobbliga ruhu li jcedi l-kawza pendenti kontra l-konvenut fi zmien gimgha minn meta jiehu l-fond numru 24 (suppost taqra 25) fil-pussess tieghu u jaccetta li l-parapett u x-xoghlijiet maghmula fis-sottoswol jibqghu kif ezistenti llum*." Dan, issottomettiet l-ewwel Qorti, ma jfissirx li l-parapett ma kellux jinqasam fi tnejn kif kienu ftehmu l-partijiet fil-ftehim tal-1991.

In sostenn ta' dan ir-ragjonament taghha l-ewwel Qorti ccitat mix-xhieda ta' l-attur (fl-14 ta' Novembru 1996) fejn qal li huwa mhux qed jilmenta li jezisti l-hajt izda qed jilmenta mill-mod kif huwa mibni u l-pozizzjoni tieghu u li xtaq li jitnehha u jerga' jinbena "kif suppost". Dwar dan, l-appellanti fir-rikors taghhom ighidu li kien biss b'gest ta' buona volonta` li l-attur Tarcisio Rapa xehed li kien lest li jinbena hajt divizorju. Din il-Qorti taqbel ma' l-appellat li din l-istqarrija maghmula fl-appell ma tidher li hija wahda veritjiera xejn. Kif osservat l-ewwel Qorti, ix-xhieda ta' Tarcisio Rapa turi li mhux qed jilmenta mill-fatt li jezisti hajt u ghalhekk turi li qed jikkonferma li t-transazzjoni tal-1993 ma tissuperax il-kuntratt tal-1991. Ix-xhieda tieghu turi li huwa qed jaqbel li l-kuntratt ghadu fis-sehh. Kif argumenta l-appellant, huwa kellu kull opportunita` biex jikkwalifika x-xhieda tieghu izda dan ma ghamlu qatt.
Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti hija tal-fehma li dan l-appell huwa nfondat u ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti. Barra minn dan jidhrilha wkoll li l-appell hu wiehed frivolu u vessatorju u bhala tali ser tilqa' dak mitlub mill-appellat, cioe` li tapplika l-Artikolu 223(4) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u tikkundanna lill-appellanti ghad-*doppio spese* fir-rigward ta' dan l-appell skond l-imsemmija disposizzjoni tal-Kap. 12.

< Sentenza Finali >

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