MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 45/2008/1

Michael Cremona

v.

John Mary sive Jimmy Frendo

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

Dan huwa appell ad istanza tal-attur Michael Cremona li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti tbiddel u tirrevoka s-sentenza appellata mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Ġenerali fil-31 ta’ Lulju 2009, fil-kawża fl-ismijiet premessi billi tilqa’ l-

istess talbiet tal-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.

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

"Il-Qorti,

"Din hi kawza ta' spoll fejn l-attur qieghed isostni li l-konvenut bena hajt divizorju bejn l-ghalqa proprjeta' tieghu u dik fil-pusses tal-attur, bil-konsegwenza li ghalaq il-mezz ta' dhul ghall-ghalqa li qeghda fil-pussess tal-attur.

"Rat ir-rikors guramentat gie prezentat fis-6 ta' Mejju 2008 u fih jinghad li l-attur ghandu fil-pussess tieghu porzjon art agrikola li tifforma parti mit-territorju Ta' Kaccaturi, fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex tal-kejl ta' cirka tlett mija u hamsin metri kwadri (350mk) jew kejl verjuri, u konfinanti mit-tramuntana mal-ghalqa tal-konvenut, nofsinhar ma' beni ta' Joseph Cremona u punent ma' ben ta' Carmela Buttigieg, ghal liema ghalqa l-attur ighaddi minn gewwa l-art tal-konvenut li tmiss mat-Triq Ghajn Qamar.

"Ricentement u precizament is-Sibt 26 ta' April 2008, il-konvenut gab xi haddiema fl-ghalqa tieghu u bena hajt tas-sejjiegh gholi madwar erbgha piedi fuq in-naha ta' nofsinhar tal-ghalqa tieghu bejn l-ghalqa tieghu u dik fil-pussess tal-attur, b'gebel li kien gab fil-ghalqa tieghu xi gimghat qabel.

"Dan il-hajt li ben l-konvenut ghalaq ghal kollox l-access tal-atur ghal din l-ghalqa li qeghda fil-pussess tieghu.

"Bl-agir tieghu l-konvenut wettaq spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-attur.

"Il-konvenut talab li l-Qorti:-

"1. Tiddikjara li l-konvenut wettaq spoll ricenti u privileggat ghad-dannu tar-rikorrent.

“2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi moghti jirreintegra l-ispoll vjolenti u klandestin minnu kommess billi jigi kundannat jiftah mill-gdid il-passagg li minnu kien jghaddi l-attur ghall-ghalqa billi jnehhi dik il-parti tal-hajt li bena li qed timblokka l-access.
“3. F’kaz li inutilment ighaddi t-terminu li jigi moghti, tawtorizza lill-attur jesegwixxi x-xogholijiet kollha li huma mehtiega ta’ tnehhija tal-hajt fejn dan qed jimblokka l-passagg li minnu kien ighaddi l-attur ghall-ghalqa tieghu, ghas-spejjez tal-konvenut taht id-direzzjoni ta’ perit nominat mill-Qorti.

“Ir-risposta guramentata prezentata fis-16 ta’ Gunju 2008 (fol. 9), il-konvenut eccepixxa:-

“1. Il-kawza hi nfondata fil-fatt u fid-dritt.

“2. Din il-kawza ta’ spoll hi mproponibbli ghaliex b’sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et deciza minn din il-Qorti fil-21 ta’ Novembru 2006, liema decizjoni ma gietx appellata, gie defenittivament dikjarat li l-art illum proprjeta’ tal-konvenut hi libera minn kwalunkwe servitu’ ta’ passagg favur l-attur f’din il-kawza, Michael Cremona, u permezz ta’ l-istess sentenza Michael Cremona gie inibit b’mod kategoriku milli jezercita passagg ossia access minn fuq l-art tal-konvenut odjern. Ghalhekk il-kwistjoni odjerna giet diga’ definita fi kwistjoni petitorja b’sahha ta’ gudikat u ma tistax tigi trattata mill-gdid f’azzjoni possessorja bhal dik odjerna.

“3. Fit-tieni lok, f’dan il-kaz m’hemmx it-tlett elementi kontemplati mil-ligi sabiex tirnexxi azzjoni ta’ spoll u ghalhekk ukoll it-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda.

“4. Il-konvenut ma rcieva l-ebda talba interpellatorja datata 30 ta’ April 2008. Ghalhekk anke jekk jintlaqghu t-talbiet tal-attur, l-ispejjez ghandu jaghmel tajjeb ghalihom hu.

"Semghet ix-xhieda li ressqu l-kontendenti u ghamlet access fil-post fl-14 ta' Lulju 2008.

"Rat l-atti tal-kawza Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et deciza minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-21 ta' Novembru 2006.

"Rat il-verbal tad-9 ta' Lulju 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

"Ikkunsidrat:

"1. Il-fatti rilevanti ghal din il-kawza huma s-segwenti:-

"(a) Fis-16 ta' Marzu 2007 il-konvenut xtara minghand Luigia Sultana[1] porzjon art tal-kejl 1060 metri kwadri maghrufa bhala Ta' Firdien, limiti Xaghra, Ghawdex, *"...l-intier imiss grigal ma' sqaq li jinfed fi Triq Ghajn Qamar, lvant in parti ma' beni ta' Michael Cini u in parti ma' beni tal-familja Attard, tramuntana u majjistral in parti ma' beni ta' l-werrieta Frangisk Sultana u hutu u in parti ma' beni tal-werrieta ta' Carmelo Vella u lbic ma' beni tal-eredi ta' Felic Cremona."*. Fil-kuntratt jinghad li *"il-vendituri jiddikjaraw li minn fuq l-art mibjugha ma jezisti l-ebda dritt ta' passagg favur terzi."*. L-art tidher fil-pjanta Dok. GG1 fejn hemm l-isem tal-konvenut Jimmy Frendo filwaqt li fil-pjanta a fol. 14 hi ndikata bl-ittra "A".

"(b) L-attur hu iben Joseph Cremona, proprjetarju tal-ghelieqi murija fil-pjanta Dok. GG1 bil-kulur ahdar u isfar (fil-pjanta a fol. 14 murija bl-ittri "C" u "B"). L-art murija bil-kulur ahdar kienet inxtrat fl-1954 u kienet mertu tal-kawza Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et (Cit. nru. 28/01) deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' Novembru 2006. F'dik il-kawza (*actio negatoria*) l-attur kien wiehed mill-konvenuti, u l-atturi kienu qeghdin jitolbu dikjarazzjoni fis-sens li fuq l-art tal-awturi tal-konvenut ma kien jezisti l-ebda servitu' ta' passagg favur l-attur u missieru. Il-Qorti laqghet it-talba tal-konjugi Sultana, u ddikjarat li l-art li llum

[1] Kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Enzo Dimech.

hi proprjeta' tal-konvenut hi libera minn kull servitu' ta' passagg favur l-art ta' Joseph Cremona u inibit *".... lill-konvenuti milli jezercitaw passagg ossia access minn fuq l-art imsemmija ta' l-atturi."*.

"(c) L-art murija bil-kulur isfar fid-Dok. GG1[2] (li hi l-mertu ta' din il-kawza) kienet originarjament proprjeta' ta' Michael Cremona (in-nannu patern tal-attur). Din l-ghalqa kienet tifforma parti minn art akbar proprjeta' ta' Michael Caruana (msejha tal-Kaccaturi) u li kienet tinkludi l-ghalqa murija fl-istess dokument u delinejata bil-kulur roza[3]. Tant hu hekk li fil-kawza Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et, l-attur kien xehed: *"Qed nesebixxi pjanta markata dokument MC1 fejn qed nuri bil-kulur kannella d-dar ta' missieri, bil-kulur isfar il-passagg li niftakarni nghaddu minnu minn ckuniti u li ghadna nghaddu minn sal-lum, l-ghalqa bil-kulur ahmar hija l-ghalqa ta' missieri li kie xtara minghand Maria Bajada maghrufa Ta' Concetta fl-1954, l-ghalqa bil-kulur vjola hija l-ghalqa tal-atturi, l-ghalqa markata bil-kulur ahdar hija l-ghalqa tan-nannu Mikiel Cremona li wara l-mewt tieghu kienet inqassmet bejn uliedu izda missieri kien messu band'ohra u mhux minn dan it-territorju. Minn fuq dan ir-raba' nghaddu ftit ukoll billi parti minnu jinsab bejn l-ghalqa taghna u l-art tal-atturi. L-ghelieqi markati bil-kulur griz huma tal-familja Vella u cioe' tat-tfal ta' Carmelo Vella li kien maghruf Tad-Denli, li kellu f'idejn l-art ta' missieri bi qbiela meta kien xtraha missieri."*[4]. Mal-affidavit hemm pjanta li turi bl-iktar mod car li l-art in kwistjoni kienet tifforma parti minn art akbar (murija bil-kulur ahdar) proprjeta' ta' Michael Cremona u li kellha faccata fuq Triq Ghajn Qamar[5]. Dak li qal l-attur gie konfermat minn missieru (Joseph Cremona): *"L-ghalqa ta' missieri meta dan miet fl-1958, kienet messet lil hija Felice Cremona u cioe l-parti li tinsab bejn l-art tieghi u l-art tal-atturi fuq in-naha tal-Grigal, kif ukoll zewg bicciet zghar fuq in-naha tal-Lbic, filwaqt li l-bqija*

---

[2] Murija bl-ittra "B" fil-pjanta a fol. 14.
[3] Murija bl-ittra "D" fil-pjanta a fol. 14.
[4] Fol. 28 tal-process tal-kawza **Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et** (Cit. nru. 28/01).
[5] Ara pjanta a fol. 14 – L-art indikati bl-ittri "B" u "D" kienu jifformaw parti wahda proprjeta' ta' Michael Cremona (in-nannu patern tal-attur).

tar-raba' fuq in-naha tax-Xlokk tal-ghalqa tieghi kien mess lil huti Ganni u t-tfal tal-mejjet Angelo Cremona."[6].

"(d) Permezz ta' att ta' divizjoni li sar fit-30 ta' Awwissu 1986 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Spiteri (Dok. ES2), l-art li kienet ta' Michael Cremona inqasmet fi tlett porzjonijiet bejn uhud mill-werrieta ta' Michael Cremona (Felic Cremona, John Cremona u werrieta ta' Anthony Cremona). L-art indikata bil-kulur isfar giet assenjata lil Felic Cremona (hu missier l-attur), filwaqt li l-art ta' taht (dik li ghandha faccata fuq Triq Ghajn Qamar) giet assenjata parti lill-werrieta ta' Anthony Cremona u parti lil John Cremona[7]. F'dan il-kuntratt ma jissemma xejn dwar drittijiet ta' passagg minn fuq porzjon ghall-ohra. L-awtrici tal-konvenut issostni li Felic Cremona kien ighaddi mill-porzjon art li ghandha faccata fuq Triq Ghajn Qamar.

"(e) B'kuntratt li sar fid-9 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-nutar Dr. Kristen Dimech (Dok. ES3) saret il-qasma tal-wirt ta' Felic Cremona (miet fid-9 ta' Mejju 1998). Missier l-attur, bhala wiehed mill-werrieta ta' huh, gie assenjat *"Porzjon diviza mill-art deskritta fuq bin-numru tmienja (8), maghrufa bhala Ta' Kaccaturi, limiti Xaghra, Ghawdex bil-kejl din il-porzjon diviza ta' cirka tliet mija u sebgha u hamsin metri kwadri (357mk), u konfinanti, majjistral mal-porzjoni diviza mill-istess art li aktar 'l isfel ser tigi assenajta lill-kondividenti ahwa Cremona ulied il-mejjet Angelo Cremona, nofsinhar ma' beni ta' Guzepp Cremona, u punent ma' beni ta' Katarina Vella, markata bil-kulur ahmar u bl-ittra "A" fuq il-pjanta u site plan hawn annessi u markati dokument I"*, cjoe' il-porzjon art murija bil-kulur isfar fid-Dok. GG1[8].

"(f) Meta l-konvenut xtara l-art, bejn l-art tieghu u dik ta' Joseph Cremona (li gie assenjat mill-wirt ta' huh, Felic Cremona) ma kienx hemm hajt divizorju izda qsami b'gebel (ara ritratt Dok. A a fol. 5). Sussegwentement, il-

---

[6] Affidavit a fol. 26 tal-process **Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et** (Cit. nru: 28/01).
[7] Ara pjanta a fol. 30 tal-process **Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et** (Cit. nru: 28/01).
[8] Murija bl-ittra "B" fil-pjanta a fol. 14.

konvenut bena hajt tas-sejjiegh kontinwu (ara ritratt Dok. B a fol. 5 fejn hemm il-marka “X”) b’mod li l-attur ma jistax ighaddi ghall-ghalqa ta’ missieru hlief billi jaqbez minn fuq dan il-hajt tas-sejjiegh. Fiz-zmien li nbena l-hajt il-konvenut kien hawwel il-ful. Jidher li minkejja dak li gie ordnat fis-sentenza moghtija fil-21 ta’ Novembru 2006 l-attur xorta baqa’ jghaddi mill-art tal-konvenut, ghalkemm qieghed jargumenta li kien qieghed ighaddi biex jidhol fl-art ma’ gemb dik li kienet mertu tal-kawza Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et (Cit. nru. 28/01). L-attur spjega wkoll li l-moghdija hi dik murija bil-kulur isfal fil-pjanta a fol. 14.

“2. Hu maghruf li l-azzjoni ta’ spoll hi ntiza biex ma thalli lil hadd li jiddisturba stat ta’ fatt b’mod arbitrarju u r-rizultat finali ghandu jkun li jerga’ jpoggi l-haga fl-istat li kienet qabel. F’dan ir-rigward l-Artikolu 791(1) tal-Kap. 12 jipprovdi:-

““791. (1) Il-konvenut f’kawża ta’ spoll magħmula fi żmien zahrejn minn dakinhar li jkun sar l-ispoll, ma jista’ jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raġa’ qiegħed il-ħaġa fl-istat ewlieni u raġa’ qiegħed għal kollox fl-istat ta’ qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f’dak iż-żmien illi, skond iċ-ċirkostanzi, jiġi mogħti lilu fis-sentenza, bla ħsara ta’ jeddijiet oħra tiegħu.”

“Azzjoni li ghandha tlett (3) elementi biex tirnexxi:-

“a. Il-pussess ta liema xorta hu –*“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’ propjeta’ 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” - (Qorti ta’ l-Appell, 12 ta’ Dicembru 1952[9]);

“b. L-att spoljattiv;

[9] Volum XXXVI.i.292.

"c. Il-kawza trid issir fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll.

"3. Peress li l-kawza hi ta' spoll il-Qorti m'ghandix tinvestiga kwistjonijiet ta' natura petitorja, ghalkemm mill-provi rrizulta inekwivokabilment li l-porzjon art li kienet giet assenjata lil Felic Cremona kienet tifforma parti minn ghalqa ikbar li ghandha faccata fuq Triq Ghajn Qamar, u liema ghalqa kienet oggett tal-kuntratt ta' qasma tal-wirt ta' Michael Cremona li sar bejn l-ahwa Cremona. Illum il-gurnata l-porzjon tal-ghalqa li ghandha faccata fuq Triq Ghajn Qamar hi mitluqa u abbandunata u fl-eventwalita' li ssir kawza petitorja jista' jkun rilevanti l-Artikolu 448 tal-Kodici Civli li jipprovdi: *"jekk il-fond ikun sar maghluq minn kull naha minhabba bejgh, tpartit, jew qasma, dawk li jkunu bieghu, partu jew qasmu ghandhom jaghtu l-moghdija, bir-rigel, bil-bhima jew bil-karrettun, skond il-kaz, minghajr l-ebda indennizz."*.

"Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut, il-Qorti hi tal-fehma li s-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et (Cit. nru: 28/2001) deciza fil-21 ta' Novembru 2001, stabbilit li art ohra proprjeta' ta' missier l-attur (dik markata bl-ittra "C" fil-pjanta a fol. 14) ma kenitx tgawdi minn servitu' ta' passagg minn fuq l-art tal-konvenut. Il-Qorti ma taqbilx li l-kwistjoni dwar l-ezistenza o meno ta' servitu' ta' passagg favur l-art mertu ta' din il-kawza giet determinata fl-imsemmi gudikat. Hu veru li f'dik l-azzjoni l-Qorti ddikjarat li l-art tal-konvenut hi libera minn servitu' ta' passagg, pero' dan fil-konfront tal-proprjeta' li missier l-attur kien xtara fl-1954. Tant dan hu minnu li fil-parti dispozittiva l-Qorti ddikjarat: *"Tiddikjara lli l-art ta' l-atturi msemmija fic-citazzjoni hija libera minn kwalunkwe servitu' ta' passagg a favur ta' l-art tal-konvenut Joseph Cremona deskritta wkoll fic-citazzjoni."*.

"Il-Qorti m'ghandix dubju (anke min dak li rat fuq il-post fl-access li sar fl-14 ta' Lulju 2008) li minkejja s-sentenza li nghatat fil-21 ta' Novembru 2006, l-attur kien qieghed ighaddi mill-ghalqa li xtara l-konvenut sabiex jahdem ir-raba' proprjeta' ta' missieru (assenjata lilu mill-wirt ta' huh Felic Cremona) li hi mertu ta' din il-kawza. Ovvjament

meta qieghed jaghmel hekk ikun ifisser li jista’ jibqa’ diehel ukoll fir-raba’ li kienet mertu tal-kawza citazzjoni numru 28/2001, meqjus li l-art mertu tal-kawza odjerna tmiss ma’ dik mertu tac-citazzjoni numru 28/2001. Fil-fehma tal-Qorti l-pern tal-kwistjoni kollha hi jekk in vista’ ta’ l-ordni moghtija fis-sentenza tal-21 ta’ Novembru 2006 li permezz taghha l-attur (flimkien ma’ missieru) gie inibit *“....milli jezercitaw passagg ossia acccess minn fuq l-art imsemmija ta’ l-atturi”* peress li l-proprjeta’ li kien xtara missieru fl-1954 (murija bl-ittra “C” fil-pjanta a fol. 14) ma kenitx tgawdi servitu’ ta’ passagg, jistax xorta jaghti lok ghal pussess. Il-kawza fl-ismijiet Stephen Farruiga vs Richard Farrugia et deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Frar 1995 u konfermata mill-Qorti ta’ l-Appell fit-13 ta’ Ottubru 1998, kienet tittratta kawza ta’ spoll fejn l-attur kien qieghed jallega li nbidlet is-serratura tal-bieb ta’ barra tal-fond li kellu fil-pussess tieghu. Qabel inbidlet is-serratura kien inhareg mandat ta’ inibizzjoni kontra l-attur li permezz tieghu gie inibit milli jidhol fil-fond. L-ewwel qorti osservat li f’dawn ic-cirkostanzi l-attur *“Gie allura b’ordni tal-Qorti ezawtorat minn kull pussess li seta’ kellu fuq il-fond. Pussess li ma jergax materjalment jakkwista qabel ikun hemm ordni ohra tal-Qorti li tirrevoka l-mandat ta’ inibizzjoni taghha mahrug kontra tieghu. Hu ma jistax allura validament isostni li gie spussessat minn pussess li ma kellux, li gie se mai michud lilu b’ordi gudizzjarja.”*. Il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn dan l-insenjament m’ghandux japplika ghal kaz taghna. Hemm ordni ta’ Qorti, li llum hi gudikat, li l-attur m’ghandux ighaddi minn fuq l-art li llum hi proprjeta’ tal-konvenut. Dan irrispettivament mill-fatt li f’dik il-kawza l-kwistjoni kienet jekk tezistix servitu’ ta passagg favur il-proprjeta’ markata bl-ittra “C” fil-pjanta a fol. 14. Kif tista’ din il-Qorti tirreintegra lill-attur fil-pussess li tnehhilu permezz ta’ sentenza li llum hi gudikat fejn fil-parti dispozittiva gie dikjarat: *“Konsegwentement tinibixxi lill-konvenuti milli jezercitaw passagg ossia access minn fuq l-art imsemmija ta’ l-atturi.”* ? Ordni li hi fis-sens li l-attur u missieru gew imwaqqfa milli jidhlu fl-art li llum hi proprjeta’ tal-konvenut. Fil-fehma tal-Qorti ma tistax taghti lura pussess materjali li tnehha lill-attur permezz ta’ sentenza tal-istess Qorti.

“Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad it-tieni (2) eccezzjoni, tilqa’ t-tielet (3) eccezzjoni u ghalhekk tichad it-talbiet tal-attur. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni m’hemmx x’jinghad in kwantu fiha sempliciment inghad li t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u tidher li saret bhala introduzzjoni ghall-eccezzjonijiet l-ohra.

“Spejjez tat-tieni eccezzjoni a karigu tal-konvenut, filwaqt li l-ispejjez l-ohra huma a karigu tal-attur.”

Rikors tal-appell tal-attur Michael Cremona

L-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament skorrett tal-provi. Jgħid li hija telqet minn punt tajjeb meta bdiet biex eżaminat is-sentenza tat-12 ta’ Novembru 2006 fl-atti tal-kawża **Emanuel Sultana et v. Joseph Cremona et** Cit. Nru 28/01, liema kawża kienet tirrigwarda kwistjoni dwar jekk teżistix servitu` ta’ mogħdija minn fuq proprjeta` tal-konvenut appellat għal biċċa għalqa li Joseph Cremona, missier l-attur appellant, kien xtara fl-1954 (din l-għalqa msemmija tinsab maġenb l-għalqa mertu tal-kawża odjerna). L-appellant isostni li l-effetti ta’ dik is-sentenza (u ċioe` li l-art tal-konvenut appellat hija libera minn kwalunkwe servitu` ta’ passaġġ a favur l-art ta’ Joseph Cremona) ma kellhomx jiġu estiżi għal ċirkostanżi li ma kienux jiffurmaw il-mertu li jkun ġie determinat. Huwa jargumenta li l-provi li tressqu f’dik il-kawża kienu pertinenti u attinenti għal għalqa partikolari, u mhux dik mertu ta’ din il-kawża u li fil-fatt l-għalqa mertu tal-kawża odjerna lanqas kienet kolpita bl-effetti ta’ dik is-sentenza. Jargumenta wkoll li l-fattispecji tal-kawża odjerna m’humiex identiċi għal dawk tal-kawża fl-ismijiet **Stephen Farrugia v. Richard Farrugia et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta’ Settembru 1998 ċitata mill-ewwel Qorti għaliex f’dik il-kawża, l-attur kien jinsab inibit milli jidħol fil-fond taħt l-ebda ċirkostanzi, filwaqt li fil-kawża odjerna l-attur appellant kien inibit milli jgħaddi mill-proprjeta` tal-konvenut appellat relattivament għal dik l-għalqa partikolari li kien xtara missieru fl-1954 u ma ġiex inibit milli jgħaddi minn hemm fi kwalsiasi każ. Jargumenta għalhekk li l-ewwel Qorti ma kienitx korretta meta

kkonkludiet li l-attur appellant ma kellux il-pussess billi kien ġie mwaqqaf bl-awtorita` tal-Qorti meta kien għadda minn hemm biex jidħol f'għalqa li dwarha ma hemm l-ebda ġudikat.

L-appellant jargumenta wkoll li f'azzjoni ta' spoll huwa rikonoxxut kwalsiasi tip ta' pussess jew detenzjoni, u li l-pussess jista' anke jkun illeġittimu jew abbużiv basta li bħala fatt materjali dak il-pussess kien vestit fil-persuna vittma tal-ispoll.

<u>Risposta tal-konvenut John Mary sive Jimmy Frendo għall-appell tal-attur</u>

L-appellat wieġeb li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma minn din il-Qorti.

Fir-rigward tal-ewwel ilment tal-appellant, huwa jsostni li l-inibizzjoni ta' eżerċizzju ta' passaġġ mogħtija mill-Qorti fil-21 ta' Novembru 2006 fil-konfront ta' Michael Cremona mhix limitata għal xi art partikolari iżda giet mogħtija b'mod ġeneriku. Għaldaqstant dik id-deċiżjoni u l-effetti tagħha għadhom jorbtuh.

Fir-rigward tat-tieni lment tal-appellant, l-appellat jargumenta li ċ-ċirkostanzi tal-każ huma partikolari: hawn si tratta ta' każ fejn minkejja li l-attur kellu ordni speċifika biex ma jeżerċitax passaġġ minn art partikolari, li llum tappartjeni lill-konvenut appellat, huwa baqa' jisfida l-effett tal-ġudikat tal-Qorti u baqa' jgħaddi mill-istess passaġġ. Biex għamel dan huwa pprova jinqeda mill-fatt li fil-kawża l-oħra kienet qed tiġi diskussa art oħra appartenenti lil missieru, kontigwa għal dik mertu tal-kawża odjerna. L-appellat isostni li l-appellant ma rrealiżżax jew ipprova ma jirrealiżżax li f'**Sultana v. Cremona** surriferita huwa ngħata projbizzjoni ġenerika għall-eżerċizzju ta' passaġġ minn fuq l-art.

Finalment l-appellat jissottometti li anke jekk l-attur jingħata raġun dwar dak ritenut fl-appell, dan ma jfissirx li t-talbiet dedotti fil-kawża tiegħu għandhom jiġu awtomatikament milqugħa: xorta waħda jifdal il-ħtieġa li

jiġi evalwat jekk qabel ġiet ippreżentata l-kawża odjerna kellux xi xorta ta' pussess li kien jimmerita li jiġi protett b'azzjoni ta' spoll. L-appellat jikkontendi li, fi kwalunkwe każ, l-appellant ma ppruvax l-element ta' pussess li altrimenti kien ikun rikjest f'din il-kawża, u li għalhekk, l-azzjoni tiegħu ma setgħetx tirnexxi. Fil-fehma tal-appellat, l-appellant kellu jitlob li l-kawża tiġi evalwata mill-ġdid mill-Qorti tal-Appell jew inkella li l-atti jiġu rinvjati lill-ewwel Qorti għal deċiżjoni mill-ġdid.

Konsegwentement, isostni l-appellat, dan l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellant.

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

Biex wieħed jifhem aħjar l-aspett fattwali tal-vertenza jkun utli qabel xejn li wieħed jeżamina sew il-pjanta li tinsab a fol. 14 tal-proċess, u senjatament it-tliet biċċiet art kontigwi li jinsabu mmarkati C, B u A.

Jirriżulta li:

(1) <u>L-għalqa mmarkata C</u>[10], hija biċċa art li missier l-appellant kien xtara fl-1954.

(2) <u>L-għalqa mmarkata B</u>[11], li tinsab eżattament bejn l-għalqa mmarkata A u dik immarkata C, hija art li kienet ġiet assenjata lil missier l-appellant mill-wirt ta' ħuh Feliċ Cremona. Dan seħħ meta saret il-qasma tal-wirt tal-istess Feliċ Cremona permezz ta' kuntratt li sar fid-9 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Kristen Dimech.

(3) <u>L-għalqa mmarkata A</u>,[12] li tmiss ma' dik immarkata B, hija l-art li l-konvenut appellat Jimmy Frendo kien xtara mingħand Luigia Sultana, kif assistita minn żewġha

[10] Indikata bil-kulur aħdar fuq il-pjanta Dok GG1

[11] Indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta Dok GG1

[12] Indikata bħala l-art ta' "Jimmy Frendo" fuq il-pjanta Dok GG1

Emanuel Sultana, fis-16 ta' Marzu 2007, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech.

(Biex tiffaċilita, din il-Qorti sejra tirreferi għal dawn il-biċċiet art bħala għalqa C, B u A rispettivament)

Il-kawza fl-ismijiet **Emanuel u Luigia Sultana v. Joseph u Michael Cremona** (Cit Nru 28/2001) li ġiet deċiża fil-21 ta' Novembru 2001, kienet tirrigwarda l-għalqa C, proprjeta` ta' missier l-appellant odjern, filwaqt li l-għalqa A, dak iż-żmien proprjeta` ta' Luigia Sultana, illum tappartjeni lill-appellat Frendo. Il-Qorti wara li ddikjarat li l-għalqa A "*hija libera minn kwalunkwe servitu` ta' passaġġ a favur ta' l-art tal-konvenut Joseph Cremona*…" (u li allura tirreferi għall-għalqa C), inibiet lil Michael Cremona (l-appellant odjern) u lil missieru Joseph milli jgħaddu minn fuqha.

Fl-ewwel parti tal-aggravju tiegħu l-appellant jargumenta li din l-inibizzjoni ta' eżercizzju ta' passaġġ fuq l-art illum tal-appellat (l-għalqa A) hija limitata għall-għalqa C (l-art mertu tal-kawża **Sultana v. Cremona**) u mhux għall-għalqa B (l-art mertu tal-kawża odjerna). Għalhekk huwa jinsisti li l-effetti tad-deċiżjoni mogħtija fil-kawża **Sultana v. Cremona**, lilu ma jorbtuhx. Isostni invece li huwa kien inibit milli jgħaddi minn fuq il-proprjeta` tal-konvenut appellat relattivament għal dik l-għalqa partikolari li kien xtara missieru fl-1954 (l-għalqa C) u ma ġiex inibit milli jgħaddi minn hemm fi kwalsiasi każ.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Anke jekk il-kawża saret fir-rigward tal-għalqa C, u ġie dikjarat li l-għalqa A hija libera minn kull servitu` ta' passaġġ a favur l-għalqa C, l-inibizzjoni hija waħda pjuttost ġenerali, għaliex l-appellant u missieru ġew inibiti "*milli jeżerċitaw passaġġ ossia access minn fuq l-art imsemmija tal-atturi*". L-ordni tal-Qorti ma tispeċifikax li din l-inibizzjoni hija applikabbli limitatament għall-każijiet meta ta' Cremona jridu jaċċedu għall-għalqa C.

Pero` fi kwalunkwe każ, wieħed ma jridx jinsa li l-għalqa B mertu ta' din il-kawża hija għalqa li tinsab proprju <u>bejn</u> l-

għalqa A u l-għalqa C u għalhekk jekk wieħed irid jgħaddi minn fuq l-għalqa A biex jaċċedi għall-għalqa C necessarjament irid jgħaddi wkoll minn fuq l-għalqa B, mertu tal-każ odjern. Meta ta' Sultana intavolaw l-azzjoni negatorja dan għamluh għaliex ta' Cremona kienu qed jippretendu li l-għalqa C kellha passaġġ minn fuq l-għalqa A. Fil-fatt l-appellant Michael Cremona kien xehed li huwa dejjem għadda minn fuq l-art għalqa A biex jaċċedi għal fuq l-għalqa C. Issa huwa kkonferma li l-għalqa C u l-għalqa B huma witgħa waħda u ħitan diviżorji bejniethom ma hemmx - għalkemm hemm xi ġebel li jindikaw li hemm qsami. Għalhekk, jekk kien qed jgħaddi minn fuq l-għalqa A dan kien qed jagħmlu biex l-ewwel jaċċedi għal fuq l-għalqa B biex imbagħad jaċċedi għal fuq l-għalqa C. Wieħed jista' allura anke jargumenta li anke jekk l-inibizzjoni ma kienitx ġenerali iżda kienet speċifikatament fir-rigward tal-aċċess għal fuq l-għalqa C, din awtomatikament kienet ukoll tikkomprendi inibizzjoni fir-rigward tal-aċċess għal għalqa B (li huwa fil-verita` l-meritu tal-kawża odjerna).

Fit-tieni parti tal-aggravju tiegħu l-appellant isostni li l-ewwel Qorti ma kienitx korretta meta kkonkludiet li huwa ma kellux il-pussess billi dan kien ġie mneħħi bl-awtorita` tal-Qorti fil-kawża **Sultana v. Cremona**. Huwa jargumenta li f'azzjoni ta' spoll huwa rikonoxxut kwalunkwe pussess ta' liema xorta jkun jew detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, u li dan il-pussess jista' jkun anke illeġittimu u abbużiv.

Kif issottometta l-appellat fir-risposta tal-appell tiegħu pero`, iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huma pjuttost differenti minn dawk li wieħed solitament jiltaqa' magħhom. Hawnhekk l-appellant kellu <u>ordni ġudizzjarja speċifika</u> biex ma jeżerċitax passaġġ minn fuq art partikolari, l-art illum tal-appellat. L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-pussess li kellu tneħħielu permezz tas-sentenza tal-istess Qorti. Hija straħet fuq id-deċiżjoni tal-Prim' Awla fil-kawża **Stephen Farrugia v. Richard Farrugia et** li hija kawża li kellha cirkostanzi simili ħafna għal dawk odjerni peress li l-attur, li kien qed jallega li hu vittma ta' spoll minħabba li ġiet mibdula serratura ta' fond, kellu fil-fatt mandat ta'

inibizzjoni kontrih li permezz tiegħu kien ġie inibit milli jersaq lejn il-post. Dik il-Qorti kienet irriteniet li l-inibizzjoni kontrih eżawtorat lill-attur minn kull pussess li seta' kellu fuq il-fond. "*Anke kieku kellu jiġi għall-grazzja tal-argument konċess illi l-attur kellu dan il-pussess limitat sad-9 ta' Lulju 1993, hu żgur ma kellux tali pussess fit-2 ta' Novembru 1993 meta skond hu ġie minnu spoljat. Infatti fid-9 ta' Lulju 1993 hu ġie ordnat mill-Qorti biex ma jersaqx lejn il-fond de quo, ordni li għandu jippersisti sa llum….Huwa ma jistax allura validament isostni li ġie spussessat minn pussess li ma kellux, li ġie se mai miċħud lilu b'ordni ġudizzjarja*."

Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat din il-pożizzjoni.

Din il-Qorti taqbel interament ma' dan ir-raġjonament. Iċ-ċirkostanzi f'dawn it-tip ta' kawżi, (li kif tajjeb osserva l-appellat huma ftit, għaliex ftit huma l-persuni li minkejja li jkollhom ordni kontrihom jibqgħu jisfidaw l-effetti tal-ġudikat u jaraw minn fejn jippruvaw jgħaddu biex jagħmlu ta' rashom) imorru oltre l-pussess illegali jew abbużiv; hawnhekk lanqas biss si tratta ta' pussess għall-finijiet ta' azzjoni ta' spoll, għaliex jekk qatt kien hemm pussess, dan għandu jitqies li tneħħa bl-ordni ġudizzjarja relattiva.

L-appellant odjern jilmenta li l-fattispecje tal-kawża odjerna m'humiex identiċi għal dawk tal-kawża **Stephen Farrugia v. Richard Farrugia et** ċitata mill-ewwel Qorti għaliex fil-kawża ċitata l-attur kien jinsab inibit milli jidħol fil-fond taħt l-ebda ċirkostanzi, filwaqt li fil-kawża odjerna l-attur appellant kien inibit milli jgħaddi mill-proprjeta` tal-konvenut appellat relattivament għal dik l-għalqa partikolari. Fi kliem ieħor, huwa jsostni li ma ġiex inibit milli jgħaddi minn hemm fi kwalwiasi każ u b'mod ġenerali. Dan l-argument, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma jreġix għar-raġunijiet u kunsiderazzjonijiet fuq esposti minnha fir-rigward tal-ewwel parti tal-aggravju tal-appellant.

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta’ dan l-appell għandhom jiġu sopportati interament mill-appellant.

< Sentenza Finali >

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