MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2011

Appell Civili Numru. 102/2002/1

Ċitazzjoni numru 102/2002 PC

Mariano u Giuseppa konjuġi Zammit
versus
Joseph u Publia konjuġi Xerri

1. Dan huwa appell magħmul mill-atturi minn sentenza li ċaħdet it-talbiet tagħhom f'azzjoni ta' spoll għax sabet li kien nieqes l-element ta' pussess jew detenzjoni li hu meħtieġ għal dik l-azzjoni.
2. L-*iter* proċedurali li wassal għal dan l-appell seħħ hekk: B'ċitazzjoni ippreżentata quddiem il-Qorti tal-

Maġistrati ta' Għawdex, Superjuri, fid-9 ta' Ottubru 2002 l-atturi fissru illi huma s-sidien u l-pussessuri tal-fond bin-numru 48 (li qabel kien 54) fi Triq Santa Katerina, ix-Xewkija, Għawdex. Fit-22 ta' Awissu ta' dik is-sena l-konvenuti bi vjolenza u bil-moħbi u bil-ħsieb li jinqdew b'jedd li jippretendu li għandhom fuq parti mill-fond tal-atturi għalqu b'mod permanenti bieb li jiġi taħt għorfa mġarrfa li hija parti mill-fond tal-atturi. Dan il-bieb kien jagħti għal kuridur li wkoll huwa parti mill-fond tal-atturi.

3. Billi kienu tal-fehma illi dak li għamlu l-konvenuti kien spoll kontriehom, l-atturi talbu illi l-qorti, wara li (i) tgħid illi l-għemil tal-konvenuti kien spoll kontra tagħhom u li huma għandhom jedd jiġu reintegrati fil-pussess, (ii) tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jroddu lill-atturi l-pussess sħiħ ta' ħwejjiġhom billi jerġgħu jiftħu l-bieb u jreġġgħu kollox kif kien qabel u (iii) jekk il-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dan tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenuti.

4. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni illi jonqsu tnejn mit-tliet elementi meħtieġa biex tirnexxi azzjoni ta' spoll, għax (i) l-atturi ma kellhom il-pussess la tal-fond numru 48 fi Triq Santa Katerina, ix-Xewkija, billi sa ftit jiem qabel it-22 ta' Awissu 2002 dak il-fond kien f'idejn il-konvenuti, u wisq inqas ma kellhom pussess tal-kuridur li jinsab 'il ġewwa mill-bieb imsemmi fiċ-ċitazzjoni, għax dak il-kuridur kien dejjem parti mill-fond tal-atturi, u wkoll għax (ii) ma sar ebda spoll meta l-konvenuti bnew il-ħajt li bih għalqu l-bieb.

5. B'sentenza mogħtija fit-3 ta' Diċembru 2008, l-ewwel qorti hekk qatgħet il-kawża:

«Fil-fehma ta' din il-qorti jirriżulta li l-pussess tutelat mill-liġi għall-fini ta' kawża bħal din ma ġiex sodisfaċentement ippruvat u għalhekk fin-nuqqas ta' element daqstant essenzjali, din il-kawża ma tistax tirnexxi.

«Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad t-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-atturi.»

6. Il-fatti tal-każ, u l-konsiderazzjonijiet li wassluha għal din il-konklużjoni, ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

«… … …Mill-provi mressqa rriżulta illi l-atturi qed jilmentaw mill-fatt li l-konvenuti mblukkaw bil-ġebel tal-kantun bieb li mill-fond tal-konvenuti kien jinfed għall-fond

tagħhom. Li ġie effettivament imblukkat dan il-bieb mhux qed jiġi kontestat mill-konvenuti.

«Lanqas ma ġie nnegat illi dan ġara f'anqas mix-xahrejn rikjesti mil-liġi għal promozzjoni ta' kawża bħal din. L-atturi jsostnu fid-dikjarazzjoni annessa maċ-ċitazzjoni tagħhom illi l-att spoljattiv, u *cioè* l-imblukkar tal-bieb in kwistjoni, seħħ fit-22 ta' Awwissu 2002. Dan ma ġiex innegat mill-konvenuti. Il-kawża preżenti ġiet intavolata fid-9 ta' Ottubru 2002 u allura *entro* t-terminu ta' xahrejn rikjest mil-liġi.

«Il-konvenuti *però* jikkontestaw il-pretensjoni tal-atturi illi dawn qatt kellhom xi pussess kif trid il-liġi fi ħwejjeġ simili, sabiex ikun jista' jingħad illi huma ġew disturbati f'dan il-pussess, u għalhekk intitolati għar-reintegazzjoni. Infatti fin-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti jissottomettu illi l-atturi f'dan il-każ ma pprovawx li huma kienu fil-pussess ta' aċċess liberu minn dan il-bieb għal ġewwa l-fond tal-konvenuti.

… … …

«Irriżulta fil-każ in eżami illi ċerta Ġanna Spiteri, bħala l-proprjetarja oriġinali sew tal-fond tal-konvenuti, fi Triq il-Kbira, ix-Xewkija, kif ukoll dak tal-atturi, fi Triq Santa Katerina, kantuniera 'l bogħod minn xulxin, kienet fetħet dan il-bieb meta kienet bdiet tavanza fl-età biex tiffranka li toqgħod toħroġ mid-dar residenzjali tagħha fi Triq il-Kbira, ħalli taċċedi għall-fond l-ieħor. Fil-fatt il-konvenut stess kien ħa sehem fix-xogħlijiet li kienu meħtieġa sabiex jinfetaħ dan il-bieb. Il-bieb infetaħ billi tneħħa d-dahar ta' armarju li kien hemm f'kamra żgħira ta' taħt it-taraġ. Peress li kien hemm diżlivell ta' xi żewġ filati bejn l-art tar-residenza tagħha u l-fond l-ieħor, saret ukoll tarġa tal-konkos taħt dan il-bieb fil-kamra ta' barra tal-fond l-ieħor ħalli jiġi faċilitat l-aċċess għaliha.

«Sadanittant din Ġanna Spiteri kienet biegħet il-fond fi Triq Santa Katerina lill-atturi, bil-kondizzjoni *però* li hija tibqa' tgawdi l-istess fond sa mewtha. Wara li ġiet nieqsa din Ġanna Spiteri, l-atturi [*recte*: il-konvenuti] bħala eredi universali tagħha, u li kienu jirrisjedu mal-istess Ġanna Spiteri fl-aħħar snin ta' ħajjitha, talbu lill-atturi biex jippermettulhom iżommu ż-żiemel tagħhom fil-fond ta' Triq Santa Katerina. L-atturi aċċettaw, u infatti ġiet iffirmata skrittura privata li kienet tgħid li l-konvenuti kienu qed

jokkupaw il-fond tal-atturi b'mera tolleranza. Madankollu l-atturi ingħataw xorta waħda ċavetta tal-fond tagħhom biex ikunu jistgħu jidħlu fih liberament.

«Meta xi żmien wara l-atturi tħajru jiżviluppaw il-fond tagħhom fi Triq il-Kbira [*recte*: Triq Santa Katerina] billi jwaqqgħu l-bini qadim eżistenti u josstitwuh b'fond ġdid konsistenti *f'garage* u *studio apartment* fuqu, talbu lill-konvenuti biex joħorġu ż-żiemel tagħhom minn dan il-fond u dawn kienu pronti għamlu hekk. Sussegwentement l-atturi daħħlu *draughtsman* fil-fond tagħhom biex jieħu l-miżurazzjonijiet meħtieġa, u dan ġie segwit xi jiem wara bil-perit Teddie Busuttil li ġie nkarigat mill-atturi ħalli jħejji l-pjanti u permessi relattivi. Il-perit Busuttil kien ukoll akkumpanjat minn fotografu li kellu jieħu xi ritratti tal-fond fl-istat li fih kien jinsab dakinhar. Billi ma kienx hemm aċċess għas-sular ta' fuq fil-fond tal-atturi, għaliex il-garigor li kien jagħti għal dak is-sular kien imwaqqa', imma dan l-aċċess seta' jsir mill-fond tal-konvenuti, u dak il-ħin il-konvenuti ma kinux id-dar, il-perit staqsa lill-attur jekk setgħux jidħlu f'dan il-fond mill-bieb li kien hemm jinfed għalih, u l-attur wieġeb li kien talab permess mingħand il-konvenuti biex jagħmlu hekk.

«Madankollu hekk kif ftit wara l-konvenuti saru jafu li l-atturi kienu daħlulhom bil-barranin fil-fond tagħhom mingħajr ebda kunsens, huma qabdu u mblukkaw dan il-bieb. Li jrid issa jiġi stabilit minn din il-qorti, għall-fini tal-"pussess" tutelat mil-liġi, mhux sempliċement l-eżistenza ta' dan il-bieb bejn iż-żewġ fondi qabel ma ngħalaq mill-konvenuti, ħaġa li qatt ma ġiet innegata, imma wkoll li qabel ma twettaq dan l-att l-atturi kienu liberi li jaċċedu mill-fond tagħhom għal dak tal-konvenuti, x'ħin u meta riedu u mingħajr il-kunsens ta' ħadd, permezz ta' dan il-bieb. Mill-provi li rriżultaw f'din il-kawża jidher evidenti li dan qatt ma kien il-każ. L-ewwelnett nafu illi dan il-bieb kien infetaħ mill-aventi kawża [*recte*: mill-awtriċi] taż-żewġ naħat biex jiġi faċilitat l-aċċess mill-fond residenzjali tagħha għall-fond l-ieħor u mhux viċe-versa. Minkejja illi l-atturi kienu akkwistaw il-fond ta' Triq Santa Katerina, dan il-bieb baqa' xorta waħda miftuh, billi Ġanna Spiteri żammet id-dritt tat-tgawdija tiegħu *durante vita*. Terġa' nżamm ukoll miftuħ anke wara l-mewt tagħha, għax il-konvenuti ngħataw il-fakoltà li jżommu ż-żiemel tagħhom

f'dan il-fond. Dawn kollha fatturi li jindikaw illi l-bieb in kwistjoni nfetaħ u nżamm miftuħ għall-benefiċċju uniku tal-fond ta' Triq il-Kbira. Min-naħa l-oħra l-konvenuti ma ressqu l-anqas l-iċken prova illi huma f'xi ħin jew ieħor kellhom aċċess liberu għall-istess fond. Anzi l-unika darba li rriżulta ammess li huma daħlu fil-fond tal-konvenuti permezz ta' dan il-bieb, kien fl-okkażjoni li ħadu l-perit tagħhom biex ikejjel, u kif stqarr il-perit Busuttil fid-depożizzjoni tiegħu, huwa fuq domanda speċifika tiegħu ġie assikurat mill-attur li kellu l-awtorizzazzjoni tal-konvenuti biex jaċċedi minn hemm għal ġol-fond tagħhom. Huwa sinjifikanti li l-attur qatt ma qallu li ma kellu bżonn ebda kunsens, kif kien ikun il-każ kieku tassew kellu aċċess liberu minn dan il-bieb.»

7. L-atturi appellaw minn din is-sentenza b'rikors tad-19 ta' Diċembru 2008. L-aggravju tagħhom huwa illi l-ewwel qorti kienet żbaljata meta sabet illi huma ma kellhomx il-pussess tal-kuridur (immarkat bl-ittra "B" fuq il-pjanta *fol.* 30 tal-proċess) li tidħol għalih mill-bieb immarkat bl-aħmar fuq l-istess pjanta li llum huwa mbarrat u li dwaru saret il-kawża. Il-konvenuti wieġbu fid-19 ta' Jannar 2009.

8. L-ewwel argument tal-atturi essenzjalment huwa illi meta l-konvenuti, fuq talba tal-atturi, żgumbraw mill-fond ta' Triq Santa Katerina, proprjetà tal-atturi, il-bieb kien għadu mhux imbarrat, u kien biss wara li l-atturi daħlu mal-perit illi l-konvenuti imbarraw il-bieb. Dan, igħidu l-atturi, ifisser illi bejn meta l-konvenuti żgumbraw minn Triq Santa Katerina u meta mbarraw il-bieb, l-atturi kellhom pussess materjali tal-kuridur, u dan il-pussess, imqar jekk għal ftit ta' żmien, huwa biżżejjed għall-għanijiet tal-azzjoni ta' spoll.

9. Din il-qorti tibda biex tgħid illi ma ssibx għalkollox konvinċenti l-argument tal-ewwel qorti illi l-atturi ma kellhomx pussess għax kienu qalu lill-Perit Busuttil illi kellhom il-kunsens tal-konvenuti biex igħaddu mill-fond tagħhom u li, li kieku kellhom il-pussess, dak il-kunsens ma kienx ikun meħtieġ. Ma huwiex kontestat illi l-atturi ma għandhom ebda pretensjoni fuq il-fond fi Triq il-Kbira, li għalkemm proprjetà tal-konvenuti kien imniffed mal-fond tagħhom, u li għalhekk f'kull każ kienu jeħtieġu l-kunsens tal-konvenuti biex igħaddu mill-fond ta' Triq il-Kbira. Fiż-

żmien meta marru mal-Perit Busuttil l-atturi kien jeħtiġilhom igħaddu mill-fond tal-konvenuti biex jidħlu fil-parti ta' fuq tal-fond tagħhom billi l-aċċess mill-fond tagħhom stess ma kienx pratikabbli. Il-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk kinux jeħtieġu l-kunsens tal-konvenuti biex igħaddu mill-fond tagħhom iżda kinux jeħtieġu dak il-kunsens biex jidħlu fil-kuridur. Il-fatt illi l-Perit Busuttil xehed illi l-atturi qalulu li kellhom il-kunsens tal-konvenuti, bla preċiżazzjoni jekk dak il-kunsens kienx dwar il-fond jew ukoll dwar il-kuridur, huwa għalhekk irrelevanti.

10. Madankollu, lanqas ma ssib konvinċenti l-argument tal-atturi. B'istess argument, ladarba ma kien hemm xejn xi jżomm milli tgħaddi mill-fond ta' Triq Santa Katerina għal dak ta' Triq il-Kbira, mela l-atturi kellhom ukoll pussess tal-fond fi Triq il-Kbira, li lanqas huma stess ma jippretendu li kellhom. Il-kwistjoni llum hija fejn kien jispiċċa l-pussess ta' parti u jibda dak tal-parti l-oħra: il-fatt li l-fondi kienu mniffdin ma jagħtix tweġiba u għalhekk ma jistax iservi ta' prova tal-pussess tal-atturi fuq il-kuridur.

11. Argument ieħor tal-atturi hu illi l-konfigurazzjoni tal-binja – il-fatt illi l-ambjent fuq il-kuridur huwa tal-konvenuti – u l-forma tal-fetħa – partikolarment in-nuqqas ta' blata fuq il-fetħa immarkata bl-ittra "Ċ" fuq il-pjanta li qiegħda *fol.* 30 u l-blata li hemm fuq il-fetħa llum imbarrata u immarkata bl-aħmar fuq l-istess pjanta – jindikaw illi t-tniffid taż-żewġ fondi oriġinalment kien sar mhux fejn illum hemm il-bieb imbarrat iżda fil-post immarkat bl-ittra "Ċ", li jfisser illi l-kuridur "B" jagħmel mal-fond tal-atturi mhux ma' dak tal-konvenuti. Igħidu wkoll illi l-pjanta li qiegħda *fol.* 152 tal-proċess, li turi l-ambjenti tal-fond tal-konvenuti fl-1927, ma turix illi l-kuridur kien parti mill-fond.

12. Dawn l-argumenti tal-atturi ma humiex mingħajr meritu, iżda r-relevanza tagħhom hija x'aktarx għall-kwistjoni ta' titolu u proprjetà milli għall-fatt tal-pussess, u ma jagħmlux prova illi fiż-żmien meta ġie mbarrat il-bieb l-atturi kellhom il-pussess tal-kuridur.

13. Fil-fehma tal-qorti, li hu relevanti hu illi ma ntweriex illi l-konvenuti – li kellhom il-pussess materjali tal-ambjenti kollha, kemm ta' Triq Santa Katerina u kemm ta' Triq il-Kbira, qabel ma ħarġu minn Triq Santa Katerina – abbandunaw il-pussess tal-kuridur bejn dakinar illi

żgombraw minn Triq Santa Katerina u dakinhar illi mbarraw il-bieb.

14. L-atturi fittxew illi jagħmlu din il-prova bix-xiehda ta’ Paul Azzopardi, li jgħidu illi fuq struzzjonijiet tagħhom iżda fil-preżenza tal-konvenuta, u qabel ma ġie mbarrat il-bieb, kejjel il-kuridur. Igħidu illi l-konvenuta żgur li kienet twaqqfu milli jagħmel hekk jekk, f’dak il-waqt, kellha xi pretensjoni fuq il-kuridur: il-fatt li ma waqqfitux ifisser illi l-konvenuti kienu abbandunaw il-pussess tal-kuridur.

15. Fil-fatt iżda Azzopardi xehed[1] illi l-kuridur ma kejlux minn ġewwa għax kien mudlam; għadda minnu u mill-fond tal-konvenuti biex seta’ jaċċedi għall-parti ta’ fuq tal-fond tal-atturi, iżda l-kejl ħadu minn barra u minn fuq, *i.e.* mill-proprjetà tal-atturi. Il-konvenuta ma waqqfitux milli jkejjel mhux għax ma kinitx tqis il-kuridur bħala tagħha, kif igħdu l-atturi, iżda għax ma fittixx li jkejlu u għalhekk ma kellha ebda ħtieġa li twaqqfu.

16. Fin-nuqqas ta’ din il-prova, li kienet tmiss lill-atturi, ma hemm xejn x’juri illi l-pussess tal-kuridur ma kienx għadu f’idejn il-konvenuti u għadda f’idejn l-atturi. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-konklużjoni tal-ewwel qorti illi lill-atturi ma seħħilhomx juru illi kellhom pussess li minnu ġew spoljati. Fin-nuqqas ta’ din il-prova, l-azzjoni tagħhom ma tistax tirnexxi.

17. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell tal-atturi u twettaq is-sentenza tat-3 ta’ Diċembru 2008, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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

1 *Foll.* 135 *et seqq.*