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. 37/1998/1

Maria mart Michael Fiteni, f'isimha proprju u bħala mandatarja ta' oħtha msiefra Antonia Apap, u Mons. Gregory Grech

v.

Ta' Frenc Real Estate Company Limited u b'digriet tal-24 ta' Frar 1998, Angelo Cefai ġie nominat kuratur sabiex jirrappreżenta lill-imsiefer Peter McCann, u għal kull interess li jista' jkollu r-Reġistratur tal-Artijiet

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

Oriġinarjament din il-Qorti kellha quddiemha żewġ appelli, wieħed ad istanza ta' Angelo Cefai bħala rappreżentant ta' Peter McCann, u l-ieħor ad istanza tas-soċjeta` konvenuta Ta' Frenc Real Estate Co. Ltd. L-appell tas-soċjeta` Ta' Frenc Real Estate Co. Ltd kien ġie dikjarat deżert minn din il-Qorti fit-8 ta' Frar 2010 (fol. 62 tal-proċess) u għalhekk quddiem din il-Qorti baqa' biss l-appell ta' Angelo Cefai bħala rappreżentant ta' Peter McCann. L-imsemmi Angelo Cefai nomine qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati. Is-soċjeta` Ta' Frenc Real Estate Co Ltd, da parti tagħha qed titlob lil din l-Onorabbli Qorti;

(i) tiddikjara s-sentenza appellata bħala nulla u konsegwentement tirrimetti l-atti lura lill-ewwel Qorti biex tieħu deċiżjoni fiha mill-ġdid jew inkella tiddeċiedi l-każ fuq il-mertu mill-ġdid din il-Qorti tal-Appell stess, u

(ii) f'każ li tiċħad l-ewwel aggravju dwar in-nullita` tas-sentenza appellata, tiċħad it-talbiet attriċi fil-konfront ta' Ta' Frenc Real Estate Co. Ltd bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

Tajjeb li jiġi senjalat f'dan l-istadju li dan l-appell kien qiegħed jiġi trattat flimkien mal-appell f'kawża oħra fl-ismijiet Angelo sive Lino Cefai noe. v Maria Fiteni pro et noe et (Appell Ċivili 20/2001) li ġie deċiż finalment fit-3 ta' Diċembru 2010 ("il-kawża l-oħra").

Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, l-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"Il-Qorti,

"Rat l-att tac-citazzjoni tal-atturi li tghid:

"Illi huma proprjetarji ta' u fil-pussess tal-fond numru 17, Triq Pejpu, Kercem, Ghawdex, liema proprjeta' tikkonfina

mill-punent u mit-tramuntana mal-fond numru 15 u 16 Triq Pejpu, Kercem, illi huwa proprjeta' tal-konvenut McCann;

"Illi nkluz fil-proprjeta' tal-atturi hemm ukoll passagg ossija kamra zghira, msaqqfa, accessibbli mill-garage principali tal-proprjeta' taghhom, u l-arja tal-istess passagg ossija kamra zghira liema passagg ossija kamra zghira u arja kienu fil-pussess tal-esponenti;

"Illi f'xi jiem bejn il-5 u t-8 ta' Jannar 1998, il-kumpanija konvenuta bdiet taghmel xoghol ta' kostruzzjoni fuq l-arja tal-imsemmi passagg ossija kamra zghira, u fil-kors ta' dawn ix-xoghlijiet hija okkupat parti sostanzjali mill-arja ta' dan il-passagg ossija kamra zghira u nkorporat din il-parti mill-arja fil-bini illi hija kienet qeghdha taghmel fil-kumplament tal-proprjeta' tal-konvenut l-iehor McCann;

"Illi dan kollu jammonta ghall-spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-atturi illi jridu illi jigu ripristinati fil-pussess taghhom billi l-konvenuti jnehhu l-bini kollu li huma ghamlu fuq jew gol-arja li tinsab fil-pussess tal-atturi;

"Illi n-sostenn ta' din il-pretensjoni l-atturi gja intavolaw rikors ghall-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti u din ic-citazzjoni qeghdha wkoll issir in sostenn ta' dak il-mandat li jgib l-ismijiet "Marija mart Michael Fiteni vs Ta' French Real Estate Company Limited et (Rikors nru. 3/1998);

"Illi r-Registratur tal-Artijiet qieghed jigi nkluz fost il-konvenuti biss sabiex l-atturi jikkonformaw ruhhom mal-ligi stante illi l-fond de quo jinsab f'arja ta' registrazzjoni;

"Talbu ghalhekk ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tiddikjara:

"1. illi l-konvenuti 'Ta Frenc Real Estate Company Limited' u Peter McCann kif rapprezentat ikkommettew spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-atturi meta ghall-bidu ta' Jannar 1998, huma jew min minnhom, personalment jew permezz ta' terzi nkarigati minnhom wettqu xoghlijiet illi bis-sahha taghhom uzurpaw

u okkupaw parti mill-arja ta' fuq il-passagg ossija kamra zghira msaqqfa, accessibbli mill-garage formanti parti mid-dar numru 17, Triq Pejpu, Kercem;

"2. konsegwentement tikkundannahom jew min minnhom sabiex jispurgaw l-ispoll minnhom kommess billi jnehhu u jirrimwovu l-bini kollu illi sar minnhom fl-arja ta' fuq din il-kamra ossija garage, u dan fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss;

"3. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi illi jaghmlu x-xoghlijiet necessarji huma stess, a spejjez tal-konvenuti, u taht is-supervizjoni ta' perit nominand;

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fuq riferit kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma ngunti.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti;

"Rat ir-rikors ghal hrug tal-bandi u d-digriet relattiv (folio 54) minn dina l-Qorti diversament preseduta, li wara n-nota ta' Angelo Cefai tad-19 ta' Frar 1998 li biha accetta l-bandi sabiex jidher ghall-assenti Peter McCann et, innominatu sabiex jirraprezenta lill-assenti fic-citazzjoni u fl-atti l-ohrajn kollha relattivi u sussegwenti;

"Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li fiha eccepixxa:

"i. li t-talbiet attrici huma kkontestati bhala nfondati fid-dritt u fil-fatt billi l-eccipjenti ma kkommettew ebda spoll a dannu tal-atturi ghaliex dawn la huma proprjetarji u l-inqas kienu fil-pussess tal-ispazju li fih sar ix-xoghol mill-konvenut;

"ii. li difatti dan l-ispazju kien fil-pussess tal-konvenut McCann u jifforma parti mill-proprjeta' minnu akkwistata fl-okkazjoni tax-xiri tad-dar tieghu;

“iii. li l-atturi qeghdin permezz ta’ kawza possessorja jippruvaw jaslu u jottjenu dak li kellu jkun il-meritu ta’ kawza pettitorja. Huma ma pprocedewx b’din it-tieni xorta ta’ kawza proprju minhabba l-karenza ta’ provi sabiex isostnu l-titolu minnhom pretiz.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-fatti flimkien mal-lista tax-xhieda annessa;

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet li fiha eccepixxa:

“i. li preliminarjament l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li huwa m’huwiex il-legittimu kontradittur;
ii. li l-esponenti ma giex interpellat kif trid il-ligi fl-Artikolu 460A;

“iii. li c-citazzjoni ma gietx notifikata lill-Avukat Generali kif triq il-ligi;

“iv. li minghajr pregudizzju l-esponenti jirrimetti ruhu ghall-provi u ghad-decizjoni ta’ din il-Qorti salv pero’ li fi kwalunkwe kaz m’ghandux ibati spejjez.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-fatti flimkien mal-lista tax-xhieda annessa.

“Rat l-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 3/98 annessa ma’ din ic-citazzjoni fuq talba tal-atturi;

“Rat il-verbal folio 96 li fih l-Avukat tal-konvenuti vverbalizza li permezz ta’ kuntratt atti Nutar Dr Paul George Pisani tat-22 ta’ Jannar 2003 il-fond mertu din il-kawza gie trasferit lil Ralph Wallace Mitchell u martu Beryl Patricia Mitchell u li l-assunzjoni tal-atti relattiva ser issir appena l-istess konjugi Mitchell ikunu f’dawn il-gzejjer;

“Ikkonstatat illi n-nota tal-assunzjoni tal-atti minn dawn ta’ l-ahhar ma saritx, diversament kif saret fl-atti tac-citazzjoni 20/01 li nstemghet kontestwalment ma’ dina l-kawza;

“Ezaminat ix-xhieda f’dawn l-atti u dawk fl-atti tac-citazzjoni 37/1998 liema zewg kawzi nstemghu kontestwalment;

“Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

“Ikkunsidrat:

“Illi dina hija azzjoni ta’ spoll fejn il-punt krucjali huwa l-element tal-pussess li flimkien mal-element tal-fatt tal-ispoll u li l-azzjoni tkun ittiehdet entro ix-xahrejn mill-ispoll jikkontradistingwu din l-azzjoni. Hija azzjoni possessorja fejn t-titolu ta’ proprjeta’ bhala regola m’ghandux rilevanza, u li, skond gurisprudenza accettata, hija azzjoni ta’ ordni pubbliku ntiza sabiex hadd ma jaghmel gustizzja b’idejh minghajr ma’ jirrikorri ghall-Qorti u b’daqstant iehor li ma thalli lil hadd jiddisturba arbitrarjament stat ta’ fatt. Hija azzjoni ntiza unikament biex igieghel lil min ikun ikkommetta l-ispoll li jerga’ jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbha.

“Illi fil-kawza in dizamina ma jidhirx li hemm ebda kontestazzjoni marbuta mal fatt tal-ispoll (konsistenti filli ttella bini sovrastanti passagg/kamrin) ukoll dwar li l-azzjoni ttiehdet fit-terminu legali estintiv ta’ xahrejn. L-element tal-pussess hu invece kontrastat.

“Illi dan l-element tal-pussess jinsab dettaljatament dibattut f’gurisprudenza kopjuza li univokament tirrikjedi l-pussess materjali, ossija “un possesso di fatto” fuq il-mobbli jew l-immobbli spoljat. Tghid ukoll din il-gurisprudenza illi m’hemmx bzonn li l-pussess ikun b’titolu ta’ proprjeta’ jew servitu’; jibbasta pussess kwalunkwe purke’ikun anke semplicement materjali u ‘di fatto’; kwindi hu eskluz il-pussess bazat fuq mera tolleranza; izda hu ammess pussess anke qasir hafna u sahansitra pussess momentarju.

“Issa f’din il-kawza l-pussess fuq l-arja in meritu hu invokat miz-zewg kontendenti li jirreklamaw il-pussess ghalihom b’eskluzjoni wiehed fuq l-iehor; f’dan is-sens il-pussess in kwistjoni jista’ jirrizulta f’wiehed ekwivoku u mhux manifest

tali allura li l-Qorti tinsab gustifikata fil-meritu li tindaga fuq l-legittimita’ jew in-nuqqas tal-kontestat pussess jew detenzjoni (*Vol.XXXVI.i.71)*.

“Illi fis-sentenza taghha tal-lum stess (citazz.nru.20/01 fl-ismijiet inversi, liema zewg kawzi nstemghu kontestwalment), gie deciz li l-kamrin/passagg hu ta’ proprjeta’ tal-atturi (f’din il-kawza) bil-konsegwenza illi l-arja sovrastanti l-istess passagg/kamrin hi taghhom ukoll, fin-nuqqas ta’ prova kuntrarja, liema prova ma tirrizultax. Jirrizulta invece li din l-arja hi ta’ dimensjonijiet li jirriflettu dawk tal-passagg/kamrin ta’ tahtha u allura ta’ dimensjonijiet zghar li skond il-perit tekniku Joseph Dimech, meta acceda f’dawn l-ambjenti cirka sena u nofs wara li gew inizjati l-proceduri, sab li l-konvenut kellhu access ghal dan l-ispazju minn kamra tal-banju li hemm hemmhekk (folio 85 et seq). Madanakollu mhux car jekk din il-kamra tal-banju kinitx gja tezisti qabel ma saru xi xoghlijiet ta’ kostruzzjoni jew jekk tiffurmax parti minn dak il-bini li ttella u li hu visibbli fir-ritratt market (a) folio 89. Li jirrizulta b’certu certezza hu li kien hemm livelli differenti fil-bjut li ma kienx jippermetti access ghal kollox inostakolat ghall-bejt ta’ fuq l-passagg/kamrin, la min-naha tal-konvenuti u wisq anqas min-naha tal-atturi. Jinghad pero’ li min-naha tal-atturi f’xi zmien fil-passat kien hemm tarag imhaffer gol-hajt li mill-ambjenti tal-kamrin kienu jghatu ghall-bejt, ukoll li fil-waqt li z-zewg kontendenti jaffermaw illi saru xoghlijiet ta’ manutenzjoni fil-bejt in kwistjoni, jirrizulta li l-‘membrane’ applikat mill-konvenuti fuq il-bejt kollu eskluda din il-parti tal-bejt. L-atturi invece sostnew, mhux kontradetti, illi l-awtur taghhom kien jaghmel manutenzjoni regolari ta’ dan il-bejt.

“Intant, favur l-atturi hemm il-presunzjoni li dan il-bejt, sovrapost ghall-passagg/kamrin, huwa taghhom qua titolari tal-ambjenti t’isfel u kollox ma kollox din il-Qorti hi tal-fehma illi tippersisti u ppersistiet fihom l-legittimita’ tal-pussess illi tiggustifika l-azzjoni ta’ spoll minnhom issa intentata. Din il-Qorti assolutament mhux qeghdha tintravedi li l-konvenuti qatt ezercitaw jew kellhom xi pussess ta’ kwalunkwe natura li hi, li kuntrarjament jidher li kellhom l-atturi li mhux biss kienu ghamlu xoghlijiet ta’

manutenzjoni izda anke kienu jitilghu jilaghbu fuq dan il-bejt u jonxru wkoll xi hwejjeg.

“Il-Qorti ghalhekk hi propensi li taccetta l-ispoll reklamat mill-atturi li tafferma gie kommess mill-konvenuti li ghalhekk huma tenuti li jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tal-arja in kwistjoni.

“Illi fil-konfront tal-konvenut ir-Registratur tal-Artijiet il-Qorti hi tal-fehma li gie mharrek inutilment u qeghdha ghalhekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

“Ghaldaqstant taqta’ u tiddisponi mill-kawza billi tilqa it-talbiet tal-atturi billi tiddikjara illi:

“i. ikkommettew spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-atturi;

“ii. konsegwentement tikkundannhom sabiex jispurgaw l-ispoll zmien tliet xhur mil-lum;

“iii. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghlijiet necessarji huma stess a spejjez tal-konvenuti taht is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Guido Vella li qieghed jigi nominat ghal dan il-fini.

“L-ispejjez kollha a karigu tal-konvenuti.”

Rikors tal-appell ta’ Angelo Cefai, kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-imsiefer Peter McCann:

Wara li l-appellant Angelo Cefai noe ssenjala l-fatt li l-fond ta’ McCann inbiegħ fil-mori tal-kawża lill-konjuġi Mitchell u Simpson u li l-istess konjuġi Mitchell u Simpson baqgħu ma assumewx l-atti tal-kawża bħal ma għamlu fil-kawża l-oħra ċitazzjoni numru 20/01, l-istess appellant għadda sabiex iqajjem l-aggravji tiegħu li jistgħu jiġu sintesiżżati kif ġej:

(1) Mill-provi prodotti ma jirriżultax li l-appellati kellhom il-pussess materjali u effettiv tal-arja inkwistjoni, almenu mill-1991;

(2) Il-motivazzjoni għal din is-sentenza hija inadegwata għaliex lanqas riferenza minima għax-xhieda mogħtija fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni (3/98) ma tinsab fiha, u wisq anqas diskussjoni jew raġunament fuqha, qisu ma kienitx a dispożizzjoni tal-Qorti meta nkitbet is-sentenza. Dan jagħmel is-sentenza nulla;

(3) L-ewwel Qorti imxiet fuq id-dispost tal-Artikolu 323 tal-Kap. 12[1] biex waslet għall-konklużjoni li l-arja tal-feles tal-bejt hija tal-appellati wkoll, meta dan waħdu ma jippruvax il-pussess materjali u effettiv tal-arja li jrid jipprova l-ispoljat biex tirnexxi kawża ta' spoll, anke jekk għall-grazzja tal-argument jiġi deċiż li l-passaġġ hu di fatti proprjeta` tal-appellanti, u hekk ukoll l-arja tal-passaġġ.

Risposta tal-atturi appellati għar-rikors tal-appell ippreżentat minn Angelo Cefai nomine:

L-appellati jsostnu li s-sentenza tal-Qorti hija ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant.

(1) L-atturi appellati jirreferu għas-senjalazzjoni li saret fir-rikors tal-appell ta' Angelo Cefai nomine li fil-mori tal-kawża l-fond tal-konvenut appellant McCann inbiegħ fil-mori tal-kawża u li għalkemm fil-kawża l-oħra saret l-assunzjoni tal-atti dan ma sarx fil-kawża tal-lum. L-atturi appellati jwieġbu għal din l-osservazzjoni billi jissottomettu li f'azzjoni possessorja bħal dik tal-lum it-trasferiment tal-proprjeta` minn McCann ma għandu jew jista' jkollu ebda influwenza fuq il-kwalita` ta' legittimu kontradittur passiv ta' McCann f'din il-kawża fejn huwa qiegħed jiġi mħarrek bħala li kien hu li materjalment żvesta lill-atturi appellati mill-pussess ta' ħwejjiġhom.

(2) Huma jinsistu li kuntrarjament għal dak li qed jargumenta l-appellant hemm sensiela ta' xhieda li

---

[1] Jidher li bi żvista l-appellant irrefera għall-Artikolu 323 tal-Kap. 12 meta effettivament ried jirreferi għall-Artikolu 323 tal-Kap. 16, u ċioe`:
"Min għandu l-proprjeta` tal-art għandu wkoll dik tal-*area* ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art….."

jikkonfermaw li l-pussess *di fatto* tal-bejt soprastanti l-kamrin *de quo* kien f'idejhom u f'idejn hadd iktar.

(3) Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-appellati jargumentaw li ma hu veru xejn li l-ewwel Qorti naqset milli tirreferi għax-xhieda prodotti fl-attir tal-mandat ta' inibizzjoni Numru 3/1998. Huma jaccennaw għal dik il-parti tas-sentenza fejn il-Qorti ddikjarat li hija kienet rat l-atti ta dan il-mandat. Il-fatt li ma ċċitatx dak li kellhom x'jgħidu x-xhieda ma jammontax għal xi nuqqas fil-motivazzjoni tas-sentenza.

(4) Fir-rigward tat-tielet aggravju, l-appellati jsostnu li ma hu veru xejn li l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li huma kellhom il-pussess tal-bejt *de quo* unikament għaliex hija ddeċidiet il-kawża petitorja favur tagħhom. L-appellati jispjegaw li s-sentenza elenkat sensiela ta' fatturi illi lkoll flimkien wassluha sabiex tikkonkludi li l-pussess kien jirrivesti fihom. Il-fatt li huma proprjetarji tal-kamrin sottostanti din l-arja huwa biss wieħed minn fost dawn il-bosta fatturi.

Finalment l-appellati jinsistu li l-appell huwa wieħed frivolu u vessatorju u għalhekk jitolbu li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-appellant jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż ta' dan l-appell doppjament.

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

Preliminari

Qabel xejn ikun opportun li din il-Qorti tindirizza l-ewwel il-kwistjoni sollevata mill-atturi appellati dwar il-kwalita` ta' leġittimu kontradittur passiv tal-appellant Angelo Cefai noe. Ta' min josserva li l-appellant Angelo Cefai noe ma ssolleva ebda aggravju fil-konfront tas-sentenza appellata f'dan ir-rigward. Kulma għamel hu li rrifera għall-fatt tat-trasferiment da parti ta' Peter John McCann tal-fond tiegħu kif jirriżulta mill-kawża l-oħra ċitazzjoni numru 20/01

a fol. 62 sa 65 u tan-nuqqas ta’ assunzjoni tal-atti da parti tas-suċċessuri fit-titolu tiegħu u waqaf hemm.

Inkwantu ta’ jekk l-appellant noe għadux leġittimu kontradittur wara l-bejgħ tal-fond tiegħu l-atturi ċertament għandhom raġun li l-appellant noe għad għandu l-kwalita` ta’ leġittimu kontradittur passiv inkwantu li l-azzjoni odjerna hi waħda possessorja fejn il-parti ċitata tiġi hekk ċitata mhux inkwantu li hi proprjetarja ta’ xi fond li seta’ gawda mill-ispoll iżda inkwantu li hi l-persuna li materjalment spoljat lill-attur mill-pussess ta’ ħwejġu. L-appellant McCann ġie hekk ċitat u inkwantu tali ġie kundannat mill-ewwel Qorti u l-fatt li l-appellant noe ttrasferixxa l-fond tiegħu lil ħaddiehor ma tipprivahx mill-kwalita` ta’ leġittimu kontradittur f’dawn il-proċeduri.

Jiġi osservat, iżda, permezz tal-kuntratt tat-22 ta’ Jannar 2003 fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani esebit fil-kawża l-oħra ċitazzjoni numru 20/01[2] il-konvenut appellant Peter John McCann, minbarra li biegħ il-fond 15 u 16, Triq Pejpu, Kerċem, lix-xerrejja il-konjuġi Beryl Patricia Simpson u Ralph Wallace Mitchell, ttrasferixxhielhom ukoll id-drittijiet litiġjużi fir-rigward tal-kawżi bin-numri 37/1998 u 20/2001 (cioe` din tal-lum, u l-oħra li kienet miexja magħha). Għalhekk, apparti l-kwistjoni ta’ jekk l-appellant noe għadx għandu l-kwalita` ta’ legittimu kontradittur passiv f’dawn il-proċeduri tinqala’ wkoll il-kwistjoni jekk l-appellant noe għandux l-interess ġuridiku rikjest mil-liġi biex jintavola appell fir-rigward ta’ kawża li tagħha huwa ttrasferixxa d-drittijiet litiġjużi lil ħaddieħor.

Fl-1 ta’ April 2003 kien ġie vverbalizzat minn Dr. Michael Grech li dawn il-konjuġi Mitchell u Simpson kienu ser jassumu l-atti tal-kawża odjerna, iżda tali assunzjoni baqgħet ma saritx[3]. Bħala riżultat teżisti sitwazzjoni fejn minkejja li l-konjuġi Mitchell u Simpson suppost daħlu fiż-żarbun ta’ McCann, huwa proprju McCann li baqa’ jidher

---

[2] Skont il-verbal a fol. 123 tal-kawża odjerna *“Il-partijiet jaqblu li x-xhieda u d-dokumenti prodotti f’din il-kawża u fin-numru 20/2001 fl-ismijiet inversi għandhom jgħoddu għal xulxin.”*

[3] Għalkemm jirriżulta li kienet saret fir-rigward tal-kawża l-oħra bin-numru 20/2011.

bħala parti fil-kawża odjerna, u s-sentenza tal-ewwel Qorti tikkostitwixxi ġudikat fil-konfront tiegħu u mhux fil-konfront ta' Mitchell u Simpson.

Di fatti bis-sentenza tagħha l-ewwel Qorti ordnat lil McCann u lis-socjeta` Ta' Frenc Real Estate Ltd biex jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji biex jispurgaw l-ispoll (u cioe` li titneħħa l-kostruzzjoni li hemm fuq l-arja tal-passaġġ imsaqqaf). Ovvjament McCann ma tantx huwa f'pożizzjoni li jagħmel dan ladarba m'għadux il-proprjetarju tal-fond 15 u 16, Triq Pejpu, Kerċem iżda s-sentenza tal-ewwel Qorti pprovdiet ukoll li fl-eventwalita` li l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu x-xogħlijiet ordnati minnha l-ispoll jista' jiġi spurgat mill-atturi appellati a spejjeż tal-konvenut McCann u tas-soċjeta` konvenuta Ta' Frenc Real Estate Ltd. Għalhekk il-konvenut appellant McCann għadu leġittimu kontradittur passiv f'dawn il-proċeduri u għandu interess fl-eżitu tal-appell, u ċioe` interess li l-appell jiġi mħassar, sabiex huwa ma jkollux iħallas l-imsemmija spejjeż u konsegwentement, ladarba jista' jieħu vantaġġ minn dan l-appell, għandu wkoll interess ġuridiku jissokta b'dan l-appell.

L-aggravji tal-appellant

Il-Qorti ser issa tindirizza l-aggravji speċifiċi mressqa mill-appellant noe fl-appell tiegħu u l-Qorti hi tal-fehma li huwa opportun li hija tibda biex tikkunsidra it-tieni aggravju tiegħu li jattaka l-validita` tas-sentenza appellata.

It-tieni aggravju: *nullita` tas-sentenza appellata minħabba karenza ta' motivazzjoni adegwata*
Fit-tieni aggravju tiegħu, Angelo Cefai f'isem Peter John McCann jilmenta li l-motivazzjoni tal-ewwel Qorti hija inadegwata għaliex lanqas referenza minima għax-xhieda mogħtija fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 3/98 ma hemm fiha u wisq anqas diskussjoni jew raġunament fuqha qisu ma kienitx a dispożizzjoni tal-Qorti meta inkitbet is-sentenza. Din il-Qorti fl-ewwel lok tosserva li l-ewwel Qorti ddikjarat li hija rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3/98 annessa mal-kawża odjerna fuq talba tal-atturi u hija m'għandhiex tiddubita mill-veraċita` ta' din id-

dikjarazzjoni. Fit-tieni lok jiġi osservat li minkejja li l-ewwel Qorti ma għamlitx riferenza għal xi xhieda partikolari li xehdu fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, hija semmiet li l-atturi kienu jagħmlu xogħol ta' manutenzjoni u kienu wkoll jonxru xi ħwejjeġ. Issa Maria Fiteni kienet xehdet li tiftakar lil ommha tonxor fuq il-bejt inkwistjoni meta kienu żgħar, u kemm Michael Fiteni kif ukoll Joseph Grech xehdu fuq il-manutenzjoni tal-bejt. It-traskrizzjonijiet tad-depożizzjonijiet ta' dawn ix-xhieda jinsabu proprju fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni.

Għalhekk dan l-aggravju ta' Angelo Cefai f'isem Peter John McCann li jikkonċerna l-allegata nullita` tas-sentenza appellata huwa infondat u qiegħed jiġi respint.

Ser issa jiġi kkunsidrat l-ewwel aggravju tal-appellant Angelo Cefai noe.

<u>L-ewwel aggravju</u>: *Il-pussess o meno da parti tal-atturi appellati*

L-appellant Angelo Cefai f'isem Peter John McCann isostni li kuntrarjament għal dak li ġie deċiż mill-ewwel Qorti, l-element essenzjali tal-pussess f'kawża ta' spoll ma ġiex ippruvat fir-rigward tal-atturi appellati. L-atturi appellati da parti tagħhom jinsistu li l-provi juru li l-pussess *di fatto* tal-bejt soprastanti l-kamrin *de quo* kien f'idejhom u f'idejn ħadd iktar. Jinsistu wkoll li din il-Qorti bħala Qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-ewwel Qorti leġġerment u li għandha tintrometti ruħha sabiex tissostitwixxi l-apprezzament tagħha għal dak tal-ewwel Qorti biss f'każijiet fejn l-apprezzament esegwit mill-ewwel Qorti jkun manifestament skorrett u sejjer iwassal għal xi forma ta' inġustizzja gravi. Għalkemm dan huwa minnu, għandu jingħad li din il-Qorti tibqa' dejjem fid-dmir li tgħarbel sew mill-ġdid il-provi akkwiżiti fl-ewwel istanza.

Din il-kawża tikkonċerna l-arja sovrastanti passaġġ/kamrin (li jinkludi fih ħorża ta' bir) li jinsab bejn il-ħajt tal-faċċata tal-proprjeta` 15 u 16, Triq Pejpu, Kerċem u l-ħajt tal-kamra tal-ikel tal-istess proprjeta`, (jiġifieri proprjeta` tal-

konjuġi Mitchell u Simpson, u qabel ta’ McCann) b’tali mod li meta wieħed jidħol mill-bieb ta’ barra ta’ dan il-fond, tali passaġġ jinsab fuq il-lemin immedjat, iżda huwa inaċċessibbli mill-istess proprjeta`.
L-atturi fiċ-ċitazzjoni ppremettew illi huma għandhom il-proprjeta` tal-passaġġ/kamrin u wkoll il-proprjeta` tal-arja sovvrastanti u jinsistu li kellhom il-pussess mhux biss tal-passaġġ/kamrin, (li għalih għandhom aċċess mill-garaxx tagħhom) iżda wkoll tal-arja sovvrastanti. Ġara li meta McCann għamel xogħlijiet ta’ kostruzzjoni fuq il-proprjeta` tiegħu, u ċioe` 15 u 16, Triq Pejpu, ġiet okkupata parti sostanzjali minn din l-arja u kien għalhekk li l-appellati intavolaw din il-kawża ta’ spoll.
Għall-finijiet ta’ din il-kawża huwa għalhekk importanti li jiġi stabbilit x’“pussess” kellhom eżattament l-atturi fir-rigward tal-arja sovvrastanti l-passaġġ.

Inċidentalment ġie deċiż fil-kawża fl-ismijiet inversi Ċit. Nru. 20/2001 illi l-proprjeta` tal-passaġġ huwa proprjeta` tal-istess atturi f’din il-kawża (li għalkemm ġiet appellata, l-appell ġie dikjarat null minn din l-istess Qorti tal-Appell fit-3 ta’ Diċembru 2010). Din il-Qorti pero` mhux ser tinfluwenza ruħha b’dan il-fatt għall-finijiet ta’ din l-azzjoni ta’ spoll. F’azzjonijiet possessorji bħal din odjerna m’għandhomx jidħlu inkwistjoni diskussjonijiet ta’ natura petitorja.

Wieħed mill-elementi ta’ spoll li jrid jiġi stabbilit f’dan il-każ huwa jekk kienx hemm pussess da parti tal-atturi fir-rigward ta’ dan il-feles art, ossia saqaf tal-passaġġ/kamrin imsemmi. L-appellant qed isostni li dan l-element da parti tal-appellanti kien nieqes filwaqt li l-appellati qed isostnu li kien hemm.

<u>Aċċess da parti tal-appellati</u>:

Jibda’ biex jingħad li qabel ma nbena, l-bejt inkwistjoni ma kellux aċċess faċli, la mill-proprjeta` 15 u 16 Triq Pejpu, u lanqas mill-proprjeta` tal-atturi appellati (17, Triq Pejpu) għaliex għalkemm dawn tal-aħħar għandhom aċċess għall-passaġġ/kamrin (li jinkludi fih il-bir) ma jeżisti l-ebda aċċess faċli għas-saqaf mill-proprjeta` tagħhom. Fil-fatt il-

perit Joseph Dimech prodott mill-atturi appellati xehed li "*B'referenza għall-arja ta' fuq din il-kamra fejn hemm fuq dan il-bir ma kienx hemm l-ebda access min-naħa tal-attrici, biex naċċedi għal hemmhekk kelli nitla' b' sellum*". Maria Antonia Apap, li meta kienet żgħira kienet toqgħod fil-fond 17, Triq Pejpu, xehdet li "*Fl-antik konna naċċedu għal din il-parti tal-bejt minn fuq parti oħra tal-bejt tagħna permezz ta' taraġ iffurmat fil-ħajt. Dan it-taraġ m' għadux hemm għax dik il-parti mill-ħajt fejn kien hemm it-taraġ xi żmien ilu twaqqgħet minn ħija Dun Girgor Grech.*" Kontro-eżaminata qalet li *"Wara li waqqgħu ma stajniex nitilgħu"*. "*Ma stajtx nitla' hemm unless nitla' minn barra bis-sellum*".

Pussess *o meno* da parti tal-appellati:

Peter John McCann xehed li mill-1991 qatt ma osserva lil ħadd fuq dan il-bejt inkwistjoni. "*At no stage during these years did we observe any one up on the roof of this area of the house apart from our own household*". McCann u l-familja tiegħu pero` ma kienux jgħixu hemm is-sena kollha, iżda kienu jiġu *"…six or seven times a year*" kull darba għal "*sometimes a week, sometimes a fortnight*", jiġifieri kienu jagħmlu total ta' xahrejn jew tliet xhur fis-sena.

Carmelo Gauci, kien jgħix fil-post li kien inbiegħ lil McCann sa kemm kellu tletin sena (fl-1966), pero` baqa' jmur hemmhekk għax kellu z-zijiet u l-aħħar zija mietet bejn wieħed u ieħor fl-1989. Xehed hekk: "*Ġieli rqadt fuqu jien dak il-bejt u kont inkun hemm niġri u dan*". Huwa xehed li qatt ma kien ra lil xi ħadd mill-atturi appellati fuq il-bejt tal-post. Mistoqsi speċifikatament jekk qattx ra lil Ġużepp Grech huwa rrisponda fin-negattiv. Anżi sostna li Ġużepp Grech ma kienx jitla` fuq ir-riħ tal-intrata minn fejn jidħol għall-bir. Żied jgħid ukoll li kien dejjem bejt wieħed u ma kienx hemm xi parti mifruda mill-bqija.

Maria Fiteni xehdet li mill-1991 'l hawn hija qatt ma telgħet fuq dik il-parti tal-bejt iżda missierha kien tela'. Mistoqsi kif tela' hija rrispondiet li "*Tela' bis-sellum u tela' r-raġel tiegħi*

qiegħed hemmhekk issa jgħidlek hu". Qalet li tela' biex isewwi l-bejt. Xehdet ukoll li tiftakar lil ommha tonxor il-ħwejjeġ hemmhekk meta kienu żgħar.

Żewġha Michael Fiteni qal li mill-1972 tela' xi darba jew tnejn ma' missier martu. Xehed li kienu telgħu biex jirranġaw il-bejt: "*Biex tirranġa l-bejt hu, mhux se mmur nonxor ħwejġi hemm hu*".

Missierha Joseph Grech fix-xhieda tiegħu jsostni li l-bejt tal-kamrin huwa tiegħu u anke l-arja hi tiegħu. "*Jiena kont insewwih meta jkun meħtieġ*". Kontro-eżaminat xehed "*Kont nitla' fuq dal-bejt bis-sellum*".

Maria Antonia Apap xehdet li fiż-żmien missierha kien ipoġġi l-munzelli tat-tiben biex jinxef fuq il-bejt u kienu anke jnixxfu l-ħwejjeġ. "*Konna ntellgħu il-ħwejjeġ hemmhekk u konna ta' tfal li konna konna ninżlu nilagħbu u niġru wara xulxin….Konna ninżlu minn fuq il-bejt tagħna ma' dak it-taraġ li kien hemm fil-ħajt meta konna tfal żgħar*." Wara li twaqqa' l-ħajt bit-taraġ li kienu jaċċedu għall-bejt minnu, huma ma baqgħux jitilgħu iżda missierha kien jagħmel it-tiswijiet fuq il-bejt, u meta kiber kien iqabbad lin-nies biex jieħdu ħsieb il-bejt.

Angelo Cefai, li ħa ħsieb ix-xogħol ta' "*conversion*" tad-dar wara li xtraha McCann xehed li kienet saret tiswija tal-bjut kollha, bil-*membrane*, u kien sar anke fuq dan il-feles tal-bejt inkwistjoni. Kontro-eżaminat pero` qal li *membrane* fuq ir-riħ tal-kamrin li għandhom Fiteni ma kienx sar "*għax ma kienx hemm bżonn*". Jidher għalhekk li l-bejt inkwistjoni kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Din il-Qorti wara li eżaminat il-provi kollha kemm ta' naħa u kemm ta' oħra tħossha sodisfatta li l-atturi appellati baqgħu eżerċitaw pussess fuq il-bejt inkwistjoni fiż-żmien li kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet fuq il-bejt. Fiż-żminijiet mgħoddija kienu jagħmlu ħafna iktar użu minnu: kienu jonxru fuqu, jitilgħu jilagħbu fuqu u anke jnixxfu l-munzelli tat-tiben fuqu. Wara li twaqqa' t-taraġ l-aċċess għal fuq il-bejt sar diffiċli, iżda Joseph Grech, il-missier, kien xorta waħda baqa' jitla' fuqu biex isewwih u jieħu ħsieb li

jdawwar l-ilma għal fuq it-triq. Ġieli tela' waħdu, ġieli mar-raġel ta' bintu u ġieli qabbad in-nies iżda jidher li ta' Fiteni dejjem kellhom dak il-pussess fuq il-bejt inkwistjoni li jissodisfa l-element tal-*possedisse* meħtieġ għall-eżercizzju tal-azzjoni ta' spoll.

Għalhekk dan l-ewwel aggravju huwa infondat u qiegħed jiġi respint.

<u>It-tieni aggravju</u> li jqajjem <u>in-nullita</u>` tas-sentenza diġa` ġie ttrattat (ara supra) u respint.

<u>It-tielet aggravju</u>: *il-proprjeta` tal-ħaġa mhix prova tal-pussess*

L-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti għoġobha tippernja d-deċiżjoni tagħha f'din l-azzjoni possessorja fir-rigward tal-bejt tal-kamrin fuq is-supposta tal-proprjeta` tal-kamrin sottostanti. Veru li l-ewwel Qorti semmiet li favur l-atturi hemm il-preżunzjoni li dan il-bejt, sovrapost għall-kamrin huwa tal-atturi *qua* titolari tal-ambjenti ta' isfel iżda bl-ebda mod ma bbażat il-konklużjoni tagħha li l-atturi kellhom il-pussess tal-bejt inkwistjoni fuq dan il-punt. Hija osservat u kkunsidrat ukoll li l-atturi appellati kienu jonxru u jilagħbu fuq l-istess bejt u li l-awtur tagħhom kien jagħmel manutenzjoni regolari fuq il-bejt ukoll.

Għaldaqstant dan it-tielet aggravju huwa wkoll infondat.

Din il-Qorti tirrileva li għalkemm hija sabet it-tliet aggravji tal-appellant Angelo Cefai nomine bħala infondati, ma jidhrilhiex li huma frivoli u vessatorji u għalhekk tiċħad it-talba tal-appellati li jiġi kkundannat iħallas spejjeż doppji.

<u>Deċide</u>

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħad l-appell ta' Angelo Cefai f'isem Peter John McCann u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha bl-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-istess appellant.

< Sentenza Finali >

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