MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2004

Appell Civili Numru. 2139/1999/1

Michael u Angelo Fenech

v.

Licari Estates Limited, Victor Licari, Joseph u John Licari

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi huma proprjetarji ta' porzjoni raba konsistenti wkoll f'xaghri u blat f'Wied il-Ghajn limiti ta' Haz-Zabbar fil-kuntrada taz-Zonqor ossija ta' Wied il-Ghajn imsejhin Ta' Lanti f'Zabbar Road illum Triq San Gwakkin, Marsaskala ta' cirka erbgha u tletin tomna li giet akkwistata minn missier l-atturi b'kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1948 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza; illi in parti din il-proprjetà ossija xaghri u blat jmiss u huwa adjacenti in parti ma' proprjetà mibnija tas-socjetà Licari Estates Limited u cioè il-fond 1 Triq Santa Tereza, Marsaskala; illi ricentement u dan inqas minn xahrejn ilu l-konvenuti Joseph u John Licari abbuzivament, illegalment u klandestinament fethu bieb fid-divizorju bejn il-proprjetà taghhom ghal fuq ix-xaghri proprjetà ta' l-atturi tant li kkawzaw spoll ricenti u vjolenti ad insaputa ta' l-atturi; illi din il-fetha fil-hajt divizorju li taghti ghal fuq ix-xaghri proprjetà ta' l-atturi hija abbuziva u illegali; illi meta nfetah dan il-bieb il-konvenuti wkoll qed jaccedu ghal dan ix-xaghri tant li nehhew anke marki taz-zebgha min fuq il-blat xaghri li ilu hemm mizbugh ghal din l-ahhar sena li jindika ukoll li l-proprjetà hija proprjetà ta' l-atturi; illi minn dan il-bieb f'dan il-hajt divizorju il-konvenuti qed jaccedu ghal fuq il-proprjetà ta' l-atturi li dejjem kienet fil-pussess taghhom; illi dan il-bieb li nfetah fil-hajt divizorju huwa abbuziv ukoll ghax skond il-ligi ma jistghu isiru ebda aperturi fil-hajt divizorju; illi l-konvenuti m'ghandhom ukoll ebda permess mill-Awtorità ta' l-Ippjanar biex jaghmlu dawn ix-xogholijiet; talbu ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex: (1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-fetha fil-hajt divizorju bejn il-fond 1 Triq Santa Teresa, Marsaskala u x-xaghri ossija porzjoni raba f'Wied il-Ghajn limiti ta' Haz Zabbar fil-kuntrada taz-Zonqor ossija ta' Wied il-Ghajn imsejhin Ta' Lanti f'Zabbar Road illum Triq San Gwakkin, Marsaskala jikkawza spoll ricenti u vjolenti in konfront ta' l-atturi; (2) tordna li fi zmien qasir u perentorju l-konvenuti jaghlqu l-fetha ossija bieb li huma fethu fil-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi fuq imsemmija; u (3) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali, jekk hemm bzonn bl-opera ta'

periti nominandi, biex jaghlqu l-apertura li nfethet fil-hajt divizorju bejn il-fond 1 Triq Santa Tereza, Marsaskala proprjetà tal-konvenuti u x-xaghri u blat fuq imsemmi proprjetà ta' l-atturi; bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra legali tat-22 ta' Settembru 1999 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi, guramentata minn Michael Fenech, u l-lista tax-xhieda relattiva;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti Licari Estates Limited, Victor Licari u Joseph Licari illi permezz taghha eccepew:
"Illi huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-atturi;

"Is-socjetà konvenuta Licari Estates Limited ilha li iddisponiet mill-fond li jissemma fl-Att tac-Citazzjoni sa mill-5 ta' Settembru 1996, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb;

"Il-konvenuti l-ohra, Victor Licari u Joseph Licari la qatt kienu l-proprjetarji u lanqas qatt kellhom il-pussess ta'dak il-fond;

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri";

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti Licari Estates Limited, Victor Licari u Joseph Licari, guramentata minn Victor Licari, u l-lista tax-xhieda relattiva;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut John Licari illi permezz taghha eccepixxa:
"1. Illi preliminarjament in-nullità tac-citazzjoni stante illi ma gietx intavolata fiz-zmien stipulat mil-ligi;

"2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju l-konvenut ma kkommetta ebda spoll fil-konfront ta' l-atturi stante illi l-atturi qatt ma kienu fil-pussess tal-blat u tax-xaghri in kwistjoni, u, *di più*, m'humiex propjetarji ta' l-istess;

“3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju l-konvenut ma setghax jikkommetti ebda spoll billi huwa akkwista l-ghalqa in assoluta propjetà minghand terzi in forza ta’ kuntratt in atti n-Nutar Charles Vella Zarb tal-5 ta’ Settembru, 1996 u kwindi ma jistax ikun qieghed jikkommetti spoll fil-konfront ta’ l-atturi jekk ix-xoghol gie ezegwit fil-propjetà tieghu stess;

“4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri”;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut John Licari u l-lista tax-xhieda relattiva;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sitta u ghoxrin (26) ta’ April, 2001 illi permezz taghha l-Qorti ddecidiet hekk:
“… filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Licari Estates Limited, Victor Licari u Joseph Licari, u tilliberhom mill-osservanza tal-gudizzju stante li ma jirrizultax li l-istess spoll gie kommess minnhom, u filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut John Licari, tilqa’ t-talbiet attrici fil-konfront ta’ l-istess konvenut John Licari, b’dan illi:-

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fetha fil-hajt divizorju bejn il-fond 1 Triq Santa Teresa, Marsaskala u x-xaghri ossija porzjoni raba f’Wied il-Ghajn limiti ta’ Haz-Zabbar fil-kuntrada taz-Zonqor ossija ta’ Wied il-Ghajn imsejhin Ta’ Lanti f’Zabbar Road illum Triq San Gwakkin, Marsaskala jikkawza spoll ricenti u vjolenti in konfront ta’ l-atturi.

(2) Tordna li fi zmien qasir u perentorju ta’ erbghin (40) gurnata millum lill-konvenut John Licari sabiex jaghlaq il-fetha ossija bieb li huwa fetah fil-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi fuq imsemmija, u dan taht id-direzzjoni u supervizzjoni tal-Perit Arkitett Valerio Schembri li qed jigi nnominat ghall-tali skop a spejjez ta’ l-istess konvenut John Licari; u

(3) Fin-nuqqas da parte ta’ l-istess konvenut John Licari li jaghmel tali xogholijiet fuq indikati fit-terminu qasir u

perentorju hawn fuq premess tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali kollha sabiex tinghalaq l-istess fetha, apertura ossija bieb fil-hajt divizorju premess bejn il-fond 1 Triq Santa Tereza, Marsaskala proprjetà tal-konvenuti u x-xaghri u blat fuq imsemmi proprjetà ta' l-atturi, taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' l-istess Perit Arkitett Valerio Schembri, kollox a spejjez ta' l-istess konvenut John Licari.

Bl-ispejjez … kontra l-istess konvenut John Licari";

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"<u>A. KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI U GUDIZZJARJI</u>
"Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll *ai termini* ta' l-Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi skond l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa risaput li l-elementi vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti:-

(i) *Possedisse*
(ii) *Spoliatum fuisse*
(iii) *Infra bimestre deduxisse*

"Illi dan gie rilevat f'diversi sentenzi fosthom *Margherita Fenech vs Pawla Zammit* (12-4-1958, Vol. XLII D.11. 973); *Caterina armla Galea vs Joseph Vella* (23-6-1965 per Onor. Dr. Edoardo Magri) u aktar recentement f'*Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef* (30-4-1991 JSP).

"Illi din l-Onorabbli Qorti kif presjeduta fil-kawzi fl-ismijiet *Natalino u Marie Josette konjugi Agius vs Antonia Said* (13 ta' Jannar 1999 Cit. Nru 2426/97/RCP) u *Joseph Mary Debono et vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri et noe* (29 ta' April 1999 Cit. Nru. 1704/98/RCP) *Fino & Sons Limited vs Marketing and Consultancy Limited* (1 ta' Lulju 1999 Cit. Nru. 1596/98/RCP), *Carmelo Mifsud vs Guseppi Schembri* (P.A. RCP 25 ta' Ottubru 2000), u *Mark Napier vs André Bianchi* (P.A. RCP 26 ta' April 2001) digà kellha

opportunità tiddeciedi fuq spoll u ezaminat fid-dettal ir-rekwiziti ta' din l-azzjoni.

"Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti pronuncjata jirrizulta li '*materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' l-ispoll* … … … *stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna*'. (*Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone* - A.C. 9 ta' Marzu 1992)."

"Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi '*din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija intiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss - kif jghid bl-iktar mod car l-artikolu 791(1), Kapitolu 12, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat*'.

"Illi f'dan il-kuntest il-pussess mehtieg huwa dak materjali u *de facto* tant li gie ritenut ukoll li:-
'*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' propjetà jew ta' servitù 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* - A.C. 12 ta' Dicembru 1952) ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt *Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna* - (P.A. 21 ta' Frar 1983) u *Marthese Borg vs George Borg* - (25 ta' Frar 1983), u mhux wiehed ta' mera tolleranza *Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri* - (A.C. 26 ta' Jannar 1996).

"Illi fil-fatt kull pussess, benchè ippruvat huwa prottett tant li f'din l-azzjoni il-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimità tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-pussessuri ta' *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie

kommess l-ispoll. (*Saverio Farrugia vs Eugenio Borg* P.A. 31 ta' Marzu 1952).

"Illi irid jigi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti kif deskritt fis-sentenza *Joseph Scerri vs Spiridione Falzon* (P.A. 24 ta' Jannar 1958):-

'*Spoll vjolenti huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volontà ta' l-ispoljat; u l-att jkun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat kontra l-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volontà tal-possessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att*'.

"Illi dan kollu jistabilixxi l-azzjoni ta' l-ispoll bhala azzjoni intiza ghaz-zamma ta' l-ordni pubbliku u ghar-*rule of law* tant li gie ritenut fis-sentenza *Giuseppe Muscat vs Assunta Farrugia* (A.C. 24 ta' Novembru 1957) li:-

'*L-azzjoni ta' reintegrazzjoni hija fondata fuq l-ezigenzi ta' l-utilità socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja; hija intiza ghall-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess sabiex jigi mpedut li c-cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh, b'mod li ghandha bhala fini r-restawrazzjoni tal-pussess skonvolt jew turbat … si tratta ta' disposizzjoni ta' ligi eminentement ta' ordni pubbliku, li ma tirrikjedix, generalment, il-vjolenza fuq il-persuna li tkun tiddetjeni l-haga jew li tkun tgawdi d-dritt, imma l-istess hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorità privata jikkompixxi u jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma setghax jezercitah u jezercieh minghajr l-intervent tal-Qorti*'.

"<u>B. APPLIKAZZJONI TAL-LIGI GHALL-KAZ ODJERN</u>

"Illi mill-*affidavit* ta' l-attur tal-5 ta' April 2000 a fol. 16 u 17 tal-process jirrizulta li huwa sostna li l-atturi huma proprjetarji ta' cirka 34 tomna raba' maghrufa bhala Tal-Lanti fil-limiti ta' Marsaskala provenjenti mill-wirt tal-genituri taghhom li mietu fit-23 ta' Ottubru 1978 u 3 ta' Settembru 1992 rispettivament, u li kienet inxtrat minn missierhom tul iz-zwieg tieghu ma' ommhom fis-27 ta'

Ottubru 1948 b'kuntratt tan-Nutar Victor Bisazza skond pjanta li inghatat lilhom li turi l-estensjoni ta' l-istess art. Illi l-istess atturi kienu ilhom imorru fl-istess ghalqa mindu kienu tfal. Kontigwu ghall-istess art kien hemm il-fond tal-familja Licari, separat mill-istess art b'hajt divizzorju ta' zewg sulari u nofs cirka gholi, u ghalhekk ma kien hemm qatt ebda access in tali fond ghall-art indikata mill-atturi.

"Illi kien biss fl-20 ta' Settembru 1999 li saret fetha fl-istess hajt b'mod li mill-fond ta' Licari ikun hemm access ghall-istess art okkupata mill-atturi; l-attur Michael Fenech mar ghand l-avukat Dotto Edward Debono u wkoll ghand il-*Building Inspector* Mark Cassar, u xi gimghat wara l-istess fetha inghalqet, però din regghet saret fl-1 ta' April 2000. Illi lill-istess attur, minn informazzjoni li ha minghand Victor Licari, rappresentant ta' Licari Estates Limited, jirrizulta li infethet minn John Licari, li fil-fatt jghix fil-fond *de quo*.

"Illi mix-xhieda ta' Joseph Zammit, rappresentant ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar, fl-assenza ta' Mark Cassar, li kien l-*Enforcement Officer* f'dan il-kaz li huwa imsiefer, sostna li meta l-istess Mark Cassar kien hemm [*recte*: ghamel] spezzjoni fuq rapport ta' l-attur Michael Fenech, kien sab li verament kien infetah bieb fil-hajt divizzorju bejn l-istess zewg proprjetajiet mertu tal-kawza odjerna; tali spezzjoni kienet saret qabel Frar 2000 però ma kienx jaf meta, però sussegwentement l-isterss bieb inghalaq, u saret applikazzjoni maghrufa bhala *General Development Order* sabiex l-istess John Licari jiftah l-istess bieb, liema applikazzjoni saret fit-2 ta' Frar 2000, u hareg il-permess fuqha datata 21 ta' Frar 2000, skond pjanta approvata, u l-istess bieb rega' infetah.

"Illi Victor Licari sostna li l-istess fond fejn illum joqghod il-konvenut John Licari kien proprjetà ta' Licari Estates Limited, izda wara gie mibjugh lill-istess John Licari u lill-ohtu Victoria Licari; huwa sostna ukoll li ghalkemm kien hemm fetha fl-istess hajt ta' l-appogg din ma kienitx fejn illum hemm il-bieb maghmul mill-konvenut John Licari. L-access li kien hemm permezz ta' xatba qabel kien jaghti ghall-tarag ta' l-isqaq u imbghad ghal *xi mkien iehor*, però dan ma kienx fil-parti fejn hemm il-bieb illum. Din l-istess

xatba kienet spiccat ghaliex wara kien tela’ l-bini minfloka u sar access iehor mat-triq. Mill-bqija dwar il-bieb li infetah ma kienx jaf bih, hlief waqt il-kawza. Sostna ukoll li fil-fond Numru 1 St. Tereza Street, Marsaskala ma kien hemm ebda fetha fuq wara.

“Illi John Licari prodott mill-atturi sostna li huwa flimkien ma’ ohtu Victoria Licari kienu proprjetarji tal-fond 1, St. Teresa Street, Marsaskala, sostna li l-bieb in kwistjoni fil-hajt divizzorju fethu huwa wara li applika ghall-permess. Sostna li huwa fethu l-ewwel darba fit-18 ta’ Gunju 1999, u wara li sar rapport dwaru inghalaq u rega infetah wara li gielu l-permess, xi jumejn wara ircieva il-permess esebit. Sostna li kien kera mutur (*jigsaw*) ghal dan l-iskop u d-data tar-ricevuta esebita a fol. 41 tal-process kienet 16 ta’ Gunju 1999. L-istess xoghol sostna li kien ghamlu huwa bl-istess mutur. Qabel kien hemm xatba li taghti ghall-tarag tal-blat u taghti ghat-triq.

“Illi xehed ukoll Michior Micallef li sostna li kien kera *chain saw* lil John Licari fid-19 ta’ Gunju 1999 ghal nofs ta’ nhar biss.

“Illi mill-provi prodotti jirrizulta li fl-opinjoni ta’ din il-Qorti kien il-konvenut John Licari li ghamel fetha fil-hajt divizzorju li jifred il-proprjetà ta’ l-istess konvenut John Licari u ohtu Victoria Licari, kemm qabel inhareg il-permess mill-Awtorità ta’ l-Ippjanar fil-21 ta’ Frar 2000, kif ukoll wara li inghalaq fuq ordni ta’ l-*Enforcement Officer* ta’ l-istess Awtorità, Mark Cassar, u wara il-hrug ta’ l-istess permess, proprju fl-istess post fejn infetah l-ewwel darba u liema att jifforma l-mertu tal-kawza odjerna ta’ l-ispoll.

“Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti jirrizulta wkoll li dan il-bieb infetah fl-istess hajt divizzorju biex ikun hemm access ghall-bicca art fil-pussess ta’ l-atturi konsistenti in parti f’xaghri u blat, fejn qabel ma infetah l-istess bieb ma kien hemm ebda access ghall-istess, u dan jinsab ikkonfermat kemm mix-xhieda ta’ l-attur Michael Fenech, kif ukoll mix-xhieda ta’ Victor Licari, azzjonista ta’ Licari Estates Limited u li qabel kien direttur ta’ l-istess socjetà li bieghet

l-istess fond lill-konvenut John Licari u lil ohtu b'kuntratt tal-5 ta' Ottubru 1996 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb u esebit a fol. 90 tal-process.

"Illi in effetti l-istess Victor Licari sostna li fejn infetah l-istess bieb, li huwa ma kellu x'jaqsam xejn mieghu, ma kien hemm qabel l-ebda access, ghalkemm fiz-zmien kien hemm xatba f'parti ohra ta' l-istess fond li kienet taghti ghall-tarag fil-blat. Però din ix-xatba kienet ukoll spiccat meta kien telgha l-bini.

"Illi minn dan jirrizulta li l-fetha fl-istess hajt divizzorju tal-fond okkupat mill-konvenut John Licari jikkostitwixxi spoll ghad-dannu ta' l-atturi, anke ghaliex jekk l-istess konvenut ihoss li ghandu ikollu dritt ta' access ghal fuq l-art kontigwa, dan [ma] jistax jaqbad u jagixxi minn jeddu u b'idejh, izda ghandu jezercita l-jedd li jippretendi li ghandu skond il-ligi, u tramite l-intervent gudizzjarju, jekk hemm bzonn, stante li hija din l-azzjoni spoljattiva li l-ligi trid telimina bl-azzjoni ta' spoll.

"Illi l-fatt li ma kien hemm ebda fetha fil-hajt divizzorju, hija wkoll ikkonfermata mir-ritratti esebiti, fosthom dak a fol. 36 tal-process, minn fejn jidher li ma kien hemm ebda access mill-istess hajt divizzorju indikat ghall-art kontigwa.

"Illi stabbilit il-premess, u cioè kemm l-pussess ta' l-atturi ghall-art mertu tal-kawza odjerna u l-att spoljattiv kommess mill-istess John Licari, l-unika kontestazzjoni li jibqa' hija dik fejn il-konvenut John Licari qed isostni li l-ewwel darba li fetah l-istess bieb kien fid-19 ta' Gunju 1999, u sabiex jipprova dan huwa esebixxa ricevuta ta' kera ta' *chainsaw* minghand is-socjetà Equipment Hire Limited ta' l-istess data. Illi huwa sostna li ix-xoghol ghamlu huwa f'nofs gurnata fl-istess data, bl-istess apparat.

"Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti, tali ricevuta ghall-kiri ta' *chainsaw* ma tfissirx li b'daqshekk l-konvenut irnexxielu jipprova l-allegazzjoni tieghu, stante li l-istess ghodda setghet intuzat ghal xogholijiet ohra, u mhux necessarjament sabiex jinfetah l-istess bieb fil-hajt

divizzorju; fid-dawl ta' dan, u wara li l-istess Qorti semghet lill-konvenut anke *viva voce*, ma thossx li l-versjoni tieghu hija verosimili u kredibbli, anzi jirrizulta lil din il-Qorti, li tul l-istess interlokutorju tieghu l-istess xhud kien pjuttost evassiv, u l-unika haga li deher li ried jghid bi precizzjoni kienet id-data meta allegatament sar l-istess xoghol fil-hajt divizzorju, proprju minhabba l-istess ircevuta datata 19 ta' Gunju 1999. Illi però kif già inghad l-istess ricevuta ma taghmilx il-versjoni ta' l-istess konvenut iktar kredibbli, anke ghaliex l-istess ricevuta ma tghid xejn hlief li inkriet bicca ghodda, li setghet intuzat ghal diversi xogholijiet ohra, u wkoll ma taghmel ebda prova dwar meta saret il-fetha in kwistjoni u lanqas min ghamel l-istess xoghol.

"Illi invece x-xhieda ta' l-attur Michael Fenech moghtija permezz ta' l-*affidavit* tieghu kienet iktar skjetta u kien konvint li l-istess xoghol sar fl-20 ta' Settembru 1999, tant li mill-ewwel mar ghand l-avukat tieghu, li min-naha tieghu kiteb ittra legali mill-ewwel datata 22 ta' Settembru 1999, u wara li ma kien hemm ebda ezitu ghall-istess ittra saret il-kawza mill-ewwel fil-5 ta' Ottubru 1999, u ghalhekk fl-opinjoni ta' din il-Qorti din il-kawza saret fit-terminu preskritt mill-ligi, u validament.

"Illi ghalhekk abbazi tal-premess, it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fil-konfront tal-konvenut John Licari, mentri l-konvenuti l-ohra kollha ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju."

Rat ir-rikors ta' appell tal-konvenut John Licari illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi dina l-Qorti joghgobha tirrevoka, thassar u tannulla s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati;

Rat ir-risposta ta' l-atturi illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi s-sentenza appellata ghandha tigi konfermata bl-ispejjez kontra l-konvenut John Licari u ghalhekk l-appell odjern ghandu jigi respint;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi minn ezami akkurat tar-rikors ta' appell jirrizulta illi l-konvenut appellant John Licari avanza aggravju wiehed kontra s-sentenza appellata, dak illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tichad l-eccezzjoni tieghu illi c-citazzjoni attrici hija nulla "stante illi ma gietx intavolata fiz-zmien stipulat mil-ligi";

Huwa evidenti illi din l-eccezzjoni hija bazata fuq dak illi jipprovdi l-artikolu 535(1) tal-Kodici Civili illi jaqra hekk:
"Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' l-ispoll, li terga' tigi mqieghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Tajjeb illi jinghad, qabel xejn, illi kieku rrizulta illi l-azzjoni attrici giet intavolata wara illi ghaddew xahrejn mill-kommissjoni ta' l-allegat spoll, ir-rizultat ma kienx ikun illi l-azzjoni attrici tigi dikjarata nulla. F'dan ix-xenjarju, l-azzjoni attrici kienet tigi respinta ghaliex kien jirrizulta nieqes wiehed mill-elementi kardinali sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll, dak maghruf bhala *infra bimestre deduxisse*. In vista ta' din l-ahhar osservazzjoni, ghalhekk, l-aggravju ta' l-appellant xorta wahda sejjer jigi konsidrat;

Dan l-aggravju huwa tista' tghid imsejjes ghal kollox fuq is-sottomissjoni ta' l-appellant illi l-ewwel Qorti messha emmnet lill-appellant meta huwa xehed illi l-fetha fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet ta' l-atturi u ta' l-appellant - illi permezz taghha l-atturi qed jallegaw illi gie kommess l-ispoll - ghamilha l-istess appellant f'Gunju, 1999. Dwar dan l-appellant jghid hekk f'pagina hamsa (5) tar-rikors ta' appell tieghu:

"Illi l-esponenti jissottometti bir-rispett illi l-ewwel Onorabbli Qorti ddecidiet hazin meta kkonkludiet illi minkejja li John Licari esebixxa ricevuta ghall-kiri ta' *chainsaw* (biex ikun jista' jaghmel fetha fil-hajt divizorju biex ikollu access ghall-art kontigwa) ma jfissirx b'daqshekk li l-konvenut irnexxielu jipprova l-allegazzjoni tieghu (li huwa fetah il-hajt fid-19 [*recte*: 18] ta' Gunju, 1999, u cioè oltre xahrejn qabel giet intavolata din ic-citazzjoni) stante li l-istess ghodda setghet intuzat ghal xogholijiet ohra u mhux necessarjament sabiex infetah l-istess bieb fil-hajt divizorju.

"Illi l-esponenti umilment jissottometti li l-ewwel Qorti ma setghetx waslet ghal din il-konkluzzjoni <u>semplicement ghaliex hekk dehrilha</u> u meta c-cirkostanzi juru li t-tezi ta' l-esponent Licari kienet ghal kollox kredibbli" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

L-ewwel impressjoni illi wiehed jiehu mill-qari ta' din is-silta tar-rikors ta' appell hija illi l-ilment ta' l-appellant jista' jkun gustifikat. L-ewwel Qorti, però, ma qalitx biss dak illi ghamel riferenza ghalih l-appellant u ma waslitx ghall-konkluzjoni taghha "semplicement ghaliex hekk dehrilha". Infatti, fis-sentenza appellata jinghad ghaliex l-ewwel Qorti ma emmnitx lill-appellant, u dan kif jirrizulta mis-segwenti bran ta' l-istess sentenza:
"Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti, tali ricevuta ghall-kiri ta' *chainsaw* ma tfissirx li b'daqshekk il-konvenut irnexxielu jipprova l-allegazzjoni tieghu, stante li l-istess ghodda setghet intuzat ghal xogholijiet ohra, u mhux necessarjament sabiex infetah l-istess bieb fil-hajt divizzorju; fid-dawl ta' dan, u <u>wara li l-istess Qorti semghet lill-konvenut</u> [John Licari] <u>anke *viva voce*, ma thossx li l-versjoni tieghu hija verosimili u kredibbli, anzi jirrizulta lil din il-Qorti, li tul l-istess interlokatorju tieghu l-istess xhud kien pjuttost evassiv</u> …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi kollha prodotti, hija tal-fehma illi m'ghandhiex tiddisturba l-gudizzju illi ezercitat l-ewwel Qorti meta kkonkludiet illi l-konvenut John Licari mhux kredibbli. Fil-fatt, dina l-Qorti tikkondividi din il-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti u, ma' dak

illi jinghad fir-rigward fis-sentenza appellata, sejra taghmel is-segwenti osservazzjonijiet, intizi sabiex juru kemm l-appellant mhux kredibbli: fl-udjenza quddiem l-ewwel Qorti tas-sebgha (7) ta' Marzu, 2000 gie verbalizzat hekk (fol. 14):
"Meta ssejhet il-kawza deher Dr. Edward Debono [id-difensur ta' l-atturi] li nforma l-Qorti li fil-mori tal-kawza il-bieb mertu ta' l-istess gie maghluq però hemm applikazzjoni sabiex jerga' jinfetah."

Imbaghad, fl-*affidavit* tieghu maghmul fil-hamsa (5) ta' April, 2000 (fol. 16 u 17) l-attur Michael Fenech qal hekk, fost affarijiet ohra:
"ghnadi [*recte*: ghandi] nghid illi … huwa [l-konvenut John Licari] rega' fetah dan il-bieb … fl-1 ta' April 2000" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

L-appellant, da parti tieghu, meta kien qed jixhed quddiem l-ewwel Qorti fl-udjenza tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Gunju, 2000 jghid hekk dwar meta nfetah l-imsemmi bieb ghat-tieni (2) darba (fol. 69):
"Ergajt ftahtu meta qisu xi jumejn wara li rcevejt il-permess" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Il-"permess" illi jirreferi ghalih l-appellant huwa dak mahrug mill-Awtorità ta' l-Ippjanar u komunikat lill-appellant permezz ta' ittra datata wiehed u ghoxrin (21) ta' Frar, 2000 (Dok. JZ4, fol. 39). Ghalhekk, skond l-appellant, l-imsemmi bieb rega' nfetah ghall-habta ta' l-ahhar ta' Frar, 2000. Dina l-Qorti hija konvinta illi l-bieb rega' nfetah fl-ewwel (1) ta' April, 2000 - kif xehed l-attur Michael Fenech - u, konsegwentement, anke dwar din il-materja, ma temminx lill-appellant;

Ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-aggravju ta' l-appellant ma jirrizultax fondat;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu perentorju ta'

erbghin (40) gurnata, stabbilit ghall-fini tat-tieni (2) talba attrici, ghandu jibda jiddekorri mil-lum;

Tordna illi l-ispejjez ta’ din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenut appellant John Licari.

< Sentenza Finali >

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