MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 1681/2001/1

Carmen Tonna

v.

John u Anna Maria konjugi Spiteri Debono

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell mis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta’ Mejju 2004 fejn il-Qorti iddecidiet illi l-konvenuti kkommettew spoll fil-konfront ta’ l-attrici.

2. Il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza huma dawn:

1. L-attrici hija l-proprjetarja tal-fond numru ghaxra (10) Mesquita Street, l-Imdina, li hija akkwistat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tas-7 ta' Novembru 1985 u liema fond kien ghal snin twal qabel l-imsemmija data tal-akkwist okkupat minnha u minn membri ohra tal-familja taghha b'titolu ta' kera minghand il-familja Sant Fournier.

2. Il-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond adjacenti u parzjalment sottopost ghal fond tal-attrici u cioe` l-fond li jgib in-numri 8 u 9 fl-istess Mesquita Street l-Imdina.

3. Dawn iz-zewg fondi kienu darba jiffurmaw dar wahda u hafna snin ilu kienu gew divizi u separati f'zewgt idjar mis-sidien precedenti u mikrija lil persuni differenti.

4. Bejn il-bieb ta' barra tal-attrici u d-dar proprju taghha hemm bitha kbira, bhal *"front garden"*, u l-attrici qieghda tikkontendi illi matul iz-zmien kollu li dina l-proprjeta` kienet fil-pussess taghha u tal-familja taghha, fuq in-naha tax-xellug tat-tarag li jaghti ghad-dar proprja u precizament taht it-tieqa tax-xellug, il-hajt kien dejjem imkahhal u mbajjad u maghluq b'manjiera permanenti.

5. L-attrici tikkontendi ukoll illi fl-ewwel gimgha ta' Settembru 2001, b'mod vjolenti u/jew klandestin il-konvenuti, jew min minnhom, fethu il-bicca tal-hajt fuq imsemmija u tfaccat it-tieqa li diga` kien hemm originarjament imhaffra fil-fond tal-konvenuti qabel ma saret is-segregazzjoni taz-zewg fondi kif fuq imsemmi.

6. Min-naha taghhom l-konvenuti qed jikkontendu illi t-tieqa u l-fetha in kwistjoni dejjem kienu jezistu ghall-inqas mill-1981, u l-unika tibdil li ghamlu huma kien li bidlu l-injam ta' l-aperturi u c-caccis, kif ukoll ghamlu hadid gdid fuq l-istess dizinn tal-hadid antik pre-ezistenti.

3. Fic-citazzjoni taghha, l-attrici talbet lill-ewwel Qorti li:

1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti, jew min minnhom, spussessawha u spolljawha mill-pussess tal-parti mill-hajt fuq in-naha tax-xellug tat-tarag li jaghti ghad-dar u liema hajt kien imkahhal u imbajjad u maghluq b'manjiera permanenti;

2) Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom jirreintegrawha fil-pussess tal-bicca hajt in kwistjoni kif fuq imsemmi; u

3) Fin-nuqqas ta' adempiment minn naha taghhom, jew min minnhom, li hi tkun tawtorizzata sabiex tiehu dawk il-mizuri kollha u necessarji sabiex tirreintegra l-istess bicca hajt fl-istat originali tieghu u dana a spejjez tal-konvenuti u taht id-direzzjoni ta' periti nominati mill-Qorti jekk ikun il-kaz.

4. Il-konvenuti appellanti eccepew:

1) Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu rigettati billi m'hemmx l-elementi mehtiega ghall-azzjoni ta' spoll; u

2) Illi f'kull kaz, mhux minnu illi l-eccipjenti fethu apertura fil-hajt in kwistjoni.

<u>Is-sentenza appellata</u>

5. Il-Prim Awla tal-Qorti Civili iddisponiet mill-vertenza b'sentenza moghtija fil-31 ta' Mejju 2004, permezz ta' liema sentenza ddecidiet il-kawza billi cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, laqghet it-talbiet attrici; id-*decide* jghid testwalment

"Tiddikjara li l-konvenuti kkommettew spoll fuq id-drittijiet tal-attrici mill-pussess taghha tal-parti mill-hajt fuq in-naha tax-xellug tat-tarag li jaghti ghad-dar u liema hajt kien imkahhal u mbajjad u maghluq b'manjiera permanenti;

“Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn jirrintegraw lill-attrici fil-pussess taghha tal-bicca hajt in kwistjoni;

“Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici biex tiehu dawk il-mizuri kollha u necessarji biex tirrintegra l-istess bicca hajt fl-istat pristinu tieghu u dana a spejjes tal-konvenuti; ix-xoghol ghandu jsir dejjem taht id-direzzjoni tal-AIC Joseph Ellul Vincenti.

“Bl-ispejjez jigu sopportati mill-konvenuti.”

6. L-ewwel Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni wara li kkunsidrat:

“Illi kif tindika c-citazzjoni din hija kawza ta’ spoll u huwa risaput illi r-rekwisiti biex kawza simili tirnexxi huma tlieta u cioe`:

1. Il-pussess;

2. L-azzjoni spoljattiva illi tkun jew klandestina jew vjolenti fis-sens li tkun saret kontra l-volonta` tal-attur u

3. Il-kawza trid issir entro xahrejn minn meta jsir l-ispoll – diversi sentenzi jghidu li dan il-perjodu jibda ghaddej minn meta l-attur ikun sar jaf bl-ispoll.

“Din il-kawza saret peress li l-attrici qed issostni li l-konvenuti fethu tieqa li taghti mill-gnien tal-istess attrici ghal gol-proprjeta` tal-konvenuti. L-attrici barra li esebiet affidavit taghha, esebit ukoll diversi affidavits ta’ membri tal-familja taghha. Dawn ilkoll sostnew illi t-tieqa in kwistjoni kienet dejjem maghluqa u dejjem jiftakruha hekk. Gew esebiti ukoll numru ta’ ritratti antiki.

“Il-konvenuti qed jinnegaw li fethu xi tieqa u qed jghidu illi huma kull ma ghamlu kien illi qalghu l-apertura u l-hadid esistenti u regghu wahhluhom wara li gew mibdulin bi twieqi u hadid identiku.

“Kif jidher din il-kawza trid tigi deciza fuq bazi ta’ kredibilita` tal-partijiet. Il-Qorti jidhrilha li a bazi tal-provi prodotti, il-verzjoni tal-attrici hija iktar verosimili u iktar kredibbli. Dan l-aktar meta wiehed jezamina r-ritratti esebiti mill-attrici. Jidher mill-istess ritratti li t-tieqa ma kienitx miftuha u anke meta sar l-access seta’ jigi konstatat li bix-xoghol li sar ricentement it-tieqa infethet. Jidher car li meta z-zewg fondi kienu jifformaw parti minn dar wahda it-tieqa kienet xi darba miftuha u ghalhekk kien facli hafna biex ix-xoghol isir kif sar, izda l-Qorti ghandha l-konvinciment necessarju li dak li qed tghid l-attrici hu veritjier.

“Ghalhekk ma hemmx dubbju illi f’xi hin l-attrici kellha il-pussess rikjest mill-ligi. Il-kwistjoni dwar kif gie dan il-pussess hija irrilevanti ghal din il-kawza ghaliex hu sufficjenti li l-attrici jkollha il-pussess bhala l-ewwel rekwisit.

“Kif gie ritenut fil-kawza Delia vs Schembri (Prim Awla tal-Qorti Civili 4 ta’ Frar 1958):

“L-azzjoni ta’ spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x’ikun… u gie deciz kemm il-darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta’ min b’awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta’ terza persuna att li ghalkemm jista’ jkollu dritt ghalih ma jistax jesercitah minghajr l-intervent tal-Qorti.

“Illi kif irrimarkat l-istess senteza f’kawza simili jistghu jitressqu biss eccezzjonijiet dilatorji u l-konvenut ma jistax jirrispondi li dak li jkun ghamel ikun att legittimu ghaliex tali indagini hija riservata ghall-azzjoni petitorja.

“Kwindi l-Qorti thoss li l-konvenuti ikkommettew l-ispoll kif lamentat mill-attrici u l-azzjoni spoljattiva saret inqas minn xahrejn qabel giet istitwita l-kawza, anzi fl-istess xahar li fiha saret il-kawza ghaliex kien fl-ahhar ta’ Awissu jew il-bidu ta’ Settembru 2001 illi sar l-ispoll li ippreceda l-kawza.”

<u>L-appell</u>

7. Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti. L-aggravji taghhom jistghu jigu sintetizzati b'dan il-mod:

(1) Illi l-konsiderazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti ma jwasslux ghall-konkluzjoni fid-*decide*, peress illi a fol. 4 tas-sentenza l-ewwel Qorti tghid illi (l-membri tal-familja attrici) *"sostnew illi t-tieqa in kwistjoni kienet dejjem miftuha u dejjem jiftakruha hekk"* u aktar 'il quddiem il-Qorti tghid li dawn il-provi jwasslu ghall-konkluzjoni illi t-tieqa ma kienetx miftuha.

(2) Illi ezami akkurat tar-ritratti antiki ezebiti mill-attrici juru illi t-tieqa kienet miftuha kif inhi llum, ghalkemm quddiemha kienu jinsabu (fir-ritratti) xi qsari, b'dan illi t-tieqa hija parzjalment mghottija b'dawn il-qsari.

(3) Illi fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti qalet illi *"meta sar l-access seta jigi kkonstatat li bix-xoghol li sar recentement it-tieqa infethet"* izda ma tghidx x'kienu dawn il-konstatazzjonijiet.

(4) L-appellanti jissottomettu illi billi fil-kaz odjern, il-verzjonijiet tal-attrici u dik tal-konvenuti huma ezattament opposti, f'kazi simili huma l-provi oggettivi u indipendenti mill-partijiet li jwasslu lill-Qorti ghall-konvinciment taghha. F'dan il-kaz – skond l-appellanti - il-provi oggettivi u indipendenti huma r-ritratti ezibiti mill-istess attrici u l-uniku xhud estraneu ghall-partijiet (cioe` x-xhud Taddeo Bonnici) li jikkorroboraw il-verzjoni konvenuti u mhux il-verzjoni attrici.

(5) L-appellanti issottomettew ukoll illi ghalkemm huma konsapevoli illi l-Qorti ta' l-appell tiddisturba d-diskrezzjoni ta' l-ewwel Qorti biss f'kazi rari, dan il-kaz jinkwadra ruhu f'din il-kategorija billi d-decizjoni tal-ewwel Qorti tmur kontra l-kurrent tal-provi oggettivi kollha.

L-Ewwel Aggravju

8. Fl-ewwel aggravju, l-appellanti jilmentaw illi l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti ma jwasslux ghall-

konkluzjoni fid-*decide*, peress illi a fol. 4 tas-sentenza l-Ewwel Qorti tghid illi (l-membri tal-familja attrici) *"sostnew illi t-tieqa in kwistjoni kienet dejjem miftuha u dejjem jiftakruha hekk"* u aktar 'il quddiem il-Qorti tghid li dawn il-provi jwasslu ghall-konkluzjoni illi t-tieqa ma kienetx miftuha. Dwar dan l-aggravju ftit hemm x'jinghad. Jidher illi l-kliem citat mill-konvenuti appellanti huwa zball illi kien imnizzel fil-kopja informali tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti li fil-fatt gie korrett fil-verzjoni formali li taqra hekk: *"[d]awn kollha sostnew illi t-tieqa in kwistjoni kienet dejjem* <u>*maghluqa*</u> *u dejjem jiftakruha hekk"*.[1] (sottolinear ta' din il-Qorti). Ghalhekk dan l-aggravju ghandu jigi michud.

<u>**It-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-hames aggravju**</u>

9. Dawn l-aggravji jigu ttrattati flimkien stante li kollha jikkoncernaw l-apprezzament tal-provi migjuba quddiem l-ewwel Qorti. Fil-fatt m'hemm l-ebda nuqqas ta' qbil bejn il-kontendenti dwar il-punti legali involuti fil-kaz odjern, u cioe` illi, kif irriteniet l-ewwel Qorti, r-rekwiziti biex kawza ta' spoll, bhalma hi dik odjerna, tirnexxi, huma s-segwenti:

(1) il-pussess,
(2) l-azzjoni spoljattiva illi tkun jew klandestina jew vjolenti fis-sens li tkun saret kontra l-volonta` tal-attur, u li
(3) il-kawza trid issir fi zmien xahrejn minn meta jsir l-ispoll.

Il-meritu ta' l-appell odjern idur fuq kwistjoni ta' fatt u cioe` jekk l-appellata kellhiex jew le l-pussess tal-hajt, jigifieri jekk it-tieqa nfethitx recentement mill-appellanti jew jekk kinitx miftuha minn dejjem. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, din il-kawza trid tigi deciza fuq bazi ta' kredibilita` tal-partijiet. Fil-fehma ta' din il-Qorti ma xejn x'ticcensura fl-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti, dan iktar u iktar meta wiehed jikkunsidra li l-ewwel Qorti zammet access fuq il-post[2] in kwistjoni u ghalhekk setghet tikkonstata *ictu ocoli* l-istat tal-fatti.

[1] Ara l-kopja tas-sentenza inserita fl-atti.
[2] Ara l-verbal tal-20 ta' April 2004.

10. Fit-tieni aggravju taghhom l-appellanti jirreferu ghar-ritratti antiki ezebiti mill-appellata mac-citazzjoni[3], li skond huma juru li t-tieqa hi miftuha kif inhi llum, ghalkemm quddiemha kienu jinsabu (fir-ritratti) xi qsari. Huwa minnu li fi tnejn minn dawn ir-ritratti ezebiti (senjatament Dok “A” u Dok “D”) jidher dik li tista’ possibilment tkun parti zghira minn apertura jew indikazzjoni ta’ apertura ta’ tieqa – din il-Qorti ezaminat dawn ir-ritratti anke b’lenti tal-ingrandiment izda aktar minn hekk ma tistax tasal biex tghid – pero`, f’dawn ir-ritratti l-kumplament tal-parti koncernata tal-hajt huwa mghotti bil-qsari u ghalhekk ma jistax jigi kkonstatat minn dawn ir-ritratti jekk din it-tieqa kienitx imkahhla b’mod permanenti jew le. Wara kollox l-appellata qatt ma cahdet li originarjament meta z-zewg proprjetajiet tal-kontendenti kienu ghadhom jiffurmaw parti minn dar wahda, hemmhekk kien hemm tieqa. Dak li qed tikkontendi l-appellata hija li meta d-dar inqasmet mis-sidien originali f’zewg abitazzjonijiet individwali - u dan ghall-inqas circa 1938/1939 jekk mhux qabel – dik it-tieqa giet imkahhla b’mod permanenti ghall-inqas min-naha tal-proprjeta` taghha. Fil-fehma ta’ din il-Qorti din is-sottomissjoni ta’ l-appellata hija verosimili w iktar kredibbli ghal zewg ragunijiet:

1. L-ewwel wahda ghaliex meta dar kbira tigi maqsuma mis-sidien originali f’zewg abitazzjonijiet distinti u mikrija lil zewg persuni separati, huwa logiku li kwalunkwe fetha li minnha l-abitanti ta’ post wiehed jistghu jittawlu fuq l-abitanti tal-post adjacenti tigi mkahhla, biex kull abitazzjoni ikollha l-privatezza taghha.

2. Fir-ritratti fuq imsemmija li gew ezebiti mill-attrici mac-citazzjoni taghha, hemm dejjem kwantita ta’ pjanti quddiem il-parti fejn l-appellanti jallegaw li dejjem kien hemm tieqa miftuha. Dawn il-pjanti bil-fors li kienu jimbarraw b’mod sostanzjali jekk mhux ghal kollox kwalunkwe dawl naturali li din it-tieqa – jekk ghal grazzja ta’ l-argument biss jigi accettat li kienet miftuha – kellha d-dritt li tircievi. Mhux verosimili li l-okkupanti tal-fond illum proprjeta` ta’ l-appellanti u/jew l-appellanti infushom, qatt

[3] Ara Dok A, B, C u D annessi mac-citazzjoni

ma lmentaw ma' l-appellata u/jew mal-familjari taghha li kienu joqoghdu maghha u/jew ma' l-awturi ta' l-appellata, li b'dak in-numru ta' pjanti kien qed jitnaqqas sostanzjalment id-dawl naturali li dik it-tieqa – dejjem jekk ghall-grazzja ta' l-argument biss jigi accettat li kienet miftuha – kellha dritt li tgawdi. Dan aktar u aktar meta wiehed jikkonsidra li min-naha tal-proprjeta` ta' l-appellanti din it-tieqa hija ta' kantina, u li ghalhekk ghandha bzonn id-dawl.

11. Fit-tielet aggravju, l-appellanti jilmentaw li fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti ma tghidx x'kienu l-konstatazzjonijiet li ghamlet waqt l-access *in situ* li wassluha ghall-konkluzjoni li t-tieqa infethet ricentement. L-appellanti jghidu li waqt dan l-access huma urew lill-Qorti l-injam u l-hadid ta' l-apertura l-qodma li gew irrimpjazzati b'injam u b'hadid gdid. Pero` anki jekk ghall-grazzja ta' l-argument biss jigi accettat li verament intwera l-injam u l-hadid l-antik – stante li dan il-wiri ma jirrizultax mill-verbal ta' l-access – il-fatt li l-appellanti biddlu l-injam u l-hadid tat-tieqa min-naha tal-proprjeta` taghhom ma jfissirx li t-tieqa kienet miftuha qabel ma saru dawn ix-xogholijiet. Fil-fatt ma giex innegat mill-attrici appellata illi t-tieqa setghet thalliet miftuha fuq in-naha tal-proprjeta` tal-konvenuti u li l-hadid u l-aperturi l-antiki thallew hemmhekk. Dan izda ma jfissirx illi t-tieqa kienet miftuha min-naha tal-proprjeta` ta' l-appellata.

12. Kif gia` inghad, din il-Qorti ma tara ebda raguni impellenti ghala ghandha tiddisturba l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti u cioe` li hija aktar verosimili l-verzjoni ta' l-attrici appellata illi meta d-dar li minnha kienu jiffurmaw parti z-zewg fondi giet diviza f'zewgt idjar, liema djar gew mikrija lil zewg persuni, it-tieqa in kwistjoni inghalqet b'mod permanenti minn naha ta' barra tad-dar ta' l-appellata. Wiehed ma jridx jinsa li hawnhekk si tratta ta' dar antika fl-Imdina fejn, kif jirrizulta mir-ritratti ezebiti miz-zewg kontendenti, il-hajt huwa ta' hxuna konsiderevoli u l-aperturi ta' l-injam u l-hadid qeghdin bejn wiehed u iehor fin-nofs tal-hxuna ta' dan il-hajt.[4] Dan apparti l-fatt illi l-

[4] Ara Dok G ezebit mill-attrici appellata mac-citazzjoni u Dok X ezebit ma' l-affidavit ta' l-appellant, allura konvenut, John Spiteri Debono tat-12 ta' Frar 2003..

verzjoni ta' l-attrici appellata hija kkorrobborata mix-xhieda ta' tmien membri tal-familja taghha li lkoll ilhom jiffrekwentaw id-dar in kwistjoni ghal ghexieren ta' snin u li lkoll xehdu illi qatt ma kienu raw tieqa miftuha fil-hajt in kwistjoni. Fil-fatt sitta minn dawn ix-xhieda huma hut l-attrici u lkoll ghixu fid-dar in kwistjoni sa mit-tfulija taghhom.

13. Fir-raba' aggravju, l-appellanti jissottomettu illi, illi ladarba l-verzjonijiet tal-fatti tal-kontendenti huma djametrikament kontra xulxin, il-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-provi oggettivi w indipendenti, li skond huma, huma r-ritratti ezebiti mill-attrici appellata u l-affidavit ta' l-uniku xhud migjub mill-konvenuti appellanti, jigifieri ta' Taddeo Bonnici. Din il-Qorti diga` ghamlet l-osservazzjonijiet taghha fil-konfront tar-ritratti antiki u sa fejn dawn ir-ritratti jistghu jwasslu, u ghalhekk, ghar-ragunijiet fuq esposti, ittenni li dawn ma jikkostitwux prova li t-tieqa kienet miftuha min-naha tal-proprjeta` ta' l-appellata. Kwantu ghax-xhud Taddeo Bonnici li gie imqabbad mill-appellanti biex jaghmel xi xoghol fil-proprjeta` taghhom, dan xehed illi *"t-tieqa u l-fetha fil-hajt kienu jezistu meta jien l-ewwel dhalt fil-fond xi hames snin ilu kif semmejt qabel. Irrid nghid ukoll li minn dak iz-zmien l'hawn it-tieqa u l-hadid gew mibdula"*.[5] Apparti l-fatt li haddiem ta' wiehed mill-kontendenti ma jistax jigi kkunsidrat bhala xhud indipendenti, kif diga gie osservat l-attrici appellata qatt ma nnegat illi l-fetha u t-tieqa fuq in-naha tal-proprjeta` tal-konvenuti setghet kienet tezisti, pero` li kienet imbarrata b'mod permanenti min-naha tal-proprjeta` taghha. Dan ix-xhud imkien ma jghid li hu qatt ra t-tieqa miftuha fis-sens li setghu jghaddu d-dawl u l-arja.

14. Fid-dawl ta' dan kollu li nghad hawn fuq, ma hemmx lok li din il-Qorti tvarja dak li gie deciz mill-ewwel Qorti.

<u>Decide</u>

[5] Ara l-affidavit tieghu tat-12 ta' Frar 2003.

15. Ghall-motivi premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b’dan li t-terminu ta’ xahrejn prefiss mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez ta’ dana l-appell ikunu a karigu tal-appellanti.

< Sentenza Finali >

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