MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF**
**GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF**
**NOEL CUSCHIERI**

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2013

Appell Civili Numru. 812/2008/1

**Johann Schembri**

**v.**

**Angelo Cassar u Dione Cassar**

**1.** Dan huwa appell ad istanza tal-attur Johann Schembri mis-sentenza mogħtija mill-Prim’A wla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta’ Ottubru 2012, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza appellata billi tilqa’ t-talbiet tiegħu u konsegwentement tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenuti appellati.

**2.** Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħdha tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:
"**Il-Qorti,**

"Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-8 ta' Awissu 2008 fejn ġie premess:

"1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju jippossjedi porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' ċirka mija ħamsa u sittin metri kwadri (165 m.k.) liema art hija sitwata fi Triq is-Skiet kantuniera ma' Sqaq Ta' Gidwet, liema Sqaq jiżbokka fi Triq Gidwet, f'Marsascala, liema porzjon art hija aħjar deskritta u ndikata fil-kuntratt datat 3 t'Awissu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech u l-pjanti annessi mal-istess att (Dok.A);

"2. Illi l-intimat Angelo Cassar huwa komproprjetarju ta' fond adjaċenti għal dak tar-rikorrenti pero' l-intimati ma jgawdu ebda drittijiet la reali u lanqas personali fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

"3. Illi meta r-rikorrenti akkwista l-proprjeta' fuq indikata din il-proprjeta' kienet magħluqa kif jidher fir-ritratt anness u mmarkat bħala Dok C u ma kien hemm ebda apertura bejn il-proprjeta' tar-rikorrenti u l-proprjeta' adjaċenti;

"4. Illi ftit xhur wara b'mod illegali u mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti nfetħet apertura fil-ħajt li jidher fid-Dok C minn terzi persuni li r-rikorrenti ma kienx jaf min huma;

"5. Illi sussegwentament ir-rikorrenti reġa', bena dan il-ħajt a spejjeż tiegħu u kif ukoll in visa tar-regolamenti tal-MEPA dwar artijiet miftuħa, ir-rikorrenti bena ħajt mad-dawra tal-art tiegħu kollha kif tidher delinjata bil-kulur roża fuq il-pjanta anessa mad-Dok A;

"6. Illi riċentament u ossia fl-20 ta' Ġunju 2008 ir-rikorrenit ġie kkuntattjat telefonikament mill-intimat Angelo Cassar u kif ukoll minn ibnu l-intimat Dione Cassar fejn dawn fost theddid u kliem ħażin informawh illi huma kienu

qed jiftħu aperturi fil-ħitan tal-proprjeta' tar-rikorrenti. Illi di fatti l-intimati b'mod abbużiv, illegali, vjolenti u bil-moħbi / klandestin waqqgħu parti minn żewġ ħitan li jiċċirkondaw il-proprjeta' tar-rikorrenti u għamlu grada / xatba kif jidher fir-ritratti annessi u mmarkati bħala Dok D1 – D4 biex b'hekk ikunu jistgħu u di fatti qed jaċċedu għall-propjeta' tagħhom minn fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

"7. Illi b'hekk ġie kommess spoll għad-dannu tar-rikorrenti;

"8. Illi l-intimati minkejja li verbalment interpellati mir-rikorrenti u kif ukoll permezz ta' ittra uffiċċjali datata 7 ta' Lulju 2008 (Dok B) r-rikorrenti interpella lill-intimat Angelo Cassar sabiex jerġgħu jreġgħu lura l-ħajt fl-istat oriġinali tiegħu, baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

"Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha previa li teżamina ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, teżamina l-atti kollha fuq imsemmija u d-dokumenti hawn annessi u tisma' x-xhieda kollha relevanti:

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom bl-atti u bl-aġir tagħhom kif fuq spjegat spussaw u spoljar lir-rikorrenti minn parti mill-proprjeta' tiegħu f'Marsascala kif fuq deskritta;

"2. Tikkundanna u tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilhom minn dina l-Onorabbli Qorti jerġgħu jirripristinaw il-ħitan fl-istat oriġinali tagħhom taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi jekk ikunil-każ u kif ukoll ineħħu u jirrimwovu il-grada / xatba u jirrijintegraw lir-rikorrenti fil-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni;

"3. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naħa tal-intimati jew min minnhom, tawtorizża lir-rikorrent sabiex jieħu dawk il-miżuri kollha u li jkunu meħtieġa sabiex tirrinjintegrah fil-proprjeta' tiegħu fl-istat oriġinali tagħha u dan billi jieħu lura l-pussess effettiv tal-istess porzjon mill-proprjeta'

tiegħu u kif ukoll jagħmel dawk ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex jerġa' jibni l-ħitan u jirrimwovi l-grada / xatba u dan a spejjeż tal-intimati u taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi jekk ikun il-każ.

"Bl-ispejjeż inklużi dak tal-ittra uffiċjali numru 2103/08 kontra l-intimati nġunti in subizzjoni u salv kull dritt u azzjoni tar-rikorrent għad-danni.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Angelo Cassar u Dione Cassar ippreżentata fid-19 ta' Jannar 2009, li permezz tagħha eċċepew:

"1. Illi fl-ewwel lok l-azzjoni hija perenta *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

"2. Illi ma jeżistux l-elementi għall-azzjoni ta' spoll peress li l-atturi ma ġewx spoljati mill-pussess tal-art *de quo* fit-termini ta' dak li tgħid il-liġi;

"3. Illi l-attur irid jipprova illi huwa l-veru proprjetarju tal-art in kwistjoni.

"4. Illi mill-bqija t-talbiet attriċi huma nfondti fil-fatt u fid-dritt.

"Salvi risposti ossia eċċezzjonijiet oħra.

"Bl-ispejjeż kontra l-atturi, minn issa nġunti għas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

"Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

"Żammet aċċess fuq l-ambjenti in kwistjoni;

"Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Mejju 2012 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

"Ikkunsidrat;

"Illi kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. L-attur qed isostni illi l-konvenuti waqqgħu parti minn żewġ ħitan li permezz tiegħu huwa kien ċċirkonda il-proprjeta' tiegħu biex b'hekk ikunu jistgħu jaċċedu għall-proprjeta' tagħhom minn fuq dik tiegħu. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

"1. il-pussess – **possidesse**;

"2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur – **spoliatum fuisse** u

"3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

"Illi l-konvenuti qed jeċċepixxu li l-kawża saret wara t-terminu impost mill-liġi u ma jeżistux l-elementi essenzjali għall-kawża ta' spoll.

"Illi huwa important ħafna li l-partijiet jifhmu li din il-kawża ma hija se tagħti jew tneħħi ebda dritt ta' passaġġ kif donnhom qed jaħsbu huma u ħafna provi u dokumenti li tressqu speċjalment mill-attur **ma humiex rilevanti** għal din il-kawża u dan għar-raġuni ċara li hija azzjoni possessorja. Għalhekk il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar dan il-kweżit petitorju (illi probabbilment bħalma spiss ikun il-każ hemm bżonn kbir li jiġi riżolt bejn il-partijiet għal raġunijiet li huma evidenti) <u>għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja.</u>

"Illi infatti fis-sentenza fl-ismijiet **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

*"L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi il-pussess, ikun x'ikun … li jiġi vjolentement jew okkultament meħud mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita*

*privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."*

"Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

"Illi wieħed ukoll isib fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

*"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."*

"Illi kif ukoll ġie ritenut:

*"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna"* – Appell Civili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

"Illi biex wieħed jifhem aħjar il-mertu tal-kawża, il-Qorti se tirriproduċi l-verzjoni tal-partijiet in kwistjoni.

"Illi l-attur **Johann Schembri** fl-affidavit tiegħu qal illi:

*"Jien proprjetarju u kif ukoll nippossjedi prozjon diviża ta' art tal-kejl ta' ċirka mija ħamsa u sittin metri kwadri (165 m.k.) liema art hija sitwata fi Triq Skiet kantuniera ma sqaq Ta' Gidwet, liema Sqaq jiżbokka fi Triq Gidwet, f'Marsascala. Din il-proprjeta' jiena kont akkwistajtha permezz ta' kuntratt datat 3 t'Awissu 2007 u l-kuntratt sar min-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech.*

*"Xi żmien wara li għamilt il-kuntratt, b'mod illegali u mingħajr il-kunsens tiegħi nfetħet apertura fil-ħajt li jidher fid-Dok C minn terzi persuni li jiena ma kontx naf min huma. Ovvjament stajt nassumi minn kienu pero' ma kontx rajthom. Jiena minħabba r-regolamenti tal-MEPA li kienu daħħlu fis-seħħ, iġifieri li wieħed kellu jdawwar ħajt mal-proprjeta' li ma tkunx għadha żviluppata, minħabba dan ir-regolament kelli ndawwar il-proprjeta' tiegħi permezz ta' ħajt u dan sabiex ma neħilx multi. Meta ġejt biex nibni dan il-ħajt jiena kelli nirtira daqxejn 'il ġewwa minn fejn kien hemm ix-xatba u dan peress illi quddiem ix-xatba kienu poġġew dgħajsa kbira u għalhekk jiena ma stajtx ngħalaq l-art kollha peress illi kieku kien ikolli ngħalaq ukoll id-dgħajsa. Għalhekk jiena bnejt ħajt ta' seba' filati minn max-xifer ta' ġewwa tax-xatba.*

*"Jiena ma kontx naf ta' min hi d-dgħajsa pero' sakemm kont qed infittex ta' min hi din laħqet tneħħiet minn fuq l-art tiegħi. Għalhekk jiena għalaqt ix-xatba b'ħajt tal-bricks u kif ukoll bnejt ħajt tal-bricks sabiex b'hekk ngħalaq il-proprjeta' tiegħi kollha. Jiena bnejt dan il-ħajt u fl-istess żmien bdejt niżviluppa l-proprjeta' tieghi. Ngħid illi bejn l-ewwel ħajt li kont bnejt u t-tieni ħajt li bnejt wara jiena kont nitfa' hemm materjal li kont qed nuża għall-bini, fosthom żrar, ramel, bricks u materjal ieħor.*

*"It-tieni ħajt jien bnejtu madwar sitt xhur qabel ma l-intimati waqqgħuh u għamlu apertura fil-ħajt diviżorju. Stajt nibnih peress illi kif diġa' għidt id-dgħajsa kienet tneħħiet u kif ukoll kont ingħatajt konferma mid-Dipartiment tal-Artijiet illi dik il-parti tal-art tiegħi ma kienetx esporprijata u lanqas kien hemm talba għall-esproprjazzjoni. Ma' dan l-affidavit qed nippreżenta kopja ta' żewġ ittri mibgħuta mid-dipartiment tal-artijiet bħala Dok JS 1 u JS 2. Infatti mid-Dipartiment tal-Artijiet kienu qaluli sabiex ngħalaq ukoll din il-parti, iġifieri fejn kien tiegħi. Għalhekk jiena bnejt il-ħajt.*

*"Xi żmien wara li kont bnejt it-tieni ħajt jiena kont ġejt avviċinat minn persuna li qalgħet li kienet familjari tal-intimat Angelo Cassar. Isimha ma niftakrux pero' niftakar li kien joqgħod fil-flat ta' Ħal Tmiem, iż-Żejtun. Huwa kien qalli biex inkellem lil angelo Cassar għax kienet qed*

*isostni illi fejn bnejt il-ħajt jiena kien tiegħu. Jiena kont kellimt kemm lil Angelo Cassar u kif ukoll lil persuna oħra jisimha Leo kunjomu ma nafux u naf li għandu ħanut taż-żebgħa f'gebel San Martin, iż-Żejtun. Leo kien qalli li għandu parti mill-art li wkoll għandu parti minnha l-intimat Angelo Cassar u liema proprjeta' tiġi dik adjaċenti għall-proprjeta' tiegħi. Wara li jiena kont spjegajt lil Leo dwar din il-kwistjoni huwa kien qalli li kien ser jitkellem ma' ħuh u li ma kellu ebda problema li tingħalaq ix-xatba u li jinbena l-ħajt mad-dawra tal-proprjeta' tiegħi.*

*"Lil Angelo Cassar jiena kont ċempiltlu biex niċċara din il-kwistjoni miegħu u domna nitkellmu għal ħin twil. Dan kien madwar tlett (3) xhur wara li kont bnejt it-tieni ħajt u għalaqt ix-xatba bil-bricks. Jiena kont spjegajtlu li dik l-art hija tiegħi u li huma ma kellhom ebda dritt ta' passaġġ fuq l-art tiegħi u lanqas kellhom sehem mill-parti komuni li tiċċirkonda il-proprjeta' tiegħi. Dak iż-żmien kont ħsibt li l-intimat Angelo Cassar kien fehmni għax qatt ma rġajt xi ilment mingħandu.*

*"Nghid ukollilli wara li bnejt it-tieni ħajt u għalaqt il-grada jiena ma rċevejt ebda ittra b'avukat jew bil-Qorti u lanqas ma kien kellimni ħadd ħlief meta jiena tkellimt ma' Angelo Cassar u li fil-fehma tiegħi kien fehem dak li kont għidtlu.*

*"Il-Ġimgħa 20 ta' Ġunju 2008 għall-ħabta tal-ħamsa u nofs ta' fil-għaxija jiena kont ġejt ikkuntantjajt mill-intimat Dione Cassar li huwa t-tifel tal-intimat l-ieħor Angelo Cassar. Huwa beda jheddidini illi ħa jwaqqgħu t-tieni ħajt li kont bnejt u kif ukoll ser jerġgħu jiftħu x-xatba u jekk ngħalqahom jiftaħ il-ħitan bija. Jiena kont għidtlu biex jikkalma u sabiex nitkellmu pero' huwa baqa' ikellimni b'ħafna theddid u għalhekk jiena qtajtlu. Jiena mill-ewwel ċempilt mill-mobajl tiegħi d-dar t'omm Dione fuq in-numru 21 695053. Din it-telefonata tidher fid-dokument li ppreżentajt mal-kawża bħala Dok E. Dan in-numru kont nafu peress illi żmien qabel jiena u Dione konna ħbieb u kont naf in-numru tat-telefon tiegħu. Jiena ċempilt għand ommu peress illi ħsibt li ser insib lil missieru hemm, pero' min weġibni kien qalli illi Angelo Cassar u Dione kienu flimkien. Għalhekk jiena erġajt ċempilt fuq in-numru li*

*minnu kien ċempilli Dione, jiġifieri minn fuq in-numru 9922 7223, liema numru wkoll jidher fuq il-Dok E li ppreżentajt mal-kawża. Irrisponda Dione u staqsejtu jekk kienx hemm missieru miegħu. Huwa kien qalli illi missieru kien hemm u tlabtu biex jgħaddini miegħu. Kellimt lil Angelo Cassar u ppruvajt infakkru dwar dak li konna tkellimna qabel kif spjegajt aktar il-fuq. Angelo rrispondini illi ħa jwaqqa' l-ħajt u jekk irrid infittxu bil-Qorti. Huwa kien qalli illi xi darba ser tgħaddi triq minn hemm u għalhekk huwa kien qed jippretendi illi jista' jibda jgħaddi minn issa. Pero' ngħid illi sal-ġurnata tal-lum dik it-triq hija proprjeta' privata tiegħi u ma kien hemm ebda esproprjazzjoni min-naħa tal-gvern.*

*"Dakinhar stess fil-għaxija fit-tard jiena mort fuq il-post. Ma mortx mal-ewwel peress illi bżajt illi hekk kif ser immur hemm ser jagħmlu għalija u jiena ma rridtx li jkolli nkwiet. Fil-għaxija fit-tard jiena mort fuq il-post u rajt li kienu waqqgħu l-ħajt tan-naħa ta' barra, jiġifieri it-tieni ħajt li kont bnejt u kif ukoll waqgħu il-ħajt li kien jgħalaq ix-xatba.*

*"Illi jiena lil Angelo Cassar u kif ukoll lil ibnu Dione kont nafhom, ma xtatx li ndaħħal il-Pulizija u li jinbdew proċeduri kriminali fil-konfront tagħhom. Kont ippruvajt inkellem lil Dione meta kont rajtu bil-karozza fi Triq il-Madonna tal-Ħniena, iż-Żejtun pero' huwa kien għamilli sinjal li wrieni li ma riedx kliem. Għalhekk jiena kont mort għand l-Avukat u dan kien bagħat ittra uffiċjali datata 7 ta' Lulju 2008 li ġiet preżentata bħala Dok B mal-kawża. Jiena qatt ma revejt risposta għal din l-ittra uffiċjali u lanqas ma kienu rranġaw dawn il-ħitan li kienu waqqgħu. Għalhekk kelli niftaħ il-kawża fil-konfront ta' Angelo Cassar u ibnu Dione Cassar."*

"Il-konvenut **Angelo Cassar** fl-affidavit tiegħu qal illi:

*"Ngħid illi fir-rigward tax-xatba li xehed dwarha l-attur u l-fetħa li hemm, ngħid illi x-xatba saret lejn l-1988. Kien għamilha ħija Michael Cassar. Qabel saret ix-xatba kien hemm diġa' fetħa, kif jista' jidher mil-koxox tal-ġebel antiki tal-fetħa fir-ritratti li qed nannetti ma' dan l-affidavit.*

*“Wara li saret ix-xatba, bqajna nużawha aħna biss, u qatt ma kellimna ħadd dwarha.*

*“Ngħid illi fis-sena 2005, Anthony Gatt, li kien propjetarju tal-art ta’ ħdejna u li mingħandu xtara l-attur Schembri, kien bena ħajt tal-bricks quddiem ix-xatba li konna għamilna ħafna snin qabel. Dan il-ħajt tal-bricks jidher fir-ritratti hawn annessi bħala Dok A u Dok B, li qed nippreżenta ma’ dan l-affidavit. Dawn ir-ritratti ttieħdu fil-5 ta’ Diċembru 2005, hekk kif jirriżulta mid-data stampata awtomatikament fuq kull ritratt esebit. Il-ħajt li kien bena Gatt jidher bħala ħajt tal-bricks. Fir-ritratti f’Dok A jidher il-ħajt min-naħa ta’ ġewwa tal-proprjeta’ tagħna, filwaqt li fir-ritratti f’Dok B, jidher il-ħajt min-naħa ta’ barra. Ir-ritratti nfushom juru li l-ħajt kien għadu kemm inbena, peress li t-tikħil żejjed ta’ bejn il-fili kien għadu kollu bbuzzat ’il barra u jidher ukoll xi twaqqiegħ ta’ tikħil żejjed fuq ix-xifer t’isfel tal-grada tal-ħadid, li kif għedt, dak iż-żmien kien ilha hemm diġa xi sbatax (17)-il sena. Kieku l-ħajt kien ilu dak it-tikħil żejjed kien jaqa’ jew jitmermer bl-ilma u r-riħ.*

*“Sar rapport lill-Pulizija dwar dak li ġara. Wara li l-Pulizija qalu li ma setgħux jieħdu passi, aħna konna neħħejna dan il-ħajt, u dan kien għall-bidu ta’ Diċembru 2005. Dan għamilnih biex inkunu nistgħu nibqgħu nidħlu għall-proprjeta’ tagħna minn dix-xatba, kif konna ilna nagħmlu għal snin sħaħ. Ir-ritratti li jidhru f’Dok A minnhom infushom juru li l-fetħa in kwistjoni kienet diġa’ qed tiġi wżata bħala passaġġ, peress li jidhru ż-żewġ raddi tar-roti waħda kull naħa tal-fetħa, bil-ħaxix ħażin fin-nofs. Dawn ir-raddi jibqgħu sejrin mingħajr ebda interruzzjoni proprju sal-grada tal-ħadid, u dan proprju għaliex sa ftit jiem qabel, u ċjoe’ qabel ma Gatt bena l-ħajt tal-bricks, aħna konna għadna qed nużaw din il-fetħa għall-vetturi tagħna. Il-koxox tal-ġebla tal-franka ta’ din il-fetħa juru, anke mis-swidija tagħhom, li din hija fetħa li kienet ilha hemm ferm.*

*“Ngħid illi minn dakinhar lil hawn ix-xatba u l-fetħa baqgħu jintużaw, u ma waqqajna l-ebda ħajt, bħal ma qed jallega l-attur Schembri. Lanqas m ahuwa minnu dak li qed jallega Schembri, u ċjoe’ li l-grada tal-ħadid u l-apertura in kwistjoni saru wara li l-attur Schembri għamel il-kuntratt*

*tiegħu. Kif ġja' ngħad, il-fetħa u l-kanċell kienu ilhom hemm għal snin sħaħ.*

*"Ngħid pero' illi viċin il-grada tagħna Schembri, għal xi raġuni jew oħra, ġieli xeħet xi debris, bħala żrar, u kull darba konna nneħħuħ aħna biex inkun nistgħu nidħlu fl-art taghna. Ngħid illi dakinhar li Schembri semma li kien hemm skambju ta' telefonati bejnietna kien proprju waħda minn dawn is-sitwazzjonijiet fejn Schembri kien tefa' materjal tal-bini quddiemna, u meta ntalab ineħħih kien arroganti mmens magħna, u qalilna li ma kienx jimpurtah minna u flok jgħinna nneħħuh kien se jibqa' rieqed. Ngħid illi jien f'dik it-telefonata ma kellimtux ħażin jew heddidtu kif qal Schembri. Dan niċħdu b'mod kategoriku. Kull m'għamilt kien li ppruvajt bl-edukazzjoni nispjegalu illi ma kienx sew illi jitfa' l-iskart quddiem dan il-kanċell.*

*"Kull darba li kien jinxteħet debris, aħna konna nkellmu lill-Pulizija dwar dan, pero' kienu jgħidulna illi dawn kwistjoni ta' bejnietna.*

*"Ngħid għalhekk illi l-aħħar li nħatt ħajt minn quddiem il-grada kien proprju dakinhar tal-2005, wara li kien bena ħajt Anthony Gatt. Minn dakinhar 'l hawn il-grada baqgħet inostakolota, ħlief għad-debris li kien jixħet minn żmien għal ieħor l-attur Schembri u li aħna bil-paċenzja kollha konna nneħħu min-nofs."*

"Illi kif wieħed jista' jara allura hemm provi konfliġġenti fir-rigward ta' meta nfetħet ix-xatba u naturalment dawn huwa importanti minħabba t-tielet rekwiżit biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi; infatti jekk l-azzjoni tinbeda wara li jkunu għaddew xahrejn l-azzjoni taqa' (**"Joseph Tabone vs Joseph Flavia"**, Qorti tal-Appell, 7 ta' Marzu 1958). F'ġudizzju ċivili l-Qorti trid tiddeċiedi fuq *il-preponderanza tal-probabbiltajiet* (**"Zammit vs Petroccochino"**, Appell Kummerċjali, 25 ta' Frar 1952 ); il-Qorti allura jeħtieġ li tara jekk verżjoni waħda teskludix lill-oħra fuq bilanċ ta' probabbiltajiet; *b'hekk jiġi evitat ir-riskju li l-Qorti taqa' fuq l-iskappatoja tad-dubju u ssib refuġju mir-regola 'in dubio pro reo'* – **"Enrico Camilleri vs Martin Borg"**, (Appell Inferjuri, 17 ta' Marzu 2003).

"Illi f'dan il-każ kif jidher minn dawn id-depożizzjonijiet il-partijiet u x-xhieda li pproduċew biex isostnu l-verżjoni tagħhom it-tnejn li huma baqgħu jinsistu fuqha. Jidher pero' li anke fl-2006 allura qabel ma l-attur xtara l-proprjeta', is-sidien preċedenti kienu ġja' nterpellaw lill-konvenut biex jagħlaq ix-xatba u dan jidher mid-dokument esebit a fol 188. Permezz ta' dan id-dokument, u ċjoe' ittra legali tal-Avukat tas-sidien Dr Mario DeMarco, dawn interpellawhom biex jagħlqu x-xatba – mela allura dakinhar kienet miftuħa. Għalhekk żgur li l-attur ma hux preċiż jgħid li meta huwa xtara l-proprjeta' tiegħu, ix-xatba ma kienitx hemm jew kienet magħluqa. Il-Qorti ukoll ġiet partikolarment konvinta mid-deposizzjoni ta' bint il-konvenut Mary Grace Hughes (fol 192) li għalkemm għandha interess peress li missierha huwa parti fil-kawża tidher li kienet qed tgħid il-verita' meta qalet li dan l-istat ta' fatt ilu jipperdura s-snin. Fil-kawża **"Camilleri vs Borg"** fuq imsemmija, il-Qorti tal-Appell iċċitat u qablet ma' deċizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawża fl-ismijiet **"Vincent Rausi vs Joseph Muscat"** (22 ta' Novembru 1995) fis-sens li f'tali sitwazzjoni l-ġudikant ma jistax jiddeċiedi aktar fuq preponderanza ta' probabbiltajiet iżda fuq il-prinċipju *actor non probante, reus absolvitur* u għalhekk il-kawża tinqata' kontra l-attur.

"**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju.**

"**Spejjeż jiġu sopportati mill-attur.**"

<u>**Rikors tal-appell tal-attur appellant:**</u>

**3.** L-attur ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha.

**4.** <u>L-aggravju prinċipali</u> tiegħu hu li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-provi tant li ġiet ikkreata inġustizzja.

**5.** Jilmenta li l-ewwel Qorti ma ħaditx in konsiderazzjoni x-xhieda kollha miġjuba minnu minkejja li huwa kien ressaq xhieda indipendenti u li ma kellhom l-ebda interess fl-eżitu tal-kawża. Iżid jgħid li t-teżi tiegħu saħansitra ġiet anke kkonfermata minn xhieda mressqa mill-konvenuti stess. Dwar l-ittra legali tal-2006 mibgħuta mill-konsulent legali tal-anteċessuri fit-titolu tiegħu, isostni li l-ewwel Qorti ma ħaditx l-import tagħha in kuntest mal-provi kollha.

**6.** Aggravju sussidjarju tal-attur huwa li d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti, u cioe` li *"…tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju*" ma tirrispekkjax dak mitlub fl-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-konvenuti u konsegwentement is-sentenza hija nulla.

**Risposta tal-konvenuti appellati:**

**7.** Il-konvenuti appellati wieġbu biex juru li s-sentenza appellata hija ġusta u ekwa u timmerita konferma. Huma jargumentaw illi l-apprezzament tal-fatti jrid ikun tali li l-gravita` tiegħu timmerita li din il-Qorti tallontana mill-apprezzament ta' fatti li tkun għamlet l-ewwel Qorti. Huma jsostnu li minn eżami akkurat tax-xhieda jirriżulta b'mod ċar li l-ewwel Qorti kellha raġun tiċħad it-talbiet tal-attur u dan abbażi fost oħrajn tal-perentorjeta` taż-żmien li fih kellha tkun intavolata l-azzjoni ta' spoll kontrihom.

**Is-sentenza appellata:**

**8.** L-ewwel Qorti wara li rriproduċiet paragrafi sħaħ mill-affidavits tal-attur Johann Schembri u tal-konvenut Angelo Cassar osservat li jeżistu provi konfliġġenti fir-rigward ta' meta infetħet ix-xatba, u spjegat li dan il-fatt ovvjament irid jiġi stabbilit għall-finijiet tat-tielet rekwiżit tal-*infra bimestre deduxisse*.

**9.** Hija rriferiet ukoll għall-ittra legali tal-21 ta' Frar 2006 (Dok ACX1)[1] mibgħuta mill-avukat tas-sidien preċedenti tal-proprjeta` llum appartenenti lill-attur li permezz tagħha l-konvenut Angelo Cassar (u wkoll Joseph Cassar u Leo

---

[1] Fol 188

Ironmongery) kienu ġew interpellati biex jagħlqu x-xatba. L-ewwel Qorti irraġjonat illi ladarba dak iż-żmien kienet miftuħa mela ma kienx preċiż l-attur meta qal li meta xtara l-proprjeta` ix-xatba ma kinitx hemm, jew kienet magħluqa. Irreferiet ukoll għax-xiehda ta' bint il-konvenut (Mary Grace Hughes) li kkonfermat li dan l-istat ta' fatt ilu jipperdura s-snin.

**10.** L-ewwel Qorti in vista ta' dan kollu u tal-prinċipju "*actor non probante, reus absolvitur*", laqgħet l-ewwel eċċezzjoni li l-kawża hija perenta ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kap 16, u "lliberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju".

**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:**

L-ewwel aggravju:

**11.** L-attur appellant isostni li huwa ressaq provi ċari li permezz tagħhom kellu jirriżulta li fl-20 ta' Ġunju 2008 huwa effettivament sofra spoll fil-proprjeta` tiegħu mill-intimati.

**12.** Din il-Qorti fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti u sabet li jeżistu verżjonijiet differenti għall-aħħar.

*Ix-xhieda li ressaq l-attur:*

**13.** L-attur Johann Schembri xehed li meta huwa għamel il-konvenju u l-kuntratt[2] fir-rigward tal-art in kwistjoni, "*ma kien hemm l-ebda aċċess minn fuq il-proprjeta` tal-intimati għal fuq il-proprjeta` tiegħi. In fatti jien ippreżentajt ritratt bħala Dok C[3] li juri li fil-ħajt li hemm bejn il-proprjeta` tiegħi u tal-intimati ma kien fih ebda apertura*". Qal li imbagħad, xi żmien wara l-kuntratt, infetħet apertura fil-ħajt. (Kontro-eżaminat qal li l-ħajt kien twaqqa' bejn wieħed u ieħor f'Novembru 2007). Spjega li huwa imbagħad għalaq ix-xatba b'ħajt tal-bricks u kif ukoll bena ħajt tal-bricks biex jagħlaq il-proprjeta` tiegħu kollha.

[2] Il-kuntratt sar fit-2 ta' Awissu 2007
[3] Fol 23

Xehed li imbagħad fl-20 ta' Ġunju 2008 għall-ħabta tal-ħamsa u nofs ta' fil-għaxija, il-konvenut Dione Cassar ikkuntattjah u qallu li kienu se jwaqqgħu il-ħajt u jerġgħu jiftħu x-xatba, u li heddu li jekk jagħlaqhom kien ser jiftaħ il-ħitan bih. L-attur qal li huwa qatagħlu l-linja u ċempel lid-dar ta'omm Dione. Min wieġbu qallu li Dione kien ma' missieru. Għalhekk huwa imbagħad ċempel lill-istess Dione fuq il-mobajl li minnu kien ċempillu u talbu biex jgħaddih lil missieru l-konvenut Angelo Cassar.[4] Qal li Angelo Cassar qallu li kien ser iwaqqa' l-ħajt u li seta' jfittxu bil-Qorti. Fil-għaxija huwa mar fuq il-post u sab li "*kienu waqqgħu il-ħajt tan-naħa ta' barra, jiġifieri t-tieni ħajt li kont bnejt u kif ukoll waqqgħu il-ħajt li kien jagħlaq ix-xatba."*

**14.** <u>William Gatt</u>, li huwa bin Michelina Gatt, waħda mis-sidien anteċedenti tal-art illum tal-attur[5], xehed illi huwa kien jgħaddi minn fuq din l-art għaliex missieru kellu kamra fil-viċinanzi u kien jgħaddi minn hemm. Huwa xehed hekk: *"Niftakar li l-għalqa ta' maġenb il-proprjeta` ta' missieri kellha dħul minn Triq il-Gidwed minn grada żgħira. F'xi żmien kienet infetħet grada fuq il-proprjeta` ta' missieri u ħutu. Pero` din reġgħet ingħalqet."*

**15.** Ix-xhud <u>Christopher Mercieca</u>, qal li għandu proprjeta` fl-istess blokka fejn għandu l-attur. Huwa spjega li qabel ma għamel il-konvenju[6], kien mar mal-attur Johann Schembri fuq il-post. Xehed li minn meta mar l-ewwel darba ma' Johann Schembri fuq il-post qabel il-konvenju sa meta sar il-kuntratt, mar fuq il-post diversi drabi, u dan anke peress li joqgħod Wied il-Għajn stess. "*Fil-ħajt li hemm li jifred il-proprjeta` tiegħi u ta' Johann Schembri minn dik ta' nies oħrajn li jiena ma nafx min huma, ma kien hemm beda xatba jew apertura. Ix-xatba saret wara l-kuntratt u biex għamluha fetħu apertura fil-ħajt li kien*

[4] L-attur ippreżenta lista ta' calls maħruġa mill-Vodafone (Dok E, fol 28) li minnha jirriżulta li dawn it-telefonati kienu effettivament saru fl-20 ta' Ġunju 2008 għall-ħabta tas-sitta ta' fil-għaxija.

[5] Huwa fil-fatt jispjega li ommu kienet wirtet sehem minn proprjeta` mingħand missieru liema proprjeta` kienet tinsab fi Triq is-Skiet, Marsascala, u ommu kellha sehem minn din il-proprjeta` flimkien ma' ħut missieru.

[6] Il-konvenju, li huwa esebit a fol 77 tal-proċess huwa datat 12 ta' Marzu 2007.

*mibni…..ix-xatba u t-twaqqiegħ tal-ħajt saru fit-tielet ġimgħa ta' Ġunju 2008 u dan nafu peress illi s-Sibt ta' dik il-ġimgħa jiena kont mort fuq il-post sabiex nara l-bini u kont rajt dawn l-affarijiet u ċempilt mill-ewwel lil Johann Schembri. Huwa kien qalli li diġa kien jaf bihom u li kien jaf min għamilhom."*

*Ix-xhieda li ressqu l-konvenuti:*

**16.** Il-konvenut Angelo Cassar xehed li x-xatba kien għamilha ħuh Michael Cassar fl-1988 u li qabel ma saret ix-xatba kien hemm fetħa. Spjega li fl-2005, Anthony Gatt, li kien proprjetarju tal-art[7] mixtrija mill-attur kien bena ħajt tal-bricks quddiem ix-xatba, kif jidher mir-ritratti Dok A u Dok B esebiti a fol 168-169 tal-proċess. "*Aħna konna neħħejna dan il-ħajt, u dan kien għall-bidu ta' Diċembru 2005.*" Kompla jgħid li minn dak in-nhar li waqqgħu il-ħajt ix-xatba u l-fetħa baqgħu jintużaw, u li huma ma waqqgħu l-ebda ħajt kif qed jallega l-attur. Isostni li l-aħħar darba li inħatt ħajt minn quddiem il-grada kien proprju dak in-nhar tal-2005, wara li kien bena l-ħajt Anthony Gatt, u li minn dakinhar 'l hawn il-grada baqgħet inostakolata, ħlief għal xi debris li kien jixħet l-attur u li huma bil-paċenzja kollha kienu jneħħu. Kontro-eżaminat u mistoqsi dwar it-telefonati li saru fl-20 ta' Ġunju 2008[8], il-konvenut Angelo Cassar ikkonferma li effettivament l-attur kien kellmu fuq il-ħajt. "*Qalli 'waqqgħuli l-ħajt' u sebaħ u kellmuni ħażin…"*

**17.** Il-konvenut Dione Cassar xehed li l-grada u l-fetħa jiftakarha minn dejjem u li l-ħajt li kien sar quddiemha fl-2005 kien tneħħa min-naħa ta' missieru u z-zijiet. Żied jgħid li l-grada baqgħu jużawha huma tal-familjia Cassar u għadhom jużawha sa llum. Kontro-eżaminat u mistoqsi dwar it-telefonata, jgħid li lill-attur kien ried ikellmu fuq it-terrapien li kien jitfa. Qal li dak iż-żmien ma jiftakarx li kien hemm ħitan. Qal li jiftakar li kien hemm ħajt fl-2005 u

[7] Jew aħjar, wieħed mill-proprjetarji tal-art.
[8] Erronjament id-difensur jirreferi għad-data bħala t-28 ta' Ġunju 2008 u mhux l-20 ta' Ġunju 2008, kif jirriżulta mill-lista tal-Vodafone

li wara dak il-ħajt tal-2005 ma jiftakarx li kienu telgħu iktar ħitan.

**18.** Marjohn Abela, prodott mill-konvenuti, xehed li il-kanċell jiftakru kważi minn dejjem. "*Tant ilu li lanqas niftakar, forsi għoxrin sena…"* Ftakar ukoll li kien tela' ħajt li imbagħad twaqqa. Mistoqsi kemm ilu li tela' dan il-ħajt qal "*xi sentejn, forsi sena, ma niftakarx eżatt.*"[9] Reġa' mistoqsi meta ttella' dan il-ħajt tal-bricks biex jagħlaq il-kanċell, reġa rrisponda li sena jew sentejn qabel. Żied jgħid li għalkemm ma żammx dati speċifiċi, jiftakar li twaqqa' xhur wara. "*Niftakar li rajt il-ħajt imbagħad at one time ma rajtux*". Għalkemm ma ra lil ħadd iwaqqa' l-ħajt xehed li jaf li waqqgħuh il-konvenuti għax kien qallu xi ħadd.

**19.** Mary Grace Hughes, bint il-konvenut Angelo Cassar, ikkonfermat li x-xatba ilha hemm mit-tmeninijiet. Hija xehdet li tiftakar li "*xi erba' snin ilu*" kien tela' ħajt tal-bricks.[10] Mistoqsija dwar il-kwistjoni li kellu missierha għall-ħabta ta' Ġunju 2008 tgħid li ma tistax tikkonferma iżda qalet li jidhrilha li l-ħajt kien imbarrat qabel.

**20.** Anthony Gatt, li kien wieħed mill-komproprjetarji li biegħ l-art lill-attur, qal li x-xatba qatt ma kienet hemm. Kontro-eżaminat u mistoqsi dwar il-ħajt li jifred l-artijiet tal-kontendenti xehed hekk: "*Il-ħajt qabel kien qadim, kien tas-sejjiegħ u imbagħad tela' ħajt u xi ħadd fetaħ biex jagħmel xatba, imma din ix-xatba kull darba nagħlquha u xi ħadd imur jiftaħa u konna bagħtna anke ittri bl-avukati…*". Jikkonferma li għall-ħabta tal-2006 kienu fil-fatt marru għand avukat biex jitolbu lil ta' Cassar jagħlqu x-xatba, u wara li bagħtu l-ittra fil-fatt għalquha huma stess. "*Ingħalqet ix-xatba imma imbagħad reġgħu għandu jkun fetħuha."* Mistoqsi jekk meta sar il-konvenju u l-kuntratt kienx hemm xatba fil-ħajt, huwa irrisponda li kienet magħluqa.

---

[9] Dan ix-xhud xehed fid-29 ta' Ottubru 2010, u għalhekk sena jew tnejn qabel ifisser l-2008 jew l-2009.

[10] Din ix-xhud xehdet fis-6 ta' Diċembru 2010 u għalhekk meta tgħid li tiftakar li tela' ħitan tal-bricks xi "erba snin ilu" aktarx li qed tirreferi għall-kwistjoni ta' meta kien tela' ħajt fl-aħħar tal-2005.

**21.** Michael Cassar, ħu l-konvenut, mistoqsi jekk ftit tax-xhur wara Awwissu 2007[11] kienx hu jew xi ħadd mill-familja tiegħu li qaleb il-ħajt li kien hemm quddiem il-grada xehed li jaħseb li kien qabel l-2007. Qal li jidhirlu li kien fl-2005. Qal li il-ħajt kien inbena u twaqqa' darba biss.

**22.** Joseph Cassar, ħu l-konvenut, xehed li fl-2005 il-grada kienet ġiet imbarrata bil-bricks, u li qalulu li kien Gatt. Mistoqsi jekk Gatt kienx reġa' mbarrah qal li ma jiftakarx. Qal li fl-2008 ma kienx involut iżda fl-2008 il-grada jiftakarha mhux imbarrata. Mistoqsi kemm kien jinżel fl-2008 irrisponda li kull tant żmien.

*L-apprezzament tal-Qorti*

**23.** Kif wieħed jista' jara, l-verżjonijiet tal-kontendenti huma konfliġġenti u dan mhux fir-rigward ta' *meta* infetħet ix-xatba sabiex jiġi stabbilit jekk ir-rekwiżit tal-*infra bimestre deduxisse* jissussistix (kif osservat l-ewwel Qorti), iżda fir-rigward ta' jekk effettivament kienx hemm xatba fl-2008 u jekk allura kienx hemm aċċess mill-art tal-konvenuti għal dik tal-attur. Skont l-attur, meta huwa xtara l-art il-ħajt diviżorju kien kompletament magħluq, u bejn meta xtara (f'Awissu 2007) u bejn Ġunju 2008, il-ħajt sabu mwaqqa' darbtejn, l-aħħar darba fl-20 ta' Ġunju 2008. Skont il-konvenuti, l-unika darba li kien tela' ħajt quddiem ix-xatba kien fl-2005 u huma kienu waqqgħuh u ma reġax tela'.

**24.** Din il-Qorti pero` hija tal-fehma li l-verżjoni tal-attur hija iktar verosimili. Kif osserva l-attur appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, l-ewwel Qorti ma għamlet l-ebda riferenza għax-xhieda indipendenti li ressaq l-attur (William Gatt u Christopher Mercieca) u lanqas għax-xiehda ta' Marjohn Abela, xhud prodott mill-konvenuti stess. William Gatt jikkonferma li għalkemm f'xi żmien infetħet il-grada fuq il-proprjeta` ta' missieru u ħutu[12] din

---

[11] Jidher li hawnhekk ir-referenza hija għall-ewwel darba li l-attur allegatament sab il-ħajt imwaqqa' (mhux it-tieni darba, u cioe` il-fatti mertu tal-kawża).
[12] Jidher li qed jirreferi għall-inċident tal-2005 li jirreferu għalih diversi drabi il-konvenuti

kienet reġgħet ingħalqet. Christopher Mercieca ikkonferma li fiż-żmien li sar il-konvenju u l-kuntratt ma kien hemm l-ebda apertura jew xatba u li fit-tielet ġimgħa ta' Ġunju 2008 osserva li kien twaqqa' ħajt u li kien hemm xatba. Ix-xhud Marjohn Abela prodott mill-konvenuti stess (iżda mhux membru tal-familja Cassar) u li xehed fid-29 ta' Ottubru 2010 xehed li jiftakar li sena jew sentejn ilu kien tela' ħajt tal-bricks max-xatba u li imbagħad ftit xhur wara twaqqa'. Ladarba kien qed jixhed f'Ottubru 2010 jidher li kien qed jirreferi għall-inċident allegat mill-attur. Ta' min ukoll issir referenza għax-xiehda ta' Anthony Gatt li jikkonferma li meta sar il-konvenju u l-kuntratt ma kien hemm l-ebda xatba.

*L-ittra tal-21 ta' Frar 2006:*

**25.** L-ewwel Qorti tat piż konsiderevoli lill-ittra li intbagħtet mid-difensur tal-anteċessuri fit-titolu tal-attur lill-konvenut Angelo Cassar, lil Joseph Cassar u lil Leo Ironmongery fil-21 ta' Frar 2006. (Dok ACX1, fol 188). Dan id-dokument jagħmel riferenza għal xi ftehim verbali fejn ġie miftiehem li x-xatba fil-ħajt diviżjorju kellha tingħalaq. Jidher li xi ħadd kien waqqa' l-ħajt li tela' quddiem ix-xatba, u għalhekk permezz ta' din l-ittra Angelo Cassar, Joseph Cassar u Leo Ironmongery ġew interpellati jerġgħu jagħlqu x-xatba. (Dan kien fir-rigward tal-inċident tal-2005 li jirreferu għalih diversi drabi l-konvenuti).

**26.** L-ewwel Qorti kienet argumentat illi ladarba fl-2006 (meta inkitbet l-ittra) ix-xatba kienet miftuħa, l-attur ma kienx preċiż meta qal li meta xtara l-proprjeta` tiegħu x-xatba (1) ma kinitx hemm jew (2) kienet magħluqa.

*(1) Dwar li x-xatba ma kinitx hemm:*

**27.** Fir-rikors tiegħu l-attur ilmenta fost affarijiet oħra li l-konvenuti fl-20 ta' Ġunju 2008 kienu "għamlu grada/xatba" meta effettivament jidher li aktar milli "għamlu grada/xatba" kienu iddemolew il-ħitan li jiċċirkondaw il-proprjeta` tiegħu b'mod li ikkrejaw aċċess għal fuq l-art tiegħu. Fix-xiehda tiegħu jippreċiża li meta mar fuq il-post "*rajt li kienu waqqgħu il-ħajt tan-naħa ta' barra, jiġifieri t-*

*tieni ħajt li kont bnejt u kif ukoll waqqgħu il-ħajt li kien jagħlaq ix-xatba”*. Għalhekk jidher li x-xatba kienet u baqgħet hemm iżda l-ħitan tal-bricks li jagħlquha tneħħew.

**28.** Nonostante l-impreċiżjoni fir-rikors din il-Qorti ma tarax li għandha targumenta li ladarba l-allegazzjoni li *saret* ix-xatba ma ġietx pruvata mill-attur għandha tiskarta l-kawża. Wara kollox l-attur f'din il-kawża mhux biss qed jitlob li tinqala' x-xatba (li fuq dan m'għandux raġun) iżda wkoll li l-ħajt jiġi mreġġa' għall-istat oriġinali tiegħu.

*(2) Dwar li x-xatba kienet magħluqa (mbarrata)*

**29.** Ma jfissirx li ladarba x-xatba kienet miftuħa fl-2006 allura baqgħet miftuħa. Kif jargumenta l-attur appellant, il-fatt li kienet intbagħtet din l-ittra legali fl-2006 ma jfissirx li wara dik l-ittra dik l-apertura ma ngħalqitx. Kif diġa` ġie osservat, Anthony Gatt (wieħed mis-sidien anterjuri tal-art illum proprjeta` tal-attur) ikkonferma li meta sar il-konvenju (Frar 2007) u l-kuntratt (Awwissu 2007) il-ħajt kien magħluq u ma kien hemm l-ebda xatba. L-ewwel Qorti tat importanza partikolari lix-xiehda ta' Mary Grace Hughes, bint il-konvenut, li qalet li dan l-istat ta' fatt (l-eżistenza tax-xatba) ilu jipperdura s-snin. Hija fil-fatt xehdet li x-xatba kienet saret fit-tmeninijiet. Qalet li tiftakar li kien sar ħajt tal-bricks max-xatba “…*xi four years ago kien ġie imbarrat u xi ftit taż-żmien wara meta erġajt għaddejt ma kienitx (sic) hemmhekk*.” Mistoqsija jekk tiftakarx li reġa' ttella' u reġa' twaqqa' rrispondiet li le. Din ix-xhud bażikament xehdet kif xehdu l-konvenuti l-oħra (missierha, ħuha, z-zijiet) in kwantu tinsisti li wara l-inċident tal-2005 ix-xatba ma reġgħetx ġiet imbarrata. Din il-Qorti pero` (kuntrarjament għall-ewwel Qorti) ma tħossx li x-xiehda ta' Hughes hija b'xi mod iktar konvinċenti minn dik tal-kumplament tal-familja Cassar u għar-raġunijiet fuq mogħtija tibqa' tal-fehma li t-teżi tal-attur hija iktar verosimili.

**30.** Din il-Qorti hija konvinta (għallinqas fuq bilanċ ta' probabbilitajiet) li fiż-żmien li sar l-allegat spoll ix-xatba (li ilha teżisti mit-tmeninijiet) kienet effettivament imbarrata

bil-bricks u li imbagħad twaqqgħu parti mill-ħitan li jiċċirkondaw il-proprjeta` tal-attur b'mod li hemm aċċess mill-proprjeta` tal-konvenuti għal fuq il-proprjeta` tiegħu.

**31.** Tqum il-kwistjoni ta' jekk din il-kawża ġietx intavolata mhux aktar tard minn xahrejn mid-data li twaqqa' l-ħajt. Christopher Mercieca jikkorrobora d-data tal-20 ta' Ġunju 2008: huwa sostna li t-twaqqiegħ tal-ħajt sar fit-tielet ġimgħa ta' Ġunju 2008 u spjega li dan jiftakru għaliex proprju s-Sibt tat-tielet ġimgħa ta' Ġunju 2008[13] kien mar fuq il-post. Hemm imbagħad it-telefonati li għamel l-attur dak in-nhar: waħda lid-dar tal-konvenut Angelo Cassar u l-oħra lill-mobile ta' Dione Cassar wara li dan tal-aħħar kien allegatament ċempel lill-attur biex jgħidlu li kienu ser iwaqqgħu il-ħitan. Għalkemm il-log tat-telefonati maħruġa mill-Vodafone jikkonfermaw li saru dawn it-telefonati ovvjament ma jitfgħu l-ebda dawl fuq il-kontenut tal-konverżazzjonijiet. Pero` din il-Qorti tħoss li hija iktar verosimili l-verżjoni tal-attur li dawn it-telefonati kien għamilhom in segwitu għat-telefonata ta' Dione Cassar fejn dan tal-aħħar qallu li kienu sejrin iwaqqgħu l-ħitan, milli li kellmu minħabba xi tfigħ ta' debris. Issir ukoll referenza għall-ittra uffiċjali tas-7 ta' Lulju 2008 mibgħuta mill-attur lill-konvenut Angelo Cassar li fiha hemm riferenza għall-fatt li "*madwar ġimgħatejn (2) ilu inti u qraba tiegħek abbużivament u b'mod klandestin iddemolejtu ħajt proprjeta` tal-mittenti*…".

**32.** Din il-Qorti għalhekk in vista ta' dan kollu hija sodisfatta li l-kawża odjerna (li ġiet intavolata fit-8 ta' Awwissu 2008) saret fi żmien xahrejn mit-twaqqigħ tal-ħitan. Li dan twaqqa' mill-konvenuti jirriżulta pjuttost ovvju: mhux biss għax ħadd ħliefhom kellu l-interess li jagħmel dan iżda wkoll għaliex Marjohn Abela, xhud tagħhom stess kien qal li kien sema' li kien xi ħadd mill-familja tal-konvenuti li waqqa' l-ħajt.

**33.** Li l-attur kellu l-pussess tal-proprjeta` tiegħu jirriżulta wkoll. Huwa kien xtara l-proprjeta` fl-2007 u kien beda jiżviluppa l-art. Ladarba qed jiġi aċċettat minn din il-Qorti

---

[13] Is-sibt tat-tielet ġimgħa ta' Ġunju 2008 kien il-21 ta' Ġunju 2008.

li effettivament kien hemm ħajt kontinwu li jifred il-proprjeta` tiegħu minn dik tal-konvenuti ifisser li kellu wkoll il-pussess ta’ dan il-ħajt u kwalunkwe demolizzjoni ta’ dan il-ħajt jammonta għal spoll tal-pussess.

**34.** L-ewwel aggravju għalhekk jirriżulta fondat. Fiċ-ċirkostanzi din il-Qorti ma tarax il-bżonn li tikkunsidra t-tieni aggravju.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddisponi minn dan l-appell billi filwaqt li tirrevoka s-sentenza appellata, tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet peress li l-elementi għall-azzjoni ta’ spoll jirriżultaw pruvati, tiċħad it-tielet eċċezzjoni peress li l-attur (għalkemm jirriżulta pruvat li huwa l-proprjetarju) m’għandux għalfejn jipprova t-titolu tiegħu f’azzjoni possessorja bħal din, u tilqa’ r-raba’ eċċezzjoni limitatament u dan għaliex in kwantu t-talbiet tiegħu jirreferu għat-tneħħija tal-grada, din hija infondata in vista tal-fatt li jidher li l-grada per se ilha s-snin hemm, u aktar milli saret, inkixfet bit-twaqqigħ tal-bricks u konsegwentement:

(1) tilqa’ l-ewwel talba tal-attur appellant u tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom spussessaw u spoljaw lill-attur minn parti mill-proprjeta` tiegħu f’Marsascala;

(2) tilqa’ t-tieni talba tal-attur appellant limitatament u tordna lill-konvenuti jew min minnhom biex fi żmien ġimgħatejn mid-data tas-sentenza jerġgħu jirripristinaw il-ħitan fl-istat oriġinali tagħhom taħt is-sorveljanza tal-perit Mario Cassar, iżda tiċħadha in kwantu qed jintalab li għandha tiġi mneħħija l-grada;

(3) tilqa’ t-tielet talba limitatament fis-sens li tordna li jekk il-konvenuti ikunu inadempjenti, l-attur stess ikun jista’ jagħmel dawk ix-xogħlijiet meħtieġa biex jerġa’ jibni l-ħitan (iżda mhux biex ineħħi l-grada) u dan a spejjeż tal-istess konvenuti taħt id-direzzjoni tal-perit Mario Cassar.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu $^{1}/_{6}$ mill-attur u $^{5}/_{6}$ mill-konvenuti in vista tal-fatt li t-talbiet tal-attur fir-rigward tat-tneħħija tal-grada qegħdin jiġu miċħuda. L-

ispejjeż tal-ittra uffiċjali għandhom jitħallsu mill-konvenuti biss (peress li din tirreferi biss għall-ħajt u mhux għall-grada wkoll).

**< Sentenza Finali >**

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