QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016

Numru 16

Rikors numru 4/14 JVC

George Micallef

v.

Anthony Grima u Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell maghmul mill-konvenut Anthony Grima, minn sentenza preliminari [is-sentenza appellata] moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Generali), datata 2 ta' Gunju 2015, li permezz taghha dik il-Qorti:

1. Iaqghet it-tielet eccezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet stante li irrizulta li r-razzett li ghalih jirreferi l-file tad-Dipartiment tal-Artijiet, bin-numru GCC 87/62, huwa imqabbel lil terzi u ilu hekk ghal diversi snin u ghalhekk cahdet ir-raba' talba attrici in kwantu diretta kontra l-Kummissajru tal-Artijiet u illiberat lill-istess Kummissarju tal-Artijiet mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Iaqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Anthony Grima limitatament ghal dik il-parti fejn l-attur jippretendi xi drittijiet fuq ir-razzett in kwistjoni fil-vesti tieghu ta' inkwilin filwaqt li cahdet l-istess eccezzjoni ghal dik il-parti fejn l-attur qed jippretendi fit-talbiet tieghu li ghandu xi drittijiet ta' pussess fuq ir-razzett jew partijiet minnu, minghajr pregudizzju ghall-mertu tal-vertenza ta' bejn il-partijiet;

3. halliet impregudikat il-mertu tat-tieni eccezzjoni tal-konvenut, li permezz taghha eccepixxa li l-attur ma ghandu ebda dritt ta' uzu fuq ir-razzett, sabiex jigi deciz mal-bqija tal-mertu tal-kawza.

Mertu

2. F'dawn il-proceduri, l-attur qieghed jitlob dikjarazzjoni gudizzjarja fis-sens li, bhal ma kellhom il-predecessuri tieghu, huwa ghandu dritt ta'

uzu liberu tar-razzett li ghalih jirreferi l-file departimentali numru GCC 87/62, liema uzu gie ricentement impedit lilu mill-konvenut Anthony Grima meta dan abbuzivament wahhal rixtellu sabiex hadd ma jkun jista' jidhol go dan ir-razzett, inkluz l-attur. Qed jitlob ukoll il-konsegwenzjali kundanna lill-konvenut sabiex dan "ma jibqax jokkupa dan ir-razzett ad eskluzjoni tar-rikorrenti u jhalli lir-rikorrenti jaghmel uzu tar-razzett liberament". L-attur qed jitlob ukoll li l-Kummissarju konvenut jiehu dawk il-passi necessarji sabiex il-posizzjoni rigwardanti l-imsemmi razzett tkun regolarizzata fil-konfront tieghu.

3. Fir-rikors tal-appell tieghu prezentat fil-11 ta' Gunju 2015, il-konvenut Anthony Grima qed jitlob illi s-sentenza appellata tigi ikkonfermata fil-parti fejn illiberat lill-Kummissarju tal-Artijiet mill-osservanza tal-gudizzju u imhassra f'dik il-parti fejn halliet din l-azzjoni pendenti fil-konfront tal-konvenut Anthony Grima u dan billi tilqa' l-eccezzjonijiet preliminari u l-aggravji tal-konvenut Anthony Grima, tichad it-talbiet attrici u tillibera wkoll lill-istess, bl-ispejjez kontra l-attur.

4. Il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet wiegeb ghal dan l-appell b'risposta tat-8 ta' Lulju 2015 li permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm indikati, qed jitlob li dik il-parti tas-sentenza fejn hu gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju tigi konfermata u li ma jigux allokati lilu ebda spejjez.

5. L-attur George Micallef wiegeb ghall-appell tal-konvenut b'risposta prezentata fil-21 ta' Lulju 2015 li permezz taghha qed jitlob li, ghar-ragunijiet hemm indikati, l-appell tal-konvenut ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra tieghu.

Is-Sentenza Appellata

6. L-Ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha, wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi f'din il-kawza l-attur qed jallega li huwa bidwi u li huwa rikonoxxut bhala l-bidwi tal-artijiet li jinsabu fir-raba maghruf bhala 'Ta' Gnien Sultan' fil-limiti tax-Xewkija, Ghawdex u li jgibu n-numri E02928, E02929 u E02931. Jsostni li bhala parti mid-dritt tieghu ta' bidwi fuq din il-proprjeta' huwa u l-predecessuri tieghu kienu jgawdu uzu minn razzett mdaqqas fl-inhawi tal-istess raba u li l-file tieghu mad-Dipartijiet tal-Artijiet jgib in-numru GCC 87/62. Skont l-attur kull min kien jipposjedi r-raba li ghandu hu jippossjedi wkoll dritt ghall-uzu ta' dan ir-razzett flimkien ma' terzi. L-attur isostni li qabel ma nfethet il-kawza l-konvenut Anthony Grima zammu milli jaghmel uzu shih minn dan ir-razzett u dan billi wahhal rixtellu sabiex hadd ma jaghmel uzu minnu hlief l-istess Anthony Grima.
>
> "Da parti tieghu l-konvenut Anthony Grima isostni li mhux minnu li l-attur ghandu xi dritt ta' uzu fuq ir-razzett in kwistjoni u li r-razzett ilu ad uzu esklussiv ta' Anthony Grima u jifforma parti mill-kirja tal-istess Anthony Grima ghal madwar erbghin sena. Jsostni li kwalunwke titolu li l-attur jista' jkollu fuq ir-raba huwa wiehed dubjuz u li l-attur qatt ma ghamel uzu jew rifes go dan ir-razzett.
>
> "Il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet filwaqt li jirrikonoxxi d-drittijiet tal-partijiet fuq ir-raba' rispettiva li ssejjah lilhom, jsostni li r-razzett in kwistjoni sahansitra ma jifformax parti mir-raba tal-partijiet u li huwa mqabbel lil terzi mhux parti f'din il-kawza. Jsostni li dan huwa aktar assodat mill-fatt li meta l-attur irregistra r-raba' tieghu mkien ma ddikjara li huwa kellu xi bini fuq l-istess raba. Isostni li oltre dan huwa

mhux edott mill-fatti u li se mai huwa ma ghandu xejn x'jaqsam mal-azzjonijiet tal-konvenut l-iehor.

"Illi t-talbiet tal-attur huma s-segwenti:

"1. 'Tiddikjara illi l-konvenut Anthony Grima ma kellu l-ebda dritt illi jimpedixxi lir-rikorrent milli jaghmel uzu liberu tar-razzett kif kellhom anke l-predecessuri tieghu fit-titolu;

"2. Tiddikjara konsegwentement li l-konvenut Anthony Grima agixxa abbuzivament fil-konfront tar-rikorrenti;

"3. Tikkundanna lill-imsemmi konvenut Anthony Grima sabiex ma jibqax jokkupa dan ir-razzett ad eskluzjoni tar-rikorrenti u jhalli lir-rikorrenti jaghmel uzu tar-razzett liberament;

"4. Tordna lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet sabiex jiehu dawk il-passi kollha necessarji u opportuni sabiex il-pozizzjoni rigwardanti l-imsemmi razzett tkun regolarizzata fil-konfront tar-rikorrenti George Micallef;'

"Illi huwa koncess dak li ssottometta l-Kummissarju tal-Artijiet li minn qari ta' dawn it-talbiet mhux car il-bazi legali tal-azzjoni tal-attur. Huwa wkoll minnu izda li l-ewwel tlett talbiet suesposti jistghu jinkwadraw ruhhom kemm f'kawza petitorja kif ukoll f'kawza possessorja bhalma hi l-kawza ta' spoll. Ghall-kuntrarju r-raba' talba jista' biss ikollha success f'kaz li l-attur huwa verament l-inkwilin rikonoxxut tar-razzett in kwistjoni.

"Illi d-decizjoni odjerna hija limitata ghal-tliet eccezzjonijiet partikolari li tressqu mill-konvenuti:

"i) It-tielet eccezzjoni tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet li taqra kif isegwi:

"'Illi r-razzett mertu tal-file GCC 87/62 u liema razzett ghalih jaghmel referenza l-attur huwa mqabbel lil terzi u dan ilu hekk ghal diversi snin.'

"ii) L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenut Anthony Grima li jaqraw kif isegwi:

"'1. Illi fuq linja preliminari, mhux moghti d-dritt lill-attur, bhala possessur li mhux bhala sid, illi jipprocedi direttament kontra l-konvenut Anthony Grima. Kemm-il darba George Micallef qieghed jallega illi hu inkwilin, u kwindi detentur, huwa ma jistax jipprocedi bil-mod odjern direttament kontra l-konvenut Grima, u r-rimedji tieghu huma rimedji differenti illi tikkontempla l-ligi;

“2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa kkontestat illi George Micallef ghandu xi dritt juza r-razzett mertu ta’ din il-kawza.’

Illi mil-lat ta’ provi jirrizulta s-segwenti:

“i) Mill-*aerial photo* u pjanta su-imposta fuq l-istess a fol. 19 jirrizulta li huwa minnu li fil-fatt l-attur ghandu bi qbiela f’ismu minghand il-Kummissarju tal-Artijiet ir-raba bin-numri E02928, E02929 u E02931. Jirrizulta wkoll illi l-konvenut ghandu bi qbiela f’ismu minghand l-istess Kummissarju tal-Artijiet ir-raba bin-numri E02930 u E02927. Mill-istess ‘aerial photo’ jidher bic-car li fuq l-art mqabbla lill-attur ma hemm l-ebda razzett u lanqas fuq dik tal-konvenut ghir kamra zghira.

“ii) Ix-xhud rapprezentant tal-Kummissarju tal-Artijiet Osterius Aquilina fix-xhieda tieghu a fol. 26 et seq tal-process jikkonferma illi r-razzett mertu tal-file indikat mill-attur bin-numu GCC 87/62 jaqa’ taht it-*tenement* Z50209 li mhux l-istess tenement li fih tinsab ir-raba kemm tal-attur kif ukoll tal-konvenut. Dan johrog evidenti mill-*aerial photo* a fol 36 esebit mix-xhud fejn jidher it-tenement Z50209 u r-razzett in kwistjoni delinjat bil-kulur isfar izda r-raba tal-attur u tal-konvenut ma tidhirx ghaliex tinsab ferm aktar lejn in-naha opposta tal-istess ritratt. Johrog ukoll car mill-pjanta a fol. 37 tal-process esebita mill-istess xhud fejn jidher li r-razzett jifforma parti mit-*tenement* Z50209 fuq in-naha ta’ fuq tal-pjanta lejn il-lemin filwaqt li r-raba’ mqabbla lill-partijiet tinsab fit-*tenement* bin-numru Z50274 ferm aktar lejn ix-xellug tal-istess pjanta meta wiehed qed ihares lejha. Mill-anqas hemm zewg *tenements* ohra bin-numri Z50275 u Z50276 li jifirdu r-razzett in kwistjoni mir-raba tal-partijiet li jidhru wkoll delinjati fuq din il-pajnta. Jirrizulta wkoll mill-istess pjanta li r-razzett in kwistjoni flimkien mat-*tenement* Z50209 jinsab fiz-zona maghrufa bhala ‘tal-Gonna’ kif delinjati wkoll minn triq bl-isem ta’ ‘Tal-Qasam Road’, filwaqt li r-raba mqabbla lill-partijiet tinsab fiz-zona maghrufa bhala ta’ ‘Gnien is-Sultan’. Mid-dokumenti esebiti mill-istess xhud jirrizulta li t-*tenement* numru Z50209 originarjament kien mqabbel f’isem Maria armla ta’ Francesco Farrugia u konsegwentement inqasam fl-ismijiet indikati fid-dokument OA 5 a fol. 41 tal-process. Skond l-istess xhud il-parti fejn jinsab ir-razzett in kwistjoni llum huwa mqabbel f’isem certu Anthony Cauchi. Huwa evidenti minn din il-lista li ma jirrizutlax la isem l-attur u lanqas isem il-konvenut. A fol. 42 l-istess xhud esebixxa wkoll estratt mis-sistema tad-Dipartiment li turi li l-file GCC 87/62 jsejjah lil Anthony Cauchi et. Ix-xhud fid-deposizzjoni tieghu spjega li l-kelma ‘et’ tindika l-persuni l-ohra fil-lista OA 5 a fol. 41 tal-process.

“iii) A fol. 49 tal-process jinsab l-affidavit ta’ Michael Grima li jigi iben il-konvenut Anthony Grima. Dan ix-xhud isostni li missieru huwa l-inkwilin tar-raba maghruf bhala ‘ta’ Gnien is-Sultan’. Jsosti li fuq ir-raba taghhom l-attur qed isostni li ghandu x’inkwilinat u li sahansitra l-attur kien gie rikonoxxut bhala inkwilin izda dan kollu gie attakkat permezz ta’ kawza fl-ismijiet inversi li ghadha pendenti.

“Skond dan ix-xhud il-qasam ta’ ‘Gnien is-Sultan’ huwa wiehed kbir u mieghu hemm razzett illi fl-antik kienu jintuza minn uhud mill-bdiewa li kien jaghmlu parti mill-porzjonijiet 2, 3, 4 u 5. Mhux car lill-Qorti dawn in-numri ghalxiex qed jirreferu. Jghid li maz-zmien il-bdiewa l-ohra mietu u baqghu jokkupaw parti minn dan ir-razzett huma biss filwaqt li l-partjiet l-ohra huma okkupati minn certa Micallef li izda ma tigix mill-attur u minn certa Refalo. Jghid li lill-attur qatt ma rah hemm u lanqas familjari tieghu. Jghid li kien waqa’ saqaf li fuq talba taghhom rega’ nbena b’intervent mill-Gvern ta’ dak iz-zmien u li ghalkemm kien tnehha s-servizz tal-ilma minn zitu Maria Grima dan rega’ ddahhal minn missieru. Jghid ukoll li fih hemm is-servizz tad-dawl. Isostni li kien biss ftit qabel il-kawza li n-neputi tal-attur li kien ghadu gej mill-Amerika certu Reggie sabu u qallu li Zijuh ried jidhol fir-razzett u huwa qallu li ma setax ghax ma kienx hwejjgu. Ma sar l-ebda kontro-ezami ta’ dan ix-xhud.

“Finalment f’dawn il-proceduri xehed l-attur George Micallef a fol. 54 et seq li jghid li fuq ir-raba maghrufa bhala’ Gnien is-Sultan’ huwa kellu tomnejn li kienu ta’ missieru u ohra tathielu certu Georgia Borg madwar 15-il sena qabel. Jghid li dawritulu meta marru fid-Dipartiment koncernat. Jispjega li magenb it-tomnejn ta’ missieru kien hemm ir-raba tal-konvenut u ta’ din Georgia Borg li mbaghad dawritha fuqu. Jghid li wara li dawruha kienu baghtu ghalih u l-iskrivani qalulu biex ihallas €1,000 u ma jkollux inkwiet fuq ir-raba u kollox lest. Isostni li baqa’ dejjem ihallas din ir-raba fid-Dipartiment. Dwar ir-razzett jghid kif isegwi:

“‘Ir-razzett ghandna dritt ghall-kamra kull wiehed ghax ir-raba ta’ hemmhekk jiehdu qata’ kull wiehed, u dan x’hin miet Toni Borg, George Borg, Georgia Borg mar ghalaq ir-rixtellu bil-katnazz biex ma jhalli lil hadd jidhol, u dak suppost jidhlu tal-erba’ (4) qtajja ghax missieri hekk kien jghidli “hemmhekk ghandna kamra’ u hu kkapparra kullimkien.’ (fol. 59)

“Jghid ulterjorment li fir-razzett suppost jidhlu hu, il-konvenut u Anglu Farrugia maghruf bhala Tentex. B’kollox tlieta, l-attur ghandu zewgt ikmamar stante li wahda gejja minghand Georgia Borg, il-konvenut ghandu kamra u Tentex ghandu ohra. Jghid li fir-razzett huwa jpoggi mghazqa jew mohriet, jghid li hemm l-imqajjel u hemm l-ghorof, kulhadd ghandu kamra kull wiehed. Jghid li ilu ma jidhol fir-razzett minn meta mietu Toni Borg u George Borg izda ma jghidx meta kien. Jsostni li baqa’ jhallas kull sena. Mistoqsi kemm-il darba dahal f’dan ir-razzett f’hajtu jghid li darbtejn jew tliet darbiet. Jghid li ma jafx li hemm kawza ohra pendenti bejn il-partijiet ghalkemm irrizulta lil din il-Qorti li fil-fatt hemm kawza ohra pendenti.

“In succinct dawk suesposti huma l-unici provi li tressqu quddiem din il-Qorti. Mill-istess il-Qorti tista’ tikkonkludi s-segwenti:

"i) Illi r-raba' rispettiva mqabbla mill-Kummssarju tal-Artijiet lill-partijiet tinsab fil-porzjon maghrufa bhala ta' 'Gnien is-Sultan';

"ii) Illi r-razzett in kwistjoni ma jinsabx fil-porzjoni maghrufa bhala l-'Gnien is-Sultan' izda tinsab fil-porzjon maghruf bhala 'tal-Gonna'.

"iii) Illi ghalhekk dak li huwa mqabbel lill-partijiet bl-ebda mod ma jista' jigi meqjus li jinkludi xi dritt ta' inkwilinat fuq ir-razzett in kwistjoni li huwa suggett ghall-file iehor (bin-numru GCC 87/62) kompletament estraneu ghar-raba tal-partijiet u li jirrizulta li verament mal-Kummissarju tal-Artijiet huwa mqabbel lil terzi estranei ghal din il-kawza. In vista ta' dan it-tielet eccezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet jisthoqqilha li tigi milqugha. Konsegwentement la darba jirrizutla li l-Kummissarju tal-Artijiet ma jikrix bhala sid dan ir-razzett lill-attur isegwi li ma hemmx lok li huwa jkun parti minn dawn il-proceduri u lanqas li ghandha tintlaqa' r-raba' talba tal-attur fil-konfront tal-Kummissarju tal-Artijiet;

"iv) Illi mill-provi izda jirrizulta li apparti xi dritt ta' inkwilinat huwa evidenti li l-attur qed jippretendi xi dritt ta' pussess fuq l-istess razzett li jinkludi uzu ta' uhud mill-kmamar, liema pussess allegatament gie disturbat bl-atti tal-konvenut meta ghamel l-allegat rixtellu li fuqu ghadu ma tressqux provi. In vista ta' dan jirrizulta li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Anthony Grima jisthoqqilha li tigi milqugha limitatament ghalfejn l-attur qed jallega li huwa inkwilin tal-fond izda ghal dak li huma pretensjonijiet possessorji da parti tal-attur fil-konfront tal-konvenut din ghandha tigi michuda;

"v) Illi mill-provi mressqa s'issa din il-Qorti ghadha mhix f'posizzjoni li teskludi l-possibilita' li l-attur jista' jkollu xi drittijiet ta' uzu tar-razzett in kwistjoni emanenti minn xi dritt ta' pussess tieghu li gie mxekkel u ghalhekk tqis li f'dan l-istadju ma ghandhiex tesprimi ruhha fuq it-tieni eccezzjoni tal-konvenut Anthony Grima u thalliha mpregudikata sabiex tigi deciza flimkien mal-mertu ta' din il-kawza".

L-Appell

7. Il-konvenut jibbaza l-appell tieghu fuq l-aggravju li, wara li l-ewwel Qorti iddecidiet illi l-attur George Micallef ma ghandu ebda titolu fuq dan ir-razzett u illiberat lill-Kummissarju tal-Artijiet mill-osservanza tal-gudizzju, dik il-Qorti kellha tieqaf hemm.

8. Isostni li, mill-premessi tal-kawza jidher li l-attur qed jibbaza d-dritt vantat minnu tal-uzu tar-razzett fuq id-dritt tieghu ta' bidwi rikonoxxut mid-Dipartiment tal-Artijiet u ma hemm l-ebda referenza ghal xi tip ta' pussess iehor kif donnha timplika l-ewwel Qorti. Huwa principju legali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih inbdew il-proceduri u ghalhekk l-ewwel Qorti ma setghetx twessa' l-lasti tal-azzjoni u tikkontempla xi tip ta' azzjoni ohra li ma tohrogx mill-premessi u mit-talbiet. L-attur ibbaza l-azzjoni tieghu unikament fuq titolu ta' inkwilinat pretiz minnu fejn qed jigi allegat li dan ir-razzett huwa parti minn dan l-inkwilinat u, ladarba dan ma giex provat, din il-kawza ma tistax tissokkta oltre.

9. Jghid li fl-ewwel u fit-tieni eccezzjonijiet tieghu, il-konvenut ikkontesta l-pretensjoni tal-attur li dan ghandu xi dritt juza' r-razzett in kwistjoni u ghalhekk l-oneru tal-prova ta' dan id-dritt kien jispetta lill-istess attur. Izda din il-prova baqghet ma ingabitx u ghal kuntrarju, il-provi li ingabu jimmilitaw kontra t-tezi tal-attur. Ikompli jfisser hekk l-aggravju tieghu:-

> "Dak li rreteniet il-Qorti, meta naqset milli tillibera lil konvenut Grima mill-osservanza tal-gudizzju minhabba xi kwalunkwe pussess iehor li jista' jkollu l-attur mhux biss imur lil hinn mill-kawzali ta' citazzjoni izda jitfa' f'limbu in-natura ta' din l-azzjoni. Wiehed ma jistax jifhem x'tip ta' azzjoni possessorja hija din. Azzjoni ta' spoll ma hijiex. Azzjoni ta' manutenzzjoni ma hijiex ghaliex din hija kompetenti biss ghas-sid u azzjoni ta' inkwilin li jipprova iqanqal xi *molestia di fatto* lanqas hi ghaliex l-Ewwel Qorti stess irriteniet li George Micallef m'huwiex inkwilin, L-esponenti bir-rispett kollu ma jistax jara u jifhem x'tip ta' azzjoni kellha

> f'mohha l-ewwel qorti meta ma lliberatux minn l-osservanza tal-gudizzju, meta rrizultalha illi l-attur ma ghandu l-eba titolu fuq ir-razett de quo.
>
> "Fl-umli fehma ta' l-espoennti kien jidher car li din l-azzjoni hi unikament wahda ibbazata fuq inkwilinat fejn l-attur qieghed jghid li sofra molestja di diritto. Galdarba irrizulta li l-attur mhux inkwilin l-ewwel Qorti kellha tieqaf hemm."

10. Da parti tieghu il-Kummissarju ta' l-Artijiet fir-risposta tal-appell tieghu prezentata fit-8 ta' Lulju 2015, filwaqt illi jiddelinea l-fatti b'mod partikolari l-fatt illi r-razzett mertu tal-proceduri odjerni huwa imqabbel lil terzi u ilu hekk ghal diversi snin u ghalhekk la l-attur u lanqas il-konvenut l-iehor ma ghandhom xi dritt igawdu jew jaghmlu uzu mir-razzett de quo, jissottometti wkoll illi hemm pendenti proceduri ohra fl-ismijiet inversi fejn qieghed jigi ikkontestat ir-rikonoxximent ta' Micallef minnu fuq ir-raba Z50274 maghrufa bhala Gnien is-Sultan, u li fiha qatt ma tqajmu kwistjonijiet dwar l-uzu tar-razzett mertu ta' dawn il-proceduri.

11. Fir-risposta tieghu, l-attur George Micallef jissottometti illi l-konvenut naqas milli jikkwota dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn dik il-Qorti irriteniet illi l-attur jista' jkollu drittijiet x'jikkawtela fuq l-imsemmi razzett, u li l-istess Qorti iddecidiet illi ghadha ma hijiex f'posizzjoni li teskludi li l-attur jista' jkollu xi drittijiet ta' uzu tar-razzett in kwistjoni emanenti minn xi dritt ta' pussess tieghu u ghalhekk il-Qorti f'dak l-istadju qieset li ma ghandhiex tesprimi ruhha fuq it-tieni

eccezzjoni tal-konvenut Grima u halliet dik il-vertenza impregudikata sabiex tigi deciza wara s-smigh tal-provi fil-mertu.

12. Jissenjala illi l-Kummissarju qal li la l-attur u lanqas il-konvenut ma huma rikonoxxuti fuq l-istess razzett u ghalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta illiberat lill-Kummissarju tal-Artijiet mill-osservanza tal-gudizzju. Pero` mhux l-istess jista' jinghad fuq il-posizzjoni tal-konvenut Anthony Grima peress illi minkejja li mhux rikonoxxut, hu qed jaghmel uzu mill-imsemmi razzett. Huwa ghalhekk li l-ewwel Qorti waqfet milli tiddeciedi l-kumplament tal-kawza stante li dan jincidi fuq il-meritu u mhux fil-parametri tal-eccezzjonijiet preliminari.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

13. In tema legali din il-Qorti tikkunsidra opportuni s-segwenti principji identifikati mill-gurisprudenza interpretattiva u li huma relevanti ghad-determinazzjoni tal-vertenza soggett ta' dan l-appell.

> "L-indoli tal-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem piu o meno ezatti ta' l-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghaliha huwa intiz il-gudizzju *[Vol.XXXIV.III.746].*
>
> "L-azzjoni petitoria tingharaf mill-azzjoni possessoria mill-att tac-citazzjoni u mill-ewwel difiza li jopponi l-konvenut. Jekk id-domanda tkun pogguta fuq il-pussess bhala fatt l-azjoni hija possessorja, jekk ikollha bhala fondament taghha l-offiza tad-dritt l-azzjoni tkun petitoria *[Vol.XXIX.II.590].*

> "Biex tigi fissata n-natura vera ta' l-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux lejn il-kliem kemm lejn dak li sostanzjalment gie mitlub[1] bic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta. *[Vol.lXXXV.II.776]." [App.S Carmelo Scicluna et vs Angelo Scicluna, 27 Frar 2015]*

14. Din il-Qorti tosserva li, minn qari tar-rikors guramentat, senjatament il-kawzali u t-talbiet, ghandu jirrizulta car li l-kawza hija intiza sabiex l-attur jipprotegi l-pussess li jippretendi li ghandu, pussess li, skont hu, jemani mid-dritt tal-inkwilinat pretiz minnu u "bhala parti minn dan id-dritt". Di fatti t-talbiet huma principalment diretti sabiex tigi ottenuta dikjarazzjoni gudizzjarja fis-sens li l-konvenut ma "kellu l-ebda dritt li jimpedixxi lir-rikorrent milli jaghmel uzu liberu tar-razzett" u l-konsegwenzjali kundanna tal-konvenut sabiex dan ma jibqax jokkupa l-istess razzett b'eskluzjoni tal-attur u jnehhi r-rixtellu imwahhal minnu li permezz tieghu qed jostakola lill-terzi, inkluz l-attur, milli jaccedu ghar-razzett in kwistjoni. Ghalhekk il-kawza hija wahda diretta ghall-protezzjoni tal-attur fil-pussess tieghu u ghar-rejintegrazzjoni tieghu f'dan il-pussess li huma elementi marbuta mal-azzjoni ta' spoll kontemplata fl-Artikolu 535.

15. Dwar din l-azzjoni, issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Orlov Dimitry Noe v. Pavia Edward Noe** datata 14 ta' Jannar 2002, fejn il-Qorti enuncjat il-principji relevanti ghal din l-azzjoni, fosthom:

[1] Sottolinear ta' din il-Qorti

"... l-elementi vitali ta' din l-azzjoni kienu biss tlieta u cioe' possedisse, spoliatum fuisse, u infra bimestre deduxisse – tlett elementi illi huma espressament rikjesti mill-Kodici Civili nostran u illi effettivament jirreferu biss ghall-vittma tal-att spoljattiv u mhux ghall-awtur tieghu. Infatti l-ligi taghti dritt ta' azzjoni lil min jipprova li kien jipposjedi l-oggett in kawza u li jirnexxilu jipprova li kien gie minnu spoljat in kwantu l-pussess tieghu kien gie turbat u dana fiz-zmien perentorju ta' xahrejn li fih kellu jiddeduci l-azzjoni. Il-ligi trid illi stabbiliti dawn it-tlett elementi, l-ebda difiza ma setghet tigi avanzata mill-awtur tal-att spoljattiv u l-ligi espressament tezigi illi f'azzjoni ta' din ix-xorta kienu permessi biss eccezzjonijiet dilatorji."

16. Dwar l-element ta' pussess issir referenza ghas-sentenza PA **Ines Calleja v. Awtorita` għat-Trasport f'Malta** datata 14 ta' Dicembru 2011[2] fejn *inter alia* gie osservat li:

"'…. fis-sentenza ***"Delia vs Schembri"*** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:
'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda 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 jistgħax 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 kif ukoll intqal 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 u hija eminentement intiża ghall-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."

[2] Ikkonfermata minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2012.

17. Ghalhekk huwa car illi dak li huwa mehtieg f'azzjoni ta' spoll huwa li l-pussess ikun gie mittiefes. Dan jinkludi kwalsiasi tip ta' pussess u uzu, sahansitra anke pusses in mala fede [ara fost ohrajn App S **Anthony Borg u Josephine Borg v. Bernardette Gatt** 18 ta' Lulju 2014].

18. Stabbilit dan, jehtieg issa li jigi ezaminat jekk l-azzjoni, kif impostata, tinkwadrax ruhha f'wahda ta' spoll, jew jekk hux minnu dak sottomess mill-konvenut Anthony Grima illi galadarba l-ewwel Qorti iddecidiet li ma jezistix inkwilinat, allura l-kawza kif impostata, kellha tieqaf hemm.

19. Fl-aggravju tieghu, il-konvenut jghid li:

> "[l-ewwel Qorti] qalet illi l-attur Micallef ma ghandu l-ebda dritt ta' inkwilinat fuq dan ir-razzett u ghalhekk il-kawza tieghu vis-a-vis il-Kummissarju tal-Artijiet ma setghetx tissokta. Bl-istess linja ta' argumentazzjoni gjaladarba l-attur ma ppruvax li ghandu xi tip ta' titolu jew possessorju jew petitorju jew ghal lanqas detenzjoni, qualsiasi azzjoni intentata minnu fil-konfront ta' min ikun, ma tistax tirnexxi. L-attur jew ghandu xi tip ta' titolu hu x'inhu li ghandu jigi protett jew ma ghandu xejn."

20. Din il-Qorti tosserva li din it-tezi tal-konvenut ma issib ebda konfort fid-dawl tal-premessi u tat-talbiet tal-attur kif dedotti fir-rikors guramentat tieghu. L-attur jippremetti li hu u l-predecessuri tieghu kellhom *'l-uzu'* tar-razzett in kwistjoni in kwantu *'min kien jippossjedi l-imsemmi raba` kellu wkoll l-uzu ta' dan ir-razzett'.* Jghid li *'dan l-ahhar,*

il-konvenut Anthony Grima inibixxa lill-intimat milli jibqa` jaghmel uzu shih minn dan l-imsemmi razzett...u infatti wahhal rixtellu sabiex hadd ma jidhol…'. Kien ghal dawn ir-ragunijiet li l-attur talab lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenut jirripristina l-*istatus quo ante* u jirrientegrah fil-pussess tieghu disturbat mill-azzjoni tal-konvenut – dan hu propju l-iskop tal-actio spolii.

21. Ghalhekk, ghalkemm l-ewwel Qorti fuq il-provi migjuba sa dak in-nhar u senjament ix-xhieda tal-Kummissarju u d-dokumenti prezentati minnu waslet ghall-konkluzjoni li ma irrizultax provat id-dritt tal-inkwilinat pretiz mill-attur, xorta wahda l-attur ghad ghandu interess li jipprova li kellu l-pussess semplici jew detenzjoni li huwa kawtelat bl-artikolu precitat li jikkontempla l-azzjoni ta' spoll intiza sabiex tirrejintega lill-pussessur jew lid-detentur fil-pussess tieghu. Ghalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta iddecidiet li tordna l-prosegwiment tas-smigh tal-kawza u s-smigh tal-provi dwar it-talbiet tal-attur bazati fuq il-pretensjoni ta' pussess da parti tieghu u immirati biex jirrejintegraw lill-attur fil-pussess tieghu liema talba tinkwadra fl-artikolu fuq citat.

22. Fid-dawl tal-premess, jirrizulta illi, galadarba l-ewwel Qorti dehrilha illi mill-provi imressqa sa dak il-punt ma kinitx f'posizzjoni li teskludi li l-attur jista' jkollu xi drittijiet ta' uzu tar-razzett in kwistjoni, allura din il-konsiderazzjoni kienet sufficjenti sabiex il-Qorti izzomm

impregudikata l-azzjoni kontra l-konvenut Anthony Grima sakemm jinstemghu l-provi dwar il-pussess vantat mill-attur. Dan huwa perfettament konformi mal-impostazzjoni tal-proceduri odjerni.

23. Ghaldaqstant l-aggravju huwa infondat u qed jigi michud.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez tal-prim istanza jibqghu kif decizi filwaqt li l-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-konvenut.

Tordna li l-inkartament odjern jigi rinvjat lill-ewwel Qorti ghall-prosegwiment tas-smigh tal-kawza.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb