PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 2 ta' Novembru, 2016

Citazzjoni Nru: 1152/2007 AF

Joseph Agius u martu Antoinette Agius

vs

Tapa Limited u Anthony Gauci ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Joseph u Antoinette konjugi Agius li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond numru 63/65, li jinstab fi Triq Toni Bajjada, San Pawl il-Bahar liema fond gie akkwistat minnhom permezz ta' kuntratt pubbliku datat 8 ta' Ottubru 1991 in atti tan-Nutar Dr Francis Micallef.

Il-fond proprjetà tar-rikorrenti jinstab adjacenti ghall-fond numru 67/69, Triq Toni Bajjada, San Pawl il-Bahar, proprjetà tas-socjetà intimata, liema fond gie akkwistat minnha permezz

ta' kuntratt pubbliku datat 14 ta' Gunju 2007 in atti tan-Nutar Dr Pierre Cassar.

Minn mindu akkwistaw il-fond numru 63/65, ir-rikorrenti u l-familja taghhom ezercitaw pussess materjali w legali fuq l-arja ta' kamra li qeghda fit-tarf tal-gardin tal-fond proprjetà tas-socjetà intimata u li tmiss mal-fond proprjetà tar-rikorrenti.

Dana l-pussess imsemmi kien jigi ezercitat mir-rikorrenti minn bieb li mill-fond taghhom jaghti ghal fuq l-arja tal-istess kamra.

Is-socjetà intimata bdiet tippretendi li ghandha xi dritt fuq l-arja tal-istess kamra, liema pretensjoni qatt ma kienet vantata qabel mis-successuri taghha fit-titolu.

Inoltre recentement l-intimati jew persuni minnhom inkarigati ddemolixxew il-kamra in kwistjoni sabiex jiddeprivu lir-rikorrenti mill-pussess li ilha hekk tezercita bil-konsegwenza li llum ir-rikorrenti ma jistghux aktar jaccedu ghall-arja tal-imsemmija kamra peress li din giet demolita mill-intimati.

Ir-rikorrenti ghandhom interess li jigi ri-integrati fil-pussess tal-arja tal-imsemmija kamra peress li l-agir tal-intimati qed jikkawza pregudizzju kbir ghar-rikorrenti kif ukoll qed jikkawzalhom danni ingenti.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-agir tal-intimati jew persuni minnhom inkarigati fir-rigward tad-demolizzjoni tal-kamra li qeghda fit-tarf tal-gardin tal-fond proprjetà tas-socjetà intimata numru 67/69, Triq Toni Bajjada, San Pawl il-Bahar, u li tmiss mal-fond proprjetà tar-rikorrenti numru 63/65, Triq Toni Bajjada, San Pawl il-Bahar, huwa wiehed abbuziv u illegali fil-konfront tar-rikorrenti.

2. Tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex fr zmien qasir u perentorju fissat minn din l-Onorabbli Qorti jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess tal-imsemmija arja tal-imsemmija kamra billi jibnu l-kamra kif kienet qabel ma giet minnhom abbuzivament demolita fl-istess qisien u gholi.

3. Tawtorizza lir-rikorrenti, okkorrendo permezz u taht is-supervizjoni ta' periti nominandi, tesegwixxi l-istess xogholijiet kontenuti fil-precitati talbiet hija stess a spejjez tal-intimati f'kaz li z-zmien koncess lill-istess intimati jghaddi inutilment.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta Tapa Limited u ta' Anthony Gauci li permezz tagħha eċċepew:

Illi, in linea preliminari, l-esponent Anthony Gauci fil-vesti tieghu personali ma huwiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici, billi f'tali vesti personali huwa ma ghandu l-ebda konnessjoni ma' dawn il-fondi jew l-izvilupp taghhom, u ghalhekk huwa ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju f'din l-istanza, bi spejjez ghar-rikorrenti.

Illi t-talbiet rikorrenti jimmeritaw illi jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, billi r-rikorrenti qatt ma kellhom pussess legali tal-arja in kwistjoni.

a. Min jallega i-pussess legali jrid jipprova xi forma ta' titolu li jaghtih dak il-pussess legali, u minn imkien fil-kuntratt tat-8 t'Ottubru 1991, fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, fejn ir-rikorrenti xtraw u akkwistaw il-fondi bin-numri 14, 15 u 16, gjà markati bin-numri 13A, 13B u 13C, fi Triq Toni Bajada, San Pawl il-Bahar (Dokument 'A' bin-nota tal-Insinwa ezebita bhala Dokument 'A1') ma jirrizulta illi r-rikorrenti xtraw xi arja sovrastanti ghal proprjetà ta' terzi, inkluz dik akkwistata mis-socjetà esponenti ossija li l-istess proprjetajiet akkwistati mir-rikorrenti jgawdu xi servitù fuq proprjetà ta' terzi.

b. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi rilevat ukoll illi, min-naha taghha, is-socjetà esponenti xtrat u akkwistat l-intier tat-teffan numru tnax (12) u l-mezzanin sovrappost numru tlettax (13) fl-istess Triq Toni Bajada, San Pawl il-Bahar bis-sahha ta' kuntratt tal-14 ta' Gunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, (Dokument

'B'). Imkien f'dan il-kuntratt ma jissemma' illi l-fondi akkwistati mis-socjetà esponenti, jew xi parti minnhom, hija sottoposta ghal, jew soggetta ghal xi servitù gravanti favur, beni ta' terzi. Ghall-kuntrarju, l-istess bejjiegha fuq il-kuntratt hawn ezebit, filwaqt illi jaghmlu riferenza ghall-pretensjoni vantata mir-rikorrenti u jiddikjaraw illi dawn il-pretensionijiet ma jirrizultaw minn ebda dokument legali fil-pussess taghhom, "isostnu li dan Joseph Agius m'ghandu l-ebda dritt fuq il-proprjetà" in vendita.

Illi, ghar-ragunijiet premessi u minn ezami tad-dokumenti tat-titolu tal-kontendenti rispettivi, ghandu jirrizulta car u manifest illi ebda wahda mill-proprjetajiet tar-rikorrenti ma hi, anke jekk biss in parte, sovrapposta ghall-proprjetà tas-socjetà esponenti, jew xi parti minnha, ossija li tgawdi xi servitù jew dritt iehor fuq il-proprjetà tas-socjetà esponenti;

c. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti umilment jissollevaw illi sakemm ma tingiebx prova inkonfutabbli li turi l-kuntrarju, l-area kollha fuq il-proprjetà shiha illi xtrat is-socjetà esponenti bil-kuntratt hawn fuq citat, tappartjeni esklussivament lis-socjetà esponenti minghajr ebda dritt gravanti l-istess proprjetà jew xi parti minnha, favur kwalsiasi terzi -u dana a bazi tal-principju legali sancit fl-artikolu 323 tal-Kodici Civili, illi "*Kull min ghandu l-proprjetà ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art*". Is-socjetà esponenti tenfasizza f'dan ir-rigward illi r-rikorrenti qeghdin, fl-istess rikors promotorju taghhom, jippretendu li ghandhom dritt fuq l-arja ta' kamra, liema kamra l-istess rikorrenti jirrikonoxxu li tappartjeni esklussivament lis-socjetà esponenti;

Illi ghal dak li jirrigwarda l-pussess materjali allegat mir-rikorrenti, l-istess rikorrenti qeghdin isostnu:

a. illi kif riprodott *verbatim* mir-rikors promotorju, "*minn mindu akkwistaw il-fond numru 63/65, ir-rikorrenti u l-familja taghhom ezercitaw pussess materjali u legali fuq l-arja ta' kamra li qeghda fit-tarf tal-gardin tal-fond proprjetà tas-socjetà intimata...dana l-pussess imsemmi*

kien jigi ezecitat mir-rikorrenti minn bieb li mill-fond taghhom jaghti fuq l-arja tal-istess kamra". Illi sew mid-dokumenti ezebiti u sew mid-dikjarazzjonl stess tar-rikorrenti jirrizulta evidenti illi r-rikorrenti bdew jezercitaw din il-pretensjoni "minn mindu akkwistaw il-fond numru 63/65" fis-sens illi tali pretensjoni qatt ma kienet vantata mill-awturi tar-rikorrenti. Fil-fatt, ir-rikorrenti fethu l-bieb imsemmi fid-dikjarazzjoni taghhom wara li akkwistaw il-fond numru 63/65 u zviluppaw, minghajr ebda permess rikjest mill-ligi, parti mill-gnien li kien jifred il-bqija tal-fond 63/65 mill-proprjetà tar-rikorrenti. Dawn il-fatti huma kkonfermati wkoll fid-dikjarazzjoni guramentata hawn annessa bhala Dokument 'C' maghmula minn Publius u Mary konjugi Micallef, illi kienu jirrisjedu fil-fond 67, già numru 13 (illum akkwistat mis-socjetà esponenti), fejn jispjegaw illi l-bieb in kwistjoni infetah ghall-habta tas-sena 1995, bil-posizzjoni tal-bieb jigi indikat bil-kelma "door' fuq il-pjanta annessa mal-istess dikjarazzjoni - liema pjanta hija tal-izvilupp mill-gdid tal-proprjetajiet tas-socjetà esponenti, annessa mal-permess mahrug mill-MEPA bin-numru 0256/07;

b. illi r-rikorrenti qeghdin, fir-rikors promotorju taghhom, jikkontendu wkoll illi l-pretensjoni tas-socjetà esponenti illi hija ghandha dritt assolut fuq l-arja in kwistjoni "*qatt ma kienet vantata qabel mis-successuri taghha ft-titolu*". Din id-dikjarazzjoni hija ghal kollox inveritjiera, kif jirrizulta kemm mid-dikjarazzjoni maghmula mill-vendituri fuq il-kuntratt hawn ezebit bhala Dokument "B", kif ukoll mill-affidavit maghmul minn Joseph Tabone Adami (Dokument "D") illi jikkonferma sew illi r-rikorrenti qatt ma kellhom dritt fuq l-arja in kwistjoni u jesebixxi wkoll, anness mal-istess affidavit, kopja ta' ittra illi d-defunt Imhallef Carmelo Schembri kien, bhala wiehed mill-kompredecessuri fit-titolu akkwistat mis-socjetà esponenti, kiteb lir-rikorrenti stess fis-17 ta' Lulju 1992, fejn spjega bic-car illi l-arja kollha tal-bini, illum proprjetà tas-socjetà esponenti, kienet il-proprjetà tal-predecessuri fit-titolu tas-socjetà esponenti.

Ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi, ghandu jirrizulta wkoll illi l-pussess materjali allegat mir-rikorrenti kien wiehed akkwistat mir-rikorrenti bi vjolenza u bil-mohbi, u gie kkontestat minnufih mill-awturi tal-esponenti illi qatt ma rrikonoxxew id-dritt pretiz mir-rikorrenti fuq l-istess arja.

Illi ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi, it-talbiet rikorrenti jimmeritaw li jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti. L-esponenti jirrilevaw f'dan ir-rigward illi b'decizjoni moghtija fit-22 ta' Novembru 2007, dina l-Onorabbli Qorti gjà cahdet it-talba tar-rikorrenti, ibbazata fuq l-istess premessi u retensioniiiet kontenuti fir-rikors promotorju odjern, ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 1658/07FS, f'liema decizjoni dina l-Onorabbli Qorti akkoljiet l-eccezzjonijiet u l-fatti kollha hawn sollevati mill-esponenti (Dokument "E").

Illi s-socjetà esponenti ghandha permess mill-MEPA sabiex tizviluppa il-fondi minnha akkwistati, f'liema zvilupp l-arja in kwistjoni sejra tifforma pari mill-bitha retrostanti l-izvilupp. Ghaldaqstant, hija qeghdha minn issa tirriserva kull dritt ta' azzjoni, inkluz dik ta' danni spettanti lilha skond il-ligi, fil-konfront tal-esponenti.

Illi l-esponent jaf personalment bil-fatti hawn fuq esposti.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Jirriżulta li din il-kawża hija dik magħrufa bħala actio *manutentionis* skont l-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jgħid hekk:

"Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju."

Il-kwistjoni mertu ta' din il-kawża tikkonċerna l-arja jew bejt ta' kamra li tagħmel parti mill-proprjeta tas-soċjetà konvenuta. L-atturi jallegaw li huma kellhom il-pussess legali u materjali ta' dan il-bejt, liema bejt kienu jaċċedu għalih minn bieb li jinsab fil-proprjeta tagħhom, qabel il-konvenuti jew persuni inkarigati minnhom waqqghu din il-kamra biex b'hekk l-atturi tilfu l-pussess tal-arja jew bejt tal-imsemmija kamra.

L-atturi jgħidu li sa minn meta akkwistaw il-fond tagħhom, huma u l-familja tagħhom eżerċitaw pussess materjali u legali fuq l-arja tal-kamra in kwistjoni. Il-konvenuti jiċħdu li l-atturi għandhom il-pussess li trid il-liġi sabiex tirnexxi din l-azzjoni. Il-konvenuti fil-fatt imorru wkoll oltre minn hekk billi jistrieħu wkoll fuq it-titolu tagħhom fuq l-arja in kwistjoni. Iżda dak li jinteressa lill-Qorti f'kawża bħal ma hija din tal-lum huwa l-pussess u bl-ebda mod ma għandu jsir sħarriġ li jmiss l-aspett petitorju tal-każ (Joseph Attard et vs Mario Gatt et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta' Mejju 2011 fejn saret riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Mikiel Calleja vs Emanuela Cassar et, deċiża fis-7 ta' Novembru 1994).

Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-atturi huma sidien tal-proprjetà 63/65 ġia 14/15/16, Triq Toni Bajjada, San Pawl il-Baħar. Huma akkwistaw din il-proprjetà permezz ta' kuntratt pubbliku datat 8 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef. Is-soċjetà konvenuta akkwistat il-fond adjaċenti bin-numru 67/69, ġia 12/13, konsistenti f'terran u mezzanin, permezz ta' kuntratt pubbliku datat 14 ta' Ġunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar. Fil-kuntratt t'akkwist li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta akkwistat il-proprjetà tagħha ġie ddikjarat hekk:

"Il-kumpanija xerrejja tiddikjara li taf li l-ġar u ċioe Joseph Agius, karta tal-identita` numru 136246(M) sid il-fondi urbani numru erbatax (14), ħmistax (15) u sittax (16), ġia tlettax ittra "A" (13A), tlettax ittra "B" (13B) u tlettax ittra "C" (13C), fi Triq Toni Bajada, Sanl Pawl il-Baħar, qiegħed isostni li għandu xi dritt ta' servitu ta' bieb li jagħti għal fuq it-terrazzin tat-terran in vendita u inoltre illi l-arja tal-istess terrazzin hija proprjeta tiegħu, liema pretenzjonijiet ma jirrisultaw minn ebda dokument legali fil-pussess tal-vendituri li da parti tagħhom isostnu li dan Joseph Agius m'għandu ebda dritt fuq il-proprjetà."

Jirriżulta għalhekk illi l-awturi fit-titolu tas-soċjetà konvenuta kienu konsapevoli li l-atturi kienu qegħdin jivvantaw dritt fuq l-arja tal-proprjetà tagħhom u fil-fatt kienet anke ntbaghtet ittra lill-atturi mingħand l-Imħallef Carmelo Schembri fis-sena 1992, u ċioè ftit wara li l-atturi akkwistaw l-proprjetà tagħhom, fejn l-attur ġie nfurmat illi l-arja tal-kamra in kwistjoni tagħmel parti mill-fond 67/69, ġia 12/13, li dak iż-żmien kienet tappartjeni lill-familja tal-Imħallef Schembri u li għaldqastant l-attur għandu jieqaf jagħmel użu minn din l-arja.

Mill-provi jirriżulta li fil-bidu li huma akkwistaw il-proprjetà tagħhom, l-atturi kienu jaċċedu għal fuq il-bejt ta' din il-kamra permezz ta' sellum jew skalapiża iżda ftit taż-żmien wara, huma fetħu bieb mill-proprjetà tagħhom għal fuq l-arja ta' din il-kamra. Qabel ma ġiet demolita l-kamra in kwistjoni, l-uniku aċċess li kien hemm għal dan il-bejt kien mill-bieb illi fetaħ l-attur mill-proprjetà tiegħu in kwantu li l-aċċess li kien hemm mill-proprjetà tas-soċjetà konvenuta kien ingħalaq snin ilu.

Il-partijiet ippreżentaw ukoll rapporti tal-periti rispettivi tagħhom u dawn il-periti xehdu wkoll quddiem din il-Qorti sabiex jispjegaw għalfejn fl-opinjoni tagħhom il-bejt in kwistjoni kien jagħmel parti minn proprjetà u mhux oħra. Xehed ukoll in-Nutar Pierre Cassar li spjega li mir-riċerki li għamel hu, irriżultalu li ż-żewġ proprjetajiet kienu fl-imgħoddi jappartjenu lil sid wieħed u ċioè lil ċertu Maria Speranza Zahra kif ukoll illi ma rriżultalux li l-proprjetà li llum tappartjeni lis-soċjetà konvenuta hija soġġetta għal xi servitù. Iżda kif diġà ntqal, dawn huma kwistjonijiet li jridu jiġu deċiżi fil-kawża

petitorja u mhux fil-kawża tal-lum fejn il-Qorti hija kkonċernata biss mill-pussess kif jitlob l-artikolu 543 tal-Kodiċi Ċivili.

Kif diġà ngħad, l-attur xehed illi qabel ma fetaħ il-bieb direttament għal fuq l-arja ta' din il-kamra, huwa kien jaċċedi għal fuq il-bejt permezz ta' sellum jew skalapiża. Huwa jgħid illi meta xtara l-proprjetà tiegħu kien ġie nfurmat (preżumibbilment mill-vendituri) li huwa kien ser jixtri '*kull ma kellu fil-pussess tiegħu Pietru Zahra*'.[1] Huwa jgħid illi kien anke jieħu ħsieb li jagħmel il-manutenzjoni ta' dan il-bejt u jgħid illi Publius Micallef, il-kerrej tal-fond sottostanti, kien jitolbu jagħmel il-manutenzjoni, iżda Micallef li xehed ukoll f'din il-kawża jiċħad illi huwa qatt talab lill-attur sabiex jirranġalu l-bejt.

L-imsemmi Publius Micallef xehed li meta huwa kien kera l-mezzanin sottopost għall-bejt in kwistjoni mingħand l-awturi fit-titolu tas-soċjetà konvenuta, kien hemm aċċess mill-proprjetà li kien jikri hu għal fuq il-bejt in kwistjoni iżda dan l-aċċess kien ingħalaq mis-sid preċedenti u ċioè minn ċertu Pietru Zahra. Huwa jikkonferma li wkoll kien jitla' fuq dan il-bejt permezz ta' sellum sabiex iħallbu. Micallef jgħid illi kien huwa li kien imantni dan il-bejt u jiċħad illi qatt talab lill-attur jagħmel xi manutenzjoni tiegħu. Huwa jikkonferma wkoll illi l-attur ma kellu ebda aċċess għal dan il-bejt qabel ma fetaħ dan il-bieb ftit tas-snin wara li akkwista l-proprjetà. Filwaqt illi jgħid li qatt ma ra lill-attur jagħmel użu jew imantni dan il-bejt, iżid jgħid ukoll illi huwa ma kienx jgħix fil-post is-sena kollha.

Preliminarjament, il-konvenuti eċċepew illi Anthony Gauci fil-vesti personali tiegħu m'huwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi peress illi fil-vesti personali tiegħu m'għandu ebda konnessjoni mal-proprjetajiet mertu tal-kawża jew mal-iżvilupp tagħhom.

Il-Qorti tirrileva li huma r-rikorrenti stess li fir-rikors ġuramentat tagħhom jgħidu li l-fond 67/69, Triq Toni Bajada, San Pawl il-Baħar, hija proprjetà tas-soċjetà konvenuta kif fil-fatt jirriżulta mill-kuntratt t'akkwist relattiv. Fl-ebda waqt fil-

[1] Xhieda a fol. 181 et seq. tal-proċess

mori tal-kawża ma ġie allegat jew wisq inqas ipprovat mill-atturi li Anthony Gauci aġixxa fil-vesti personali tiegħu meta ġiet demolita l-kamra in kwistjoni.

Fid-dawl ta' dan il-fatt illi ma jirriżultax li huwa kontradett mill-atturi, il-Qorti tqis illi Anthony Gauci għandu raġun fl-eċċezzjoni tiegħu u għaldaqstant għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Fil-mertu, huwa ormai ben stabbilit fil-ġurisprudenza ta dawn il-Qrati li sabiex din il-kawża tirnexxi, l-atturi għandhom iressqu dawk il-provi neċessarji sabiex jistabilixxu l-elementi taghha u ċioè i) il-pussess ta' ħaġa immobbli jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli; ii) l-atti li jikkostitwixxu l-molestja għal dan il-pussess; u iii) il-proponiment tal-azzjoni fi żmien sena mill-molestja.'[2]

Illi l-pussess huwa deskritt f'artikolu 524(1) tal-Kodiċi Ċivili bħala '*d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjetà u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu.*'

Illi huwa veru li artikolu 534 jipprovdi li l-azzjoni ta' manutenzjoni jista' jressaqha min '*jinsab fil-pussess ... ta' ħaġa immobbli*' u dan il-pussess jista' jkun '*ta' liema xorta jkun*', iżda dan ma jfissirx li d-detenzjoni hija biżżejjed sabiex tirnexxi din l-azzjoni u dan għaliex detenzjoni m'hijiex pussess. Kemm dan il-pussess '*ta liema xorta jkun*' ma jinkludix ukoll id-detenzjoni huwa ċar mill-artikolu ta' wara dwar l-azzjoni ta' spoll li jsemmi kemm il-pussess '*ta' liema xorta jkun*' kif ukoll id-detenzjoni biex juri li l-azzjoni ta' spoll jista' jressaqha wkoll id-detentur (Costantino Borg vs L-Eċċellenza Tiegħu t-Tabib Dottor Alexander Cachia Zammit noe, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-8 ta' Ottubru 2004).

Jinsab mghallem ukoll illi tnejn huma l-elementi bażiċi tal-pussess – dak materjali konsistenti fil-poter ta' fatt fuq il-ħaġa u dak intenzjonali konsistenti fl-animus tal-possessur li jgawdi

---

[2] Ara fost oħrajn: **Salvatore Grixti et vs Giorgio Schembri**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 1948, **Nicholas Attard et vs Peter Paul Cutajar**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Marzu 2001 u **Domenica Mamo et vs Antonia Galea et**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Frar 2004.

d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien proprjetarju tagħha – *animus et corpus*; *corpus possessionis et animus possidenti vel animus domini*. Mhux biżżejjed li jkun eżerċizju bil-bona grazzja jew tolleranza (Carmelo Caruana et vs Orsla Vella, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu 1953).

Ukoll, din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet George Camilleri vs George Bonello, deċiża fl-20 ta' Ottubru 2005 għamlet riferenza għal dak li jgħidu l-awturi Taljani dwar l-element tal-pussess:

> *"L-awtur Taljan <u>Alberto Trabucchi</u> ("Istituzione di Diritto Civile" CEDAM 1999) jiccita l-artikolu relattiv mil-ligi Taljana li jirrizulta simili ghal dak fit-test Malti: "Il possesso e' definito dall'art 1140 come un potere sulla cosa che si manifesta in un'attivita' corrrispondente all'esercizio del diritto di proprieta' o di un altro diritto reale" (pagna 455). Imbaghad ikompli jispjega ddistinzjoni bejn pussess u detenzjoni abbazi ta' l-animus; "E' l'animus, dicevamo, che distingue le due figure del possessore e del detentore, mentre l'uno e l'altro appaiono in un uguale rapporto di fatto con la cosa. Si ha detenzione quando manca l'animus di esercitare la proprieta' o altro diritto sulla cosa. Nella posizione del detentore rispetto alla cosa esiste l'implicito riconoscimento di una preminente posizione altrui, e in qualche caso di una propria dipendenza da quella … Si avra' detenzione e non possesso in chi tiene la cosa …d) nell'interesse proprio del detentore per esercitare un diritto personale sopra la cosa altrui (conduttore della cosa avuta in locazione, comodatario, ecc)".*
>
> *<u>Francesco Galgano</u> ("Diritto Privato", CEDAM, 1988) ukoll jenfasizza l-importanza ta' l-animus meta jghid "Occorre, per essere possessore, l'animo o intenzione di possedere (per i romani: animus possidendi), ossia l'intenzione di comportarsi come proprietario della cosa … Non e', invece, possessore chi detenga la cosa per un titolo (ad esempio, per contratto di locazione, o di affitto o di noleggio) che implichi riconoscimento dell'altruita' della cosa" (pagna 130)".*

Ukoll <u>Andrea Torrente u Piero Schlesinger</u> ("Manuele di Diritto Privato" Giuffre', 1985) jaqblu li l-animus hu dak li jiddistingwi pussess minn detenzjoni (pagna 387) u jghidu: "La detenzione – che e' la situazione possessoria base – consiste nell'avere la disponibilita' di una cosa, ossia nell'avere la possibilita' di utizzarla (corpus) tutte le volte che si voglia, senza bisogno di superare ostacoli seri e duraturi, pur riconoscendo (animus detinendi) che essa e' di altri, cui si deve render conto dell'uso del bene (cosi', ad es., detentori sono il conduttore, il commodatario, ecc.)"."

Applikati dawn il-prinċipji għal kawża odjerna, il-Qorti hija tal-fehma li l-atturi ma wrewx li huma kellhom dan it-tip ta' pussess u għaldaqstant l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi. L-atturi naqqsu milli jikkonvinċu lill-Qorti li huma kienu jippossjedu dan il-bejt bħala tagħhom infushom jiġifieri li kellhom pussess *animo domini* tiegħu. Minkejja li l-Qorti hija disposta li taċċetta li l-attur kellu d-detenzjoni ta' dan il-bejt, mill-provi prodotti l-Qorti ma ssibx illi huwa kellu wkoll il-pussess tiegħu kif trid il-liġi kif kostantement interpretata mill-gurisprudenza.

L-attur jixhed biss illi huwa xtara dak kollu li kien jappartjeni lill-Pietru Zahra iżda dan mhuwiex biżżejjed biex jikkonvinċi lill-Qorti li huwa kien taħt l-impressjoni illi kien qiegħed jixtri wkoll il-bejt ta' din il-kamra li fuq kollox ma kinitx tagħmel parti mill-proprjeta tiegħu. B'żieda ma dan, jirriżulta li kien biss ftit taż-żmien wara li huwa akkwista l-proprjetà tiegħu li huwa fetaħ bieb għal fuq dan il-bejt u qabel kien jaċċedi għalih permezz ta' sellum jew skalapiża. Il-Qorti ma tistax taccetta kif l-attur donnu qiegħed jippretendi li l-Qorti tqis li huwa kien jippossjedi dan il-bejt *animo domini* meta jirriżulta li fiż-żmien li xtrah lanqas aċċess għalih ma kellu. Kullħadd jista' jaċċessa proprjeta adjaċenti permezz ta' sellum imma b'daqsekk ma jfissirx illi huwa jkun qiegħed jippossjedi *animo domini*. Għalhekk, fil-fehma tal-Qorti, jirriżulta li fil-każ de quo l-attur jista' jkun illi kellu d-detenzjoni ta' dan il-bejt imma ċertament mhux il-pussess tiegħu.

Il-fatt illi fetaħ bieb mill-proprjetà tiegħu għal fuq dan il-bejt lanqas ma jammonta għall-pussess kif trid il-liġi sabiex jiġi

sodisfatt dan l-ewwel rekwiżit tal-pussess għas-suċċess tal-azzjoni attriċi. F'dan is-sens, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Joseph Aquilina noe vs Sunny Homes Limited, deċiża fil-5 ta' Ottubru 2004 fejn ingħad hekk:

> "*Jigi osservat li art adjacenti proprjetà ta' persuna tigi okkupata minn dik il-persuna billi tinkorporaha fizikament fil-proprjetà tieghu u mhux billi tiftah bieb ghal fuqha. Huwa fatt risaput, li meta persuna jkollha post b' naha adjacenti ghal-plot jew art mhux zviluppata, ta' sikwit il-proprjetarju jiftah twieqi jew bieb li jghatu fuq dik l-arja, izda b'daqshekk ma jkunx ha possess ta' dik l-arja. Dan gie rikonoxxut mill-gurisprudenza li enuncjat il-principju li minn jiftah tieqa fuq art mhux zviluppata ta' terzi, dan ma johloq qatt servitu' ghax titqies li thalliet miftuha b' mera tolleranza. Ghalhekk, twieqi u bibien miftuha fuq art ta' haddiehor, daqskemm ma jistghux joholqu servitù daqstant iehor ma jistghux ikunu prova ta' 'pussess' ghall-fini ta' akkwist ta' proprjetà. [PA. Avukat dottor Louis Vella et vs Joseph Gatt et].*"

Huwa veru li s-soċjetà konvenuta u l-awturi tagħha fit-titolu rrikonoxxew fil-kuntratt t'akkwist li l-attur kien qiegħed jivvanta pretenzjonijiet fuq l-arja tal-proprjetà in vendita, iżda din id-dikjarazzjoni ma tistax titqies ta' ghajnuna ghall-attur in sostenn tat-tezi tieghu.

Ma tressaq ebda xhud biex jikkolabora x-xhieda tal-attur li huwa kien fil-pussess ta' dan il-bejt. B'żieda ma dan, ħlief għall-manutenzjoni tal-bejt, l-attur ma jsemmi ebda użu li seta' għamel minn dan il-bejt sabiex jikkonvinċi l-Qorti li huwa kien jippossjedih *animo domini* u mhux sempliċiment kellu d-detenzjoni tiegħu. Ħlief għall-allegata manutenzjoni, fatt ukoll kontrastat l-attur ma jsemmix imqar istanza speċifika waħda fejn huwa eżerċita xi forma ta' dritt fuq dan il-bejt.

Billi għalhekk jirriżulta illi f'dan il-każ jonqos wieħed mill-elementi rikjesti mil-liġi sabiex tirnexxi kawża bħal ma hija dik in eżami, u ċioè dak tal-pussess, din l-azzjoni ma tistax tirnexxi.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tillibera lill-Anthony Gauci mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

IMHALLEF

DEP/REG