QORTI ĊIVILI PRIM' AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 22 ta' Marzu 2017

Kawża Nru: 12

Rikors Ġuramentat Nru: 367 / 13 JA

Irene Bonavia u żewġha Mark Bonavia għal kull interess li jista' jkollu

-vs-

Joseph Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fis-17 ta' April 2013 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-attriċi, sa mit-2 ta' Mejju 2012, hija nkwilina ta' porzjoni diviża ta' art tal-kejl ta' madwar 1,323.22m^2 ġieli magħrufa bħala "Ta' Grima" aċċessibbli minn sqaq privat li jagħti għal fuq Triq Dwieli (porzjon 'B'), ta' dar formanti parti mill-għalqa appena menzjonata

tal-kejl approssimattiv ta' 77.70 m^2 aċċessibbli wkoll minn sqaq privat li jagħti għal fuq Triq Dwieli (porzjon "A") u ta' porzjoni diviża ta'art tal-kejl ta' madwar 50 m^2 li tiġi quddiem l-imsemmija dar u sqaq (porzjoni "C") ilkoll ġewwa San Pawl il-Baħar [*vide* "Dok. A" anness];

Illi l-attriċi, flimkien ma' żewġha, jaħdmu din ir-raba taħt titolu lokatizzju ta'qbiela hekk kif hawn fuq imsemmi;

Illi l-konvenut huwa jgawdi minn ċertu jeddijiet fuq il-proprjetá biswit il-proprjetá lokata bi qbiela lill-atturi [*vide* "Dok. B" anness];

Illi nhar it-Tnejn, l-1 ta' April 2013 il-konvenut daħal f'parti tal-għalqa posseduta mill-atturi – senjatament f'porzjoni "B" – u arbitrarjament qala' xi siġar mill-istess għalqa u għamel xi xogħol ulterjuri fiha;

Illi dan jikkostitwixxi spoll vjolenti *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) fil-konfront tal-atturi konjuġi Bonavia *stante* illi l-konvenut, b'mod unilaterali u mingħajr ebda dritt, indaħal fi ħwejjeġ goduti mill-atturi u wettaq għemil arbitrarju u, kontra l-volonti jew kunsens tal-istess, fixkel u ppreġudika l-pussess eżerċitat mill-istess atturi;

Illi bil-wisq naturali dan huwa bi preġudizzju għad-drittijiet tal-atturi konjuġi Bonavia u b'dawn il-proċeduri huma jixtiequ li huma jiġu ripristinati fil-jeddijiet pjeni tagħhom;

Illi għalkemm avviċinat sabiex ineħħi l-konsegwenzi tal-għemil spoljattiv fil-ħwejjeġ minnhom goduti, l-konvenut rrifjuta li jottempera ruħu;

Għaldaqstant, kellha titressaq din il-kawża.

Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u mogħtija l-ordnijiet jew provvedimenti kollha meħtieġa, m'għandhiex:

1) Tiddikjara li l-konvenut nhar l-1 ta' April 2013 ikkommetta spoll meta qabad u daħal fl-għalqa, jew porzjon minnha, goduta mill-atturi u qala' siġar u wettaq xogħol fiha;

2) Konsegwentement tordna lill-konvenut sabiex jirripristina u jirreintegra lill-atturi fil-pussess tal-jeddijiet pjenti tagħhom li huma kellhom qabel l-aġir tal-istess konvenut, u għalhekk tordna li l-konvenut sabiex, a spejjeż tiegħu u fi żmien qasir u perentorju, jagħmel dak kollu neċessarju u meħtieġ għal dan il-għan;

3) Fin-nuqqas ta' hekk tawtorizza lill-atturi jagħmlu dak kollu meħtieġ u neċessarju sabiex iseħħ ir-ripristinu, okkorrendu bin-nomina ta' periti nominandi, u dan a spejjeż tal-istess konvenut;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, li hu minn issa nġunt għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ippreżentata fil-21 ta' Ġunju 2013 li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Fl-ewwel lok m'huwiex minnu illi l-għalqa in kwistjoni fejn t-esponenti għamel xogħlijiet hija fil-pussess tiegħu bi qbiela għand t-atturi peress li l-istess art ilha bi qbiela għand Joseph Camilleri li kien wiret l-istess qbiela mingħand zijuh Bartolomeo Camilleri.

2. Illi fuq din l-art huwa rikonoxxut ukoll l-istess Joseph Camilleri mad-dipartiment tal-Agrikoltura u fil-pussess tiegħu qiegħed definittivament f'idejh.

3. Illi fil-fatt kienu l-istess atturi, illi għamlu spoll billi daħlu fl-istess għalqa bi qbiela għand Joseph Camilleri u qalgħu siġar tar-rummien u żebbuġ illi huwa kien ħawwel u għalhekk għal dan l-att klandestin tagħhom, huwa reġa' qiegħed kollox fil-post kif kien u kif kellu dritt jagħmilhom.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti;

Rat il-verbal tal-25 ta' Jannar 2017 minn fejn l-kawża jirrizulta li l-kawża tħalliet għas-sentenza għallum 22 ta' Marzu 2017.

Ikkunsidrat:

Fatti
Illi din hija kawża ta' spoll. L-attriċi hija inkwilina bi qbiela ta' porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' madwar 1,323.22 metru kwadru ġieli magħrufa bħala "Ta' Grima" aċċessibbli minn sqaq privat li jagħti għal fuq Triq Dwieli (porzjon "B"), ta' dar formanti parti mill-għalqa appena menzjonata tal-kejl approssimattiv ta' 77.70 metru kwadru aċċessibbli wkoll minn sqaq privat li jagħti għal fuq Triq Dwieli (porzjon "A") u ta' porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' madwar 50 metru kwadru li tiġi quddiem l-imsemmija dar u sqaq (porzjon "C") ġewwa San Pawl il-Baħar [ara Dok A fol 5]. Il-konvenut igawdi minn ċertu jeddijiet fuq il-proprjeta' biswit il-proprjeta' lokata bi qbiela lill-atturi [ara Dok. 'B' fol 8). L-atturi jallegaw illi l-konvenut fl-1 ta' April 2013, b'mod unilaterali u mingħajr ebda dritt, indaħal fi ħwejjeġ goduti mill-atturi u wettaq għemil arbitrarju u, kontra l-volonta' jew

kunsens tal-istess, fixkel u ppreġudika l-pussess eżerċitat mill-atturi, u dana skonthom jikkostitwixxi spoll vjolenti *ai termini* tal-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Illi in sostenn tat-teżi tal-atturi ġie preżentat l-affidavit tal-attriċi Irene Bonavia [Dok 'IBX1' fol 44], affidavit ta' Carmela Sciberras [Dok 'IBC2' fol 55], affidavit ta' Mark Bonavia [Dok 'IBX4' fol 74], affidavit ta' Salvina Sciberras [Dok IBX 5 fol 77], affidavit ta' Carmelo Sciberras [Dok 'IBX6' fol 78], kopji tal-eżitu tal-proċeduri kriminali **"Pulizija vs Mark Bonavia *et*"**, datati 11 ta' Settembru 2013 (Dok 'IBX3' fol 57). Ġiet esebita riċevuta ta' ħlas tal-qbiela tal-proprjeta' mertu tal-kawża (Dok 'IBX7' fol 81) u dokumentazzjoni dwar proċeduri kriminali fil-konfront tal-konvenut Joseph Camilleri (Dok 'IBX8' fol 82). Xehed ukoll is-Surġent 1574 Renaldo Cremona li preżenta dokument [Dok 'RC1' fol 69).

Eċċezzjonijiet

Illi l-konvenut eċċepixxa (fol 32) fl-ewwel lok illi l-għalqa in kwistjoni fejn għamel xogħlijiet hija fil-pussess tiegħu bi qbiela għand l-atturi peress li l-istess art ilha bi qbiela għand Joseph Camilleri li kien wiret l-istess qbiel mingħand zijuh, Bartolomeo Camilleri. *Inoltre* eċċepixxa illi fuq din l-art huwa rikonoxxut ukoll l-istess Joseph Camilleri mad-Dipartiment tal-Agrikoltura u fil-pussess tiegħu qiegħed definittivament f'idejh. Il-konvenut jallega illi fil-fatt kien l-istess atturi illi għamlu spoll billi daħlu fl-istess għalqa bi qbiela għand Joseph Camilleri u qalgħu siġar tar-rummien u żebbuġ illi huwa kien ħawwel, u għalhekk għal dan l-att klandestin tagħhom, huwa reġa' qiegħed kollox fil-post kif kien u kif kellu dritt jagħmilhom. Da parti tiegħu l-konvenut esebixxa l-affidavit tiegħu (fol 87) kif ukoll ritratt mill-ajru tal-MEPA li juri l-għalqa in kwistjoni bħala waħda, u dan qabel tela' ħajt kif imsemmi fl-affidavit tiegħu (ara dokument a fol 103); affidavit ta' Pauline Caruana (fol 106).

Illi in kontro-eżami xehdu Irene Bonavia (fol 112); Joseph Camilleri (fol 117 u fol 139) li esebixxa dokument (Dok 'JC 1' fol 136); Mark Bonavia (fol 145); u Carmen Sciberras (fol 153).

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi kif issemma u kif jidher ċar mir-rikors promoter, din hija kawża ta' spoll. Dwar l-att spoljattiv l-attriċi, Irene Bonavia fl-affidavit tagħha tispjega (fol 44) illi:

"5. L-ilment f'din il-kawża jirrigwarda l-'porzjon B', u ċjoe' meta Joseph Camilleri, li hu kerrej tal-art li tiġi maġenb tagħna, qabad u daħal fil-'porzjon B' li ssejjah lilna u qabad u qala' xi xtieli u siġar tar-rummien li kienu mħawwlin f'parti minnha (immarkata bl-orange fuq il-pjanta) u poġġihom f'biċċa oħra tal-istess porzjon (immarkata bl-isfar fuq il-pjanta) u mbagħad tella' ħajt qisu tas-sejjiegħ mal-biċċa fejn poġġa tali xtieli u siġar."

Illi fid-dikjarazzjoni tal-fatti l-konvenut jiddikjara illi (fol 32):

"1. L-art in kwistjoni ilha bi qbiela għandi għal żmien twil. Din il-qbiela jiena nħallasha l-Qorti peress illi s-sidien kienu rrifjutaw l-istess qbiela wara li din l-art kienet ta' Bartolomeo Camilleri li wara mewtu, jiena kont il-werriet tiegħu u l-qbiela daret għandi. Għall-preċiżjoni l-art in kwistjoni kienet kemm taz-ziju Bartolomeo Camilleri u kemm ta' missieri Angelo Camilleri.

2. Pauline Camilleri xtrat ir-razzett u biċċa mir-raba li hemm mar-razzett u tellgħet ħajt. Din kien bil-kunsens tiegħi wkoll peress illi jien fil-fatt noqgħod fir-razzett mixtri minn Pauline Caruana.

3. Fuq il-kumplament jiena bqajt naħdem bħalma kont qabel.

4. *Jiena ħawwilt siġar taż-żebbuġ u tar-rummien u dawn inqalgħu minn Irene Bonavia u żewġha. Jien ma kontx hemmhekk dak il-ħin imma kien hemm missieri u jiena għalhekk mort u għamilt rapport lill-pulizija."*

Illi fl-affidavit tiegħu l-konvenut Joseph Camilleri jkompli jispjega (fol 87) illi:

"Xi sena ilu ġejt infurmat mid-dipartiment tal-Agrikoltura li ċertu Mark u Irene Bonavia marru għand id-dipartiment tal-Agrikoltura sabiex jirreġistraw din l-għalqa mal-I.A.C.S. f'isimhom. Ġejt infurmat mid-dipartiment tal-Agrikoltura biex nagħmel formola ta' kontestazzjoni ta' art diġa reġistrata fis-sistema I.A.C.S.

Darba fost l-oħrajn ġejt lura mix-xogħol u s-siġar taż-żebbuġ li kienu f'din l-għalqa ma baqgħux hemm. Mark u Irene Bonavia fetħu rampa u qaluli li din l-għalqa saret tagħhom għaliex Carmela Sciberras tagħtilhom b'qbiela. Jien għedtilhom li din l-għalqa ilha mikrija lili bi qbiela għal żmien twil."

Illi in vista tas-suespost, il-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet iqajjem id-difiża ta' *vim vi repellere potest.*

Illi fl-affidavit tiegħu, PS 1574 jispjega (fol 83) illi:

"Nhar l-1 ta' April '13 għall-ħabta ta' 22:00 hrs, kien ġie jirrapporta ġewwa l-għassa tal-Mosta ċertu Mark Bonavia I.D. 444467M, fejn dan kien stqarr li għall-ħabta ta' 17:00 hrs il-mara tiegħu, Irene Bonavia I.D. 309074M kienet rat lil ċertu Joseph Camilleri jaqla' siġar minn ġo l-għalqa tagħhom, li tinsab fi Triq Għajn Dwieli (Burmarrad), San Pawl il-Baħar).

…

Xi jiem wara, kien ġie mitkellem f'dan ir-rigward Joseph Camilleri … fejn dan min-naħa tiegħu kien stqarr li s-siġar konċernati kienu tiegħu u kienu ġew imħawla band' oħra l-istess għelieqi, li skond Joseph huma proprjeta' tiegħu."

Illi din il-Qorti tosserva illi bħala prova dokumentarja ta' pussess il-kontendenti esebew kopja ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr Daniela Chetcuti datat 8 ta' Mejju 2009 bejn il-Bank, Pauline Caruana (il-kompratriċi / klijenta), il-konvenut Joseph Camilleri (il-garanti), Carmelo Sciberras u Carmela Sciberras (il-vendituri) fejn ġie dikjarat:

"Dan ir-razzett u dawn il-porzjonijiet diviżi ta' art huma suġġetti għall-qbiela ta' Joseph Camilleri kif deskritt f'iżjed dettall aktar 'il quddiem fuq dan l-att." (fol 10)

"2. Il-vendituri qed jiddikjaraw illi r-razzett u l-porzjonijiet diviżi ta' art soġġett ta' dan l-att ilhom żmien twil, u fil-fatt għadhom mikrija lil Joseph Camilleri … bil-qbiela ta' tlettax-il Ewro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€13.98) ekwivalenti għal sitt liri Maltin (Lm6) fis-sena liema qbiela titħallas kull sena bil-quddiem kull (15) ta' Awwissu. Għaldaqstant l-imsemmija Pauline Caruana tiddikjara illi hija ġiet avżata mill-istess vendituri bid-dritt ta' Joseph Camilleri bħala nkwilin ta' din il-proprjeta' u taċċetta illi tixtri l-imsemmija proprjeta' soġġetta għad-drittijiet ta' Joseph Camilleri bħala nkwilin." (fol 16)

Illi sussegwentement saret skrittura privata datata 2 ta' Mejju 2012 bejn il-venditriċi hawn fuq imsemmija, Carmena Sciberras u l-attriċi, Irene Bonavia fejn ingħatatilha biċċa art bi qbiela.

Illi fin-nota responsive tiegħu l-konvenut jissottometti (fol 168) illi:

"1. F'din il-kawża ta' spoll, il-konvenut ipprova li l-pussess kien għandu u mhux għand l-atturi. U li hu ma telaqx il-pussess tal-fond de quo. Illi l-atturi kellhom pretensjoni tal-pussess.

2. Il-familja tal-konvenut, kif ġie pruvat, minn żmien imbiegħed kellhom bi qbiela l-art in kwistjoni, u kellhom il-pussess legali tagħha.

3. Meta sar kuntratt tal-bejgħ mis-sidien tar-razzett u biċċa mill-art, l-istess konvenut deher fuq il-kuntratt u Carmela Sciberras irrikonoxxiet u niżlet fuq il-kuntratt li l-esponenti kellu l-qbiela tal-kumplament u fil-fatt tar-razzett u l-parti li ġie interkjuż.

4. Żmien wara l-istess Carmela Sciberras wara l-kuntratt notarili li kien qed iwettaq li l-konvenut kellu l-pussess, għamlet skrittura privata lin-neputija tagħha, u tat l-istess art lill-atturi. U dan meta l-qbiela tal-esponenti kienet għadha viġenti u saħansitra kellu siġar imħawlin fih.

5. Carmela Sciberras ħasbet li setgħet tagħmel hekk, għax ir-raba kien liberu u frank għand il-familja tagħha.

6. Il-pussess tal-konvenut jirriħulta għalhekk mill-att pubbliku insinwat, u għalhekk huwa 'in public domain' u jista' jarah kulħadd."

Illi dwar l-element tal-pussess il-konvenut jissottometti fin-nota responsiva (fol 169) illi:

"8. L-esponenti jagħmel riferenza wkoll għall-prinċipju "Prior in tempore potior in iure" maqlub għall-każ preżenti "min kien qabel fil-pussess għandu dak il-pussess." L-ewwel fiż-żmien il-kuntratt, u wara saret l-iskrittura favur l-atturi.

9. *Dwar il-pussess il-ġurisprudenza, għalkemm ma teħtieġx titlu legali, imma dejjem saħqet li jrid ikun pussess univoku. Jistgħu l-atturi jgħidu li kellhom pussess mhux ekwivoku għax kellhom skrittura privata? Meta din tikkonfliġġi ma' kuntratt pubbliku li l-pussess uniku kien għand il-konvenut."*

Illi l-attur Mark Bonavia għamel rapport fl-Għassa tal-Mosta fl-1 ta' April 2013 (fol 66) fejn irraporta illi dakinhar il-mara tiegħu, l-attriċi, Irene Bonavia kienet rat lil Joseph Camilleri jaqla' xi siġar minn ġo l-għalqa tagħhom li tinsab fi Triq Għajn Dwieli, Burmarrad. Saru wkoll kwereli kontra l-konvenut (Dok 'X1' fol 51 u Dok 'X2' fol 53).

Illi mill-banda l-oħra imbagħad, skont it-taħrika maħruġa mill-Pulizija ġew mħarrkin l-atturi (fol 58):

"Akkużati talli f'dawn il-Gżejjer, u ċjoe' nhar id-9 ta' April 2013 u fil-ġranet ta' qabel, ġewwa Burmarrad:

1. *Sabiex teżerċitaw jedd li tippretendu li għandkom qaċċattu għaxar siġriet tar-rummien u ftaħtu l-ħajt fl-għalqa li kienet imqabbla lil Bartolomeo Camilleri u lil Joseph Camilleri eredi tiegħu."*

Illi skont kopja tad-deċiżjoni (fol 57) datata 11 ta' Settembru 2013 dawn il-proċeduri ġew eżawriti peress illi l-konvenut kwerelant ma deherx.

Illi minn dan kollu jirriżulta illi jeżistu diversi okkorrenzi fejn il-kontendenti kellhom pendenzi fuq l-art mertu tal-kawża, u speċifikament dwar xi siġar u xi ħajt li ttella'.

Illi wieħed mill-elementi essenzjali għall-azzjoni ta' spoll huwa l-pussess. Fil-każ in deżamina għalkemm l-atturi qegħdin jallegaw illi għandhom pussess dan qed jiġi kkontestat mill-konvenut. Jeżistu ħafna sentenzi deċiżi mill-Qrati Maltin li jitkellmu dwar in-natura tal-pussess rikjest f'kawża ta' spoll, bħal per eżempju l-kawża fl-ismijiet **"Jason Zammit vs Angele Zammit"** deċiża fid-19 ta' Jannar 2011 mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, fejn jingħad:

"Illi dwar l-ewwel element, huwa meħtieġ li jintwera li, filwaqt li sar l-għamil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt [App.: 26 ta' Jannar 1996 fil-kawża fl-ismijiet ***"J. Vassallo Gatt noe vs J. Camilleri pro et noe"*** *(Kollez. Vol.: LXXX.ii.306)]. Minbarra dan, il-pussess ma għandux ikun ekwivoku imma fid-deher, ukoll jekk ikun għal waqt qasir [P.A.: 21 ta' Frar 1983 fil-kawża fl-ismijiet* ***"G.M. Tonna vs G.M. Tonna"****], u l-Qorti għandha tillimita ruħha biss biex tqis il-fatt tal-pussess [App.: 4 ta' Diċembru 1998 fil-kawża fl-ismijiet* ***"J. Aquilina noe et vs L. Debono"*** *(Kollez. Vol:LXXXII.ii.1217)] u dak tal-ispoll [P.A. 12 ta' Ġunju1998 fil-kawża fl-ismijiet* ***J.Cilia et vs L. Camilleri et*** *(mhux pubblikata)]. Mhux meħtieġa li l-pussess li jista' jitħares minn azzjoni bħal din ikun wieħed esklussiv [P.A.: 21 ta' Jannar 1994 fil-kawża fl-ismijiet* ***"A. Pisani et vs V. Farrugia"*** *(mhux pubblikata]."*

Illi joħroġ biċ-ċar illi l-pusses għandu jkun mhux ekwivoku. Din il-Qorti tħoss li dan ir-rekwiżit ma ġiex pruvat mill-atturi – u dana peress illi kif ġja' ġie muri aktar 'il fuq l-iskrittura privata li bihom l-atturi qegħdin jivvantaw id-dritt tagħhom ta' qbiela fuq l-art *de quo* hija preċeduta b'att pubbliku li fiha ġew rikonoxxuti d-drittijiet ta' qbiela tal-konvenut. Mingħajr ma' din il-Qorti tidħol fuq aspetti relatati mat-titolu legali u allura kwistjonijiet petitorji, ma tistax tinjora l-fatt illi ma jirriżultax illi l-pussess tal-atturi huwa univoku. Għaldaqstant din l-azzjoni ma tistax tirnexxi.

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tiċħad it-talbiet attriċi kif dedotti.

L-ispejjeż ikunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D. **Mario Debono**
Imħallef **Deputat Reġistratur**