QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta 18 ta' Lulju 2017

Numru 10

Rikors numru 75/13 PC

George u Mary Anne konjugi Farrugia

v.

Fondazzjoni Belt Victoria u Monsinjur Giuseppe Farrugia

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi George u Mary Anne konjuġi Farrugia mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, tat-8 ta' Ġunju 2016, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, billi tiċħad l-eċċezzjoni (*recte*: eċċezzjonijiet) *in toto* u dana taħt dawk il-provvedimenti li din il-qorti jista' jidhrilha xierqa u opportuni

skont il-każ. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

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

> "Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew:
>
> "Illi l-esponenti George u Mary Anne konjuġi Farrugia huma proprjetarji ta' ħanut bin-numru 9, Triq Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex liema ħanut huwa mingħajr l-arja tiegħu u dan kif deskritt fid-dokument anness u mmarkat bħala Dokument A;
>
> "Illi l-istess ħanut bin-numru 9, Triq Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex kien imiss Tramuntana ma' sqaq, liema sqaq illum inbena u jikkonsisti fil-Mużew magħruf bħala 'Tal-Ħaġra', proprejta' tal-konvenuti jew min minnhom;
>
> "Illi l-esponenti huma l-proprjetarji esklussivi u l-attwali possessuri tal-ħajt liema ħajt tpoġġiet qoxra miegħu meta nbena l-isqaq u sar l-Mużew 'Tal-Ħaġra' kif inhu llum;
>
> "Illi fl-aħħar jiem ta' Awwissu 2013, l-istess konvenuti personalment jew permezz ta' ħaddiema minnhom imqabbda ikkommettew spoll vjolenti u klandestin ad detriment tal-istess atturi u dana billli huma ad insaputa tal-istess atturi u għax jippretendu li għandhom xi jedd fuq l-istess ħajt, qabdu u waħħlu ħadida u tabella l-barra mill-ħajt tal-istess ħant bin-numru 9, Triq Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex;
>
> "Illi nonostanti l-fatt illi l-istess konvenuti ġew interpellati biex jispurgaw l-istess spoll vjoljetni u klandestin minnhom kommess dawn baqgħu inadempjenti;
>
> "Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:
>
> "1. Tiddikjara illi huma personalment jew permezz ta' ħaddiema minnhom imqabbda ikkommettew spoll vjolenti u klandestin billi qabdu u waħħlu ħadida u tabella l-barra fuq il-ħajt tal-ħanut bin-numru 9, Triq Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex li huwa proprjeta' u fil-pussess tal-atturi;
>
> "2. Tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom sabiex fiż-żmien qasir u perentorju li jiġi lilom prefiss jispurgaw l-istess spoll vjolenti u klandestin minnhom kommess u jpoġġu kollox fl-istat prestinu tiegħu;

"3. F'każ li dan iż-żmien jgħaddi inutilment għaliex l-istess atturi m'għandhomx jiġu awtorizzati li jagħmlu l-istess xogħolijiet huma għas-spejjeż tal-istess konvenuti jew min minnhom.

"Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali numru:503/2013 datata 4 ta' Ottubru 2013 u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mħarrka.

"Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li eċċepew:

"1. Illi l-esponenti ma kkommettew l-ebda spoll;

"2. Illi fi kwalunkwe każ ma jissussistux l-elementi tal-ispoll;

"3. Illi għaldaqstant it-talbiet tal-atturi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;

"Salvi tweġibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

"Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

"Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u d-dokumenti oħra esebiti.

"Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' April 2016 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

"Ikkunsidrat:

"Illi din hija kawża ta' **spoll**. Dwar kawża ta' dan it-tip ġie mfisser illi:

> "*"In tema legali jinghad li l-'**actio spolii**' hija radikata pjuttost fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat;*
>
> "*L-art.572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs.Fischt,Volum XIII, P.1,pag.555 tal-Annali tal-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art.794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza lokali u estera (ara Vol.XXXI.I.296 Appell 8 ta' Marzu 1943,in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar";Vol.XXI.II.83 P'Awla Civili,20 ta' April 1916,in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.'*

> *konfemata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs.Cafici, Foro Catanese Vol.1889, pagna 124;u dan biex inghataw xi sentenzi);.....".*[1]

"Illi, għalhekk, kif ġie ripetutament imfisser mill-qrati tagħna, jenħtieġu tliet elementi sabiex tirnexxi kawża bħal din:

"(i) li l-attur kellu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa spoljata (*possedisse*);

"(ii) li ġie disturbat f'dan il-pussess (*spoliatum fuisse*); u

"(iii) li għamel il-kawża fi żmien xahrejn mill-allegat spoll *(infra bimestre deduxisse*).

> "*Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat,l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra*."[2]

"Dwar din l-azzjoni il-**Mattirolo** jispjega illi:

> "*La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato e' una misura di ordine pubblico, e' un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Cocice Civile applica,in tutto il suo rigore,la regola **"spoliatus ante omnia restituendus"**. Il perche' l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purche' pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto."*[3]

"Għalhekk sabiex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talbiet attriċi, jrid jiġi stabilit jekk jeżistux dawn it-tliet elementi fil-każ in eżami.

"**1. Il-Pussess**: Dwar l-ewwel element indikat hawn fuq, li huwa meħtieġ sabiex tirnexxi kawża ta' spoll, ingħad:

> "*Illi l-ewwel rekwizit, kwindi, sabiex l-azzjoni tar-reintegrazzjoni, tista' tigi milqugha bil-favur, huwa li l-instanti jkollu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-haga li fuqha jkun pretiz li sar l-ispoll. L-espressjoni wzata mill-ligi – '**possession of whatever kind**'- dak li jinteressana f'dal kaz -tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak semplicement naturali, u anki dak vizzjuz; imma pero' tesigi dejjem f'dak li jippromwovi din l-azzjoni xi pussess; l-ghaliex, jekk l-attur f'kawza bhal din li fuqha qeghdin nitkellmu ma jkunx ippossjeda l-haga, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxix*."[4]

"Fil-kaħ in eħami, l-atturi jikkontendi li ġew spussessati minn ħwejjiġhom billi l-konvenuti qabdu u mingħajr il-kunsens tagħhom,

---

[1] Margħerita Fenech v. Pawla Zammit:Prim'Awla:12.4.1958 vol.XLII..II.975
[2] Joseph Tabone v. Joseph Flavia sive de Flavia;Appell Civ.7.3.1958 – vol.XLII.I.86
[3] Trattato di Dirito Giudiziario Civile Italiano Vol.I. 5ta.ed.1902 Torino,para.271
[4] Fenech vs Zammit, gia citata

waħħlu żewġ lasti tal- i*stainless steel* sporġuti 'l barra mal-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet tispettivi, u magħhom dendlu *banner* bil-kelma 'Museum' ma' dawn il-lasti.[5] L-atturi jikkontendu li dan il-ħajt huwa tagħhom għax jifforma parti ntegrali mill-ħanut li huma kienu xtraw mingħand il-Monsinjur Dun Gużepp Farrugia (mhux il-konvenut), li kien il-proprjetarju tad-dar, li l-kamra laterali fis-sular ta' isfel fejn illum hemm il-ħanut tagħhom, kienet tifforma parti minnha. Huwa evidenti għalhekk li l-atturi jippretendu illi kellhom il-pussess, anke *animo domini* fuq dan il-ħajt, meta saru x-xogħolijiet lamentati. Minn naħa l-oħra l-konvenuti jippretendu li huma ġia kellhom il-pussess ta' dan il-ħajt diviżorju, bhala komproprjetarji tiegħu, u nfatti l-lasti twaħħlu fil-parti ta' dan il-ħajt li jgħidu li jappartjeni lill-Fondazzjoni. Dan għaliex katusa li tirċievi l-ilma tax-xita mill-bjut tal-kumplament tal-fond, proprjeta' tagħha, hija mqbadda anke mal-ħajt tal-ħanut tal-atturi, kif ukoll hemm kanna tal-ilma li tipprovvdi s-servizz għall-fond tagħhom, tgħaddi proprju minn dan il-ħajt.

"**2. Ix-xahrejn**: L-atturi qalu fir-Rikors tagħhom illi l-att ta' spoll lamentat minnhom u seħħ fl-aħħar jiem ta' Awwissu 2013. Ma jidhirx illi hu kontestat illi din il-kawża ġiet intavolata fi żmien ix-xahrejn rikjesti mil-liġi mid-data li fiha seħħ li spoll. Il-kawża presenti ġiet intavolata fit-18 ta' Ottubru 2013 u għalhekk qabel ma laħqu skadew ix-xahrejn stipulati fil-liġi fir-rigward ta' dan l-inċident.

"**3. L-ispoll**: Huwa ammess mill-konvenuti illi kienu huma li waħħlu dawn il-lasti, għalkemm dan ma sarx fiżikament mill-konvenut Monsinjur Farrugia, imma minn nies inkarigati mill-Fondazzjoni. L-atturi jilmentaw ukoll illi t-twaħħil ta' *banner* ma' dawn il-lasti ostakola l-faċċata tal-ħanut tagħhom fi triq dejqa u b'hekk ma jistgħux jirreklamaw il-vetrina ta' dan il-ħanut mingħajr xkiel.

"Imma intqal mill-Qorti tal-Appell fir-rigward ta' xogħolijiet li jkunu saru fuq ħajt diviżorju, anke jekk dan ma jkunx għadu komuni, li:

> "*Jekk wiehed ghalhekk janalizza l-provi kollha biex jara l-vertenza verament x'inhija, jsib li din tikkonsisti biss fil-kwistjoni dwar jekk persuna li tkun trid tirrendi hajt komuni ghandhiex qabel ma tirrendih komuni billi tappoggja mieghu jew billi tibni fuqu, tinforma lill-persuna l-ohra li sa dak iz-zmien kellha l-proprjeta' ta' l-istess hajt fl-intier tieghu, jew inkella tistax taqbad u tappoggja u tirrendih komuni minghajr ebda preavviz.*
>
> "*Fil-Petizzjoni tal-Appell, l-appellanti ghamlu referenza ghal sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili in re Sacerdot Carmelo Gauci vs Michele Zerafa,(vol.XXIV.ii.451), fejn intqal dan li gej: 'nel fatto il convenuto ha elevato il detto muro divisorio commune senza il consenso e malgrado il rifiuto dell'attore: ma anche qui, per le stesse ragioni sopra espresse, il convenuto non ha con cio' commesso spoglio in modo da intitolare l'attore a chiedere la demolizione del sovralzamento poiche' gli stessi diritti che l'attore aveva per la*

[5] Ara ritratti esebiti a fol. 8 – 10 tal-process

> *comunione del muro sono rimasti illesi, e la legge gli concede il diritto tanto di chiedere il risarcimento dei danni che nel fatto dell'inalzamento egli venisse a sofrire, come pure quello di acqusitare la comunione della porzione sovra elevata.'*
>
> "*Din il-Qorti jidrilha li din ic-citazzjoni minn din is-sentenza appena msemmija tikkristalizza proprju l-posizzjoni legali. Il-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga' mibni u li huwa possibbli li jigi rez in komun, jigi effettivament rez komun. Hija forsi l-kortezija, l-kostumi salutari ta' buon vicinat u ragunijiet ohra li jaghmlu rakkomandabbli li qabel ma persuna tirrendi hajt in komun tinforma lill-proprjetarji b'din l-intenzjoni, pero' dana m'huwiex rikjest ad hoc mill-ligi, li anqas, s'intendi, ghalhekk, ma tirrikjedi xi formalita' partikolari jew illi qabel il-bini ghandu jigi ottenut il-permess jew il-kunsens tas-sid. Ir-raguni ghal dan hija ovvja, u cioe' li meta persuna tibni hajt li minnu nnifsu jista' jigi rez in komun eventwalment, dan huwa stat ta' fatt illi dak li jkun jidhol fih konsapevolment. Isegwi wkoll ghalhekk illi l-proprjetarju tal-art adjacenti li jkun irid jirrendi dak il-hajt in komun u li ghandu dritt jirrendih in komun, kull ma ghandu jaghmel huwa li proprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun. Ma jkun qieghed inehhi xejn mill-pussess – ghaliex hawnhekk qeghdin in materja ta' pussess wara kollox – tal-proprjetarju ta' dak li kien sa dak iz-zmien proprjetarju assolut u uniku tal-imsemmi hajt, il-ghaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa' hlief li issa se jkun hemm ko-possessur. Pero' certament m'hemmx dak l-ispossessament li jikkaratterizza cirkostanzi li jwasslu biex tista' ssir l-actio spolii. Il-posizzjoni ghalhekk kif taraha din il-Qorti hija wahda semplici, u cioe', illi l-fatt li persuna minghajr ma tkun avzat lill-proprjetarju ta' hajt, izda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-hajt komuni, taqbad u jew tappoggja jew tibni fuq dak il-hajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippetendi l-attur, izda semai jista' jaghti biss drittijet lil dak li jkun li jittutela dak li ghandu dritt ghalih bhal ma gie osservat fil-bran citat mis-sentenza msemmija u li jisgura li ma jkunx hemm hsara. Pero', din il-Qorti ma tarax li jista' jikkonfigura l-ispussessament li hu rekwizit principali fil-kazijiet ta' spoll.*[6]"

"Jekk dan il-ħajt diviżorju kienx ġia komuni jew le meta twaħħlu l-lasti u *banner* lamentati, mhux kompitu tal-Qorti li tiddeċidi f'kawża possessorja bħal din. Jibqa' fatt pero' li, fi kwalunkwe każ, kien dejjem ħajt diviżorju, u kif ġie ribadit fis-sentenza hawn ċitata, l-fatt li jkun sar xi xogħol fuqu mill-ġar, anke mingħajr il-kunsens tal-ġar, ma jikkostitwix spoll.

"Billi għalhekk jirriżulta illi f'dan il-każ jonqos tal-inqas wieħed mill-elementi rikjesti mil-liġi sabiex tirnexxi kawża bħal ma hi dik in eżami, u ċioe' dak tal-ispoll, il-kawża ma tistax tirnexxi.

"Għaldaqstant tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-atturi".

---

[6] Emmanuel Refalo vs John u Rita konjugi Rapa: 20.03.1995; (sottolinear ta' din il-Qorti); ara wkoll is-sentenza ta' din il-Qorti, kif ippresjeduta, tal-14 ta'Ottubru 2015, fil-kawza: Saviour sive Sammy Attard vs Victor Cassar et.

Rikors tal-appell tal-atturi (27.06.2016)

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravji prinċipali tagħhom huma dawn:

(i) jilmentaw illi l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi meta kklassifikat il-ħajt li fuqu sar it-twaħħil tat-tabella bħala "ħajt diviżorju", u dan għaliex isostnu li t-tabella effettivament twaħħlet fuq il-faċċata tal-ħanut tagħhom;

(ii) jilmentaw ukoll li l-ewwel Qorti daħlet fi kwistjonijiet petitorji meta din il-kawża hija waħda purament possessorja; u

(iii) finalment jilmentaw illi naqset li tagħmel applikazzjoni korretta tal-prinċipji legali applikabbli għall-każ odjern.

4. L-atturi jargumentaw illi l-ewwel Qorti kellha tara biss jekk fil-mument tat-twaħħil tat-tabella huma kinux fil-pussess tal-ħajt, jekk it-twaħħil jammontax għal spoll vjolenti u klandestin, u jekk l-azzjoni saritx fi żmien xahrejn. Jgħidu li għalkemm huwa minnu li l-liġi tippermetti l-appoġġ u l-inalzament ta' ħajt diviżorju, u għalkemm l-ewwel Qorti iċċitat minn deċiżjoni fejn kien ġie ritenut illi persuna li tappoġġja ma', jew tibni

fuq ħajt diviżorju ma jammontax għal att spoljattiv, dan ma għandu l-ebda applikabilita` għall-każ odjern. Jaċċennaw ukoll għall-fatt li l-huma dejjem għamlu manutenzjoni fuq il-faċċata tal-ħanut tagħhom inkluż il-parti fejn il-konvenuti waħħlu t-tabella. Jagħmlu riferenza għar-ritratti li pproduċew fil-mori tal-kawża u jissottomettu li jidher biċ-ċar il-ħajt miżbugħ abjad tul il-faċċata tal-ħanut kollu, li jiddistingwiha mill-faċċata tal-Mużew li hija adjaċenti għaliha iżda irtirata xi ftit 'il ġewwa minnha.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenuti appellati (21.07.2016)</u>

5. Il-konvenuti appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma. In suċċint, it-tweġibiet tagħhom għall-aggravji tal-atturi huma dawn:

- jargumentaw illi l-lasti mertu tal-vertenza effettivament twaħħlu mal-ħajt diviżorju u li in oltre twaħħlu sa nofs il-ħxuna tal-ħajt u mhux oltre tali nofs.

- jgħidu li minkejja li l-indikazzjonjiet juru li l-ħajt huwa komuni, l-ewwel Qorti ma għamlitx dikjarazzjonijiet f'dan is-sens u jaċċennaw għal dik il-parti tas-sentenza fejn anzi qalet li ma kienx kompitu tagħha tagħmel tali konsiderazzjonijiet ta' natura petitorja f'kawża possessorja bħal ma hija din odjerna.

- isostnu li l-“pussess” - wieħed mit-tlett elementi ta’ spoll rikjesti mil-liġi sabiex tirnexxi kawża ta’ spoll huwa nieqes u għalhekk l-atturi ma setgħux jirnexxu fil-kawża esperita minnhom. Fost il-ġurisprudenza ċitata minnhom, jirreferu għas-sentenza mogħtija fl-14 ta’ Ottubru 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Saviour Attard v. Victor Cassar et** (Cit 153/95PC) mogħtija mill-istess Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, li skont huma kellha ċirkostanzi identiċi għal dawk tal-kawża odjerna in kwantu l-konvenuti kienu waħħlu pjanċa mal-ħajt diviżorju, u jaċċennaw għall-fatt li l-qorti kienet ikkonkludiet li l-aġir tagħhom ma kienx spoljattiv.

Sfond

6. Il-ħanut terran tal-attur, bl-indirizz 9, Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex oriġinarjament kien jifforma parti minn korp ta’ bini akbar (bl-indirizz 2, Triq il-Monsinjur Ġużeppi Farrugia, Rabat) li kienet id-dar proprjeta` tal-Monsinjur Ġużeppi Farrugia.[7] Dan il-ħanut terran kien ingħata b’ċens annwu u perpetwu mill-imsemmi Monsinjur Farrugia lill-attur George Farrugia (li jiġi n-neputi tiegħu) u fl-1995 l-attur kien feda tali ċens.[8] Dan il-ħanut preżentement huwa mikri lill-kuġin tal-attur (li wkoll jismu George Farrugia).

[7] Mhux il-konvenut Mons. Ġużeppi Farrugia
[8] Kopja taċ-ċedola ta’ fidi, Dok A, fol 4

7. Il-Fondazzjoni Belt Victoria fl-1999 xtrat din id-dar tal-Monsinjur Farrugia (li taħt parti minnha jinsab il-ħanut tal-atturi) sabiex tikkonvertiha fil-Mużew "Tal-Ħagra".

8. Għandu jiġi spjegat illi oriġinarjament il-ħanut tal-atturi kien jikkonfina ma' sqaq li d-dħul għalih kien minn bieb żgħir tal-injam. Wara li l-Fondazzjoni xtrat id-dar tal-Monsinjur ziju tal-attur, l-isqaq ġie kkonvertit fid-dħul tal-Mużew.

9. Sabiex tifhem aħjar il-posizzjoni tal-ħanut tal-atturi vis-à-vis dik tal-Mużew "Tal-Ħaġra", u l-fatti li taw lok għall-vertenza, il-Qorti eżaminat ir-ritratti esebiti.[9]

Fatti li taw lok għall-vertenza

10. Fl-aħħar jiem ta' Awwissu 2013, bejn nofsinhar (12:00) u l-erbgħa (16:00) ta' wara nofsinhar, u cioe` fil-ħin li l-ħanut tal-atturi jkun magħluq, il-Fondazzjoni daħħlet żewġ ħadidiet tal-*istainless steel* fil-faċċata tal-ħanut tal-atturi: waħda madwar żewġ filati u nofs 'il fuq mil-livell tal-art u l-oħra ferm 'il fuq minnha – proprju mal-ogħla filata tal-faċċata tal-ħanut. Ma' dawn iż-żewġ ħadidiet li jisporġu 'l barra mill-ħajt, tqabbdet *banner* ħamra bil-kelma "MUŻEW" bl-ittri bojod, liema ittri

[9] Senjatament: ir-ritratti a fol 8-13, 116, u 138 juru eżatt fejn twaħħlet it-tabella; ir-ritratti a fol 117-118 u 137 juru kif kien l-isqaq qabel ma ġie konvertit fl-entratura tal-mużew tal-Fondazzjoni konvenuta.

jinqraw vertikalment.

11. Fid-29 ta' Awwissu 2013[10] l-atturi bagħtu ittra legali tramite d-difensur tagħhom lill-Fondazzjoni Belt Victoria (Attn. Mons. Giuseppe Farrugia) fejn interpellawha biex fi żmien 24 siegħa taqla' l-ħadid u t-tabella li waħħlet mal-proprjeta` tagħhom.

12. Fit-13 ta' Settembru 2013[11] l-attur mar jagħmel rapport l-għassa:

> "*Illum 13/09/2013, Farrugia irraporta li hu għandu proprjeta` bin-numru 9, ġewwa Pjazza San Ġorġ, Rabat. Nhar it-28/08/2013 kien sab tabella mwaħħla mal-proprjeta` tiegħu. Farrugia sostna li din it-tabella tista' tkun ta' periklu. Din it-tabella ġiet imwaħħla mill-membri tal-mużew li hu sitwat maġenb il-proprjeta` ta' Farrugia, jiġifieri No.8. Farrugia għamel kuntatt ma' Mons G Farrugia responsabbli mill-mużew permezz ta' ittra bl-avukat tiegħu pero` din l-ittra ġiet injorata u t-tabella għandha mwaħħla mal-proprjeta` tiegħu*".

13. Fil-25 ta' Settembru 2013[12] il-Fondazzjoni Belt Victoria bagħtet ittra lill-atturi tramite d-difensur tagħha fejn infurmathom illi kienet qegħda tirrispinġi l-pretenzjonijiet tagħhom bħala infondati peress li l-ħadid kien twaħħal mal-ħajt diviżorju, u proprju 'l ġewwa min-nofs tal-ħxuna tiegħu, lejn l-estremita` tan-naħa tal-fond tagħha.

14. L-attur xehed[13] illi kien iltaqa' mal-Monsinjur Farrugia quddiem il-mużew u kien qallu bil-kelma t-tajba:

---

[10] Dok B, fol 66
[11] Dok C, fol 6-7
[12] Dok C, fol 67
[13] Affidavit tal-attur, fol 23-25

"*biex ineħħiha dik il-banner bil-ħadida magħha minn mal-proprjeta` tiegħi, u kienet qegħda ttellef, huwa rrispondieni bruskament u uża s-segwenti kliem: 'dik għamiltha biex ngħattilek dak il-kruha li għandek hemm' u kien qed jalludi għall-kumpressur tal-aircondition. Huwa kompla jgħid li dak il-ħajt huwa nofsu tiegħu. Illi meta smajt dan id-diskors jiena kont erġajt mort inkellem lill-avukat sabiex issir ittra uffiċjali fejn erġajt tajtu erbgħa u għoxrin (24) siegħa sabiex titneħħa l-ħadida flimkien mal-banner*".

15. Fl-4 ta' Ottubru 2013[14] l-atturi interpellaw lill-konvenuti odjerni permezz ta' ittra uffiċjali, sabiex fi żmien 24 siegħa jneħħu t-tabella u l-ħadid li huma waħħlu mal-ħajt tal-ħanut tagħhom.

16. Fid-29 ta' Ottubru 2013[15] il-konvenuti wieġbu għal tali ittra uffiċjali tal-atturi fejn reġgħu sostnew li l-pretensjonijiet tagħhom kienu infondati u li l-ħadid kien twaħħal mal-ħajt diviżorju u mhux fuq man-naħa tal-fond tal-atturi

Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti

17. Kif tajjeb spjegat l-ewwel Qorti, din hija kawża ta' spoll, li sabiex tirnexxi jridu jirriżultaw tlett elementi: (i) il-pussess tal-attur fuq il-ħaġa (*possedisse*), (ii) id-disturb f'tali pussess da parti tal-konvenut (*spoliatum fuisse*) u li l-kawża tkun saret fi xmien xahrejn mill-allegat spoll (*infra bimestre deduxisse*).

[14] Dok B, fol 5
[15] Fol 68

Infra bimestre deduxisse

18. Dwar it-tielet rekwiżit ma jidhirx ikkontestat li l-aġir spoljattiv lamentat mill-atturi seħħ fl-aħħar jiem ta' Awwissu 2013 (kif isostnu l-atturi fir-rikors tagħhom). Għalhekk l-azzjoni (li ġiet ippreżentata fit-18 ta' Ottubru) saret *entro termine*.

Possedisse

19. Dwar l-ewwel rekwiżit l-ewwel Qorti effettivament ma ppronunzjatx ruħha. Sempliċiment osservat li l-atturi jippretendu li għandhom il-pussess fuq l-ħajt fejn twaħħlu l-lasti u t-tabella, u li l-konvenuti ukoll da parti tagħhom jippretendu wkoll li għandhom il-pussess fuq il-parti fejn waħħlu l-lasti u t-tabella u li in fatti jgħidu li waħħluhom f'dik il-parti tal-ħajt diviżorju li huwa tal-Fondazzjoni.

20. Il-konvenuti fir-risposta tal-appell tagħhom (fil-paragrafu penultimu) sostnew li dan ir-rekwiżit tal-pussess da parti tal-atturi huwa nieqes.

21. Din il-qorti assolutament ma taqbilx li l-pussess huwa nieqes. Kif jidher ampjament ċar mid-diversi ritratti li ġew esebiti, il-lasti tal-ħadid li magħhom tqabbdet it-tabella twaħħlu fuq il-faċċata tal-ħanut tal-atturi.

Dan qed jingħad għaliex il-faċċata tal-atturi hija miżbugħa b'żebgħa bajda u l-lasti tal-ħadid twaħħlu proprju fuq parti minn dan il-ħajt miżbugħ biż-żebgħa bajda. Ovvjament kull parti tal-ħajt li l-atturi żebgħu biż-żebgħa bajda hija indikazzjoni tal-pussess li huma għamlu fuqha. Għaldaqstant fil-fehma ta' din il-qorti, dan ir-rekwiżit tal-pussess jirriżulta ampjament pruvat.

Jekk it-twaħħil tal-lasti u t-tabella jammontax għal aġir spoljattiv

22. Tqum il-kwistjoni pero` jekk it-twaħħil tal-lasti tal-ħadid u t-tabella fuq il-faċċata tal-atturi (liema twaħħil sar klandestinament u ad insaputa tal-atturi proprju fis-sigħat ta' wara nofsinhar meta l-ħanut tagħhom ikun magħluq), jammontax għal aġir spoljattiv. Il-konvenuti jargumentaw illi dik il-parti tal-ħajt fejn twaħħlu l-lasti tal-ħadid u t-tabella hija fil-fatt il-ħajt diviżorju, u anzi jgħidu li l-lasti u t-tabella twaħħlu 'l ġewwa min-nofs tal-ħxuna tiegħu, lejn l-estremita` tan-naħa tal-fond tal-Fondazzjoni u mhux tal-ħanut tal-atturi.

23. L-ewwel Qorti rriteniet illi ladarba si tratta ta' ħajt diviżorju, il-fatt li jkun sar "xi xogħol" fuqu mill-ġar, anke mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, ma jikkostitwixxix spoll. Dan qalitu wara li kkwotat b'mod estensiv mis-sentenza **Emanuel Refalo v. John Rapa et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Marzu 1995, u anzi ssottolinejat xi parti minnha, u

senjatament:

> "*…l-fatt li persuna mingħajr ma tkun avżat il-proprjetarju ta' ħajt, iżda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-ħajt komuni, taqbad u tappoġġja jew tibni fuq dak il-ħajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt għall-konsegwenzi ta' spoll, kif qed jippretendi l-attur…*".

24. Din is-sentenza pero` kienet tirrigwarda ċirkostanzi kompletament differenti minn dawn odjerni. Il-konvenuti odjerni ma kienux qegħdin jappoġġjaw mal-ħajt diviżorju, lanqas ma kienu qegħdin jibnu fuqu biex jirrenduh komuni, iżda sempliċiment waħħlu l-lasti fuq il-"*cross section*" ta' dan il-ħajt diviżorju li kif fuq spjegat jifforma parti mill-faċċata tal-ħanut tal-atturi. Għaldaqstant din il-qorti taqbel mal-atturi li din id-deċiżjoni ċitata mill-ewwel Qorti ma għandha l-ebda applikabbilita` għall-fattispeċi tal-każ odjern.

25. L-ewwel Qorti fil-"*footnote*" nru 6, irreferiet ukoll għal sentenza mogħtija minnha stess fl-14 ta' Ottubru 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Saviour sive Sammy Attard vs Victor Cassar et**. Il-konvenuti fir-risposta tal-appell tagħhom ukoll jagħmlu riferenza għal din is-sentenza u jispjegaw illi kien ġie dikjarat illi l-fatt li l-konvenuti kienu waħħlu pjanċa mal-ħajt diviżorju ma kienx jammonta għal aġir spoljattiv. Iżda ċ-ċirkostanzi li taw lok għall-vertenza fil-kawża **Attard v. Cassar** ukoll m'għandhom xejn x'jaqsmu mac-cirkostanzi tal-kawża odjerna. Mhux minnu illi l-każ kellu "*ċirkostanzi identiċi*" għal din odjerna. **Attard v. Cassar** kien jirrigwarda twaħħil ta' pjanċa mat-tul tal-ħajt diviżorju. Il-konvenut kien għamel dan

proprju għal skopijiet ta' privatezza, biex ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-proprjeta` tiegħu mill-attur, u dan kien għamlu temporanjament sakemm jinalza l-ħajt bil-filati tal-ġebel, fatt li hu permess bil-liġi, u li effettivament ma jammontax għal aġir spoljattiv. Bl-ebda mod ma jista' wieħed japplika ċ-ċirkostanzi ta' tali każ (l-inalzament ta' ħajt diviżorju permezz ta' pjanċa) għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern (it-twaħħil ta' tabella mal-ġenb ta' ħajt diviżorju li jifforma parti mill-faċċata tal-konvenuti). Mhux talli dawn iċ-ċirkostanzi m'humiex "identiċi" tali lanqas huma remotament simili.

26. Għaldaqstant bit-twaħħil tal-lasti tal-ħadid u tat-tabella mertu ta' din il-kawża l-konvenuti effettivament ikkommettew spoll fil-konfront tal-atturi. Dan jemerġi testwalment mill-Artikolu 419(a)(b) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li anqas il-komproprjetarju ta' ħajt komuni u allura aktar u aktar min ma għandux sehem ta' ħajt, ma jista' jwaħħal xogħolijiet mal-istess ħajt.

Decide

Għal dawn il-motivi, din il-qorti tilqa' l-appell tal-atturi, tħassar is-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u:

(i) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-konvenuti, personalment jew permezz ta' ħaddiema minnhom imqabbda, ikkommettew spoll vjolenti u

klandestin billi qabdu u waħħlu ħadida u tabella 'l barra fuq il-ħajt tal-ħanut bin-numru 9, Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex, li huwa proprjeta` u fil-pussess tal-atturi (fil-fatt waħħlu żewġ ħadidiet u mhux waħda għax b'waħda biss it-tabella ma kenitx iżżomm);

(ii) Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi żmien ġimgħatejn mid-data ta' din is-sentenza jaqilgħu ż-żewġ lasti tal-ħadid u t-tabella li waħħlu mal-faċċata tal-ħanut tal-atturi u jpoġġu kollox fl-istat pristinu tiegħu;

(iii) Tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lill-atturi li f'każ li jgħaddu l-imsemmija ġimgħatejn inutilment, jagħmlu l-istess xogħlijiet huma a spejjeż tal-istess konvenuti.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti appellati.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb