QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

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

Numru 10

Rikors numru 463/12 AE

Brian Guillaumier, Carmen Guillaumier, Carmel Bianco u Maria Elena Bianco

v.

Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civli moghtija fis-17 ta' Lulju 2013 li qed tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment:

> "Din il-kawza hi *actio manutenionis*, fejn l-atturi qeghdin jitolbu lill-qorti sabiex-
>
> 1. "Tiddikjara li l-atturi ghandhom jibqghu mantnuti fil-pussess tar-razzett, bla numru u bla isem b'madwar sitt itmiem raba', fil-kuntrada tan-Nadur, limiti tar-Rabat, Malta.
> 2. "Tiddikjara li l-agir tal-konvenut, inkluz l-ordni tal-14 ta' Marzu 2012 u theddida li jizgombra lill-atturi mill-proprjeta, hu illegali u abbuziv,

u f'kull kaz jikkostitwixxi molestja ghad-dannu tal-atturi fit-termini tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili.
3. “Tikkundanna lill-konvenut sabiex jieqaf mill-molestja illegali taht il-pieni komminati mil-ligi.

“L-atturi ppremettew li jippossjedu razzett, bla numru u bla isem, b'madwar sitt itmiem raba' fil-kuntrada tan-Nadur, limiti tar-Rabat, Malta. Fl-14 ta' Marzu 2012 il-konvenut hareg ordni ta' zgumbrament (Kap. 228) u heddidhom li jekk ma johorgux kien ser jizgumbrahom bil-forza u jiehu l-pussess tal-proprjeta'. Il-konvenut qieghed jippretendi li l-fond hu proprjeta tal-Gvern. L-agir tal-konvenut hu illegali u abbuziv u f'kull kaz jikkostitwixxi molestja fil-pussess li l-atturi ghandhom skond l-Artikolu 534 tal-Kodici Civili. Fl-ahharnett iddikjaraw li kienu ottjenew mandat ta' inibizzjoni numru 417/2012 li bih il-konvenut gie mizmum milli jidhol fil-fond jew li jiehu l-pussess taghha jew tal-mobbli li hemm fiha, jew li b'kull mod iehor jimmolesta jew jhedded li jimmolesta lill-atturi fil-pussess tal-immobbli u mobbli li jippossjedu.

“Il-konvenut wiegeb:

1. It-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2. “Il-fond oggett tal-proceduri kien proprjeta' tad-Djocesi ta' Malta wara li gie mholli lilha permezz tal-Fondazzjoni San Giovanni Decollato, u llum hu proprjeta' tal-Gvern ta' Malta bi ftehim li kien sar bejn il-Gvern u s-Santa Sede fit-28 ta' Novembru 1991.

3. Hemm riferenza ghal din il-proprjeta fl-Annex 8 ghall-Kap. 358 tal-Ligijiet ta' Malta, u fejn hemm lista tal-proprjetajiet li l-Knisja ttrasferiet lill-Gvern.

4. Skond taghrif moghti mill-Knisja, il-proprjeta' in kwistjoni kienet mikrija lil certa Martina Galea, bi qbiela ta' Lm1.30 fis-sena.

5. “Sakemm mietet fl-1999, Martina Galea baqghet thallas il-qbiela b'mod rigoruz, u ftit wara li giet nieqsa, ic-cwievet tal-fond inghataw lill-Ufficcju Kongunt minn certu Pio Micallef.

6. “L-Ufficcju Kongunt irregistra, mar-Registrut tal-Artijiet, it-titolu tieghu fuq dan il-fond u l-artijiet tal-madwar. Dan sar skond il-pjanti u taghrif li ghaddietlu l-Kurja li jindikaw b'mod preciz liema hi l-art li qeghda ssir riferenza ghaliha.

7. “Il-proprjeta' baqghet mhix abitata ghal numru twil ta' snin, u minkejja li d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt tul is-snin ircieva diversi talbiet minn diversi individwi sabiex ikun hemm sejha ghall-offerti ghat-trasferiment tat-titolu fuq dan il-fond, il-fond baqa' mhux abitat jew trasferit lil terzi.

8. “Lill-Kummissarju tal-Artijiet kienet ingibditlu l-attenzjoni li fil-fond kien hemm squatters. Kien ghalhekk li twahhal ordni ta’ zgumbrament.

9. “L-attur ressaq kuntratt tat-22 ta’ Mejju 2007 pubblikat min-nutar Reuben Debono fejn certu Alexander Schembri kkostitwixxa cens u qed jallega li ttrasferielu l-pussess tal-imsemmi fond b’daqshekk, minghajr ma gab prova jew provenjenza dwar it-titolu tieghu fuq l-imsemmi fond. L-unika haga li ddikjara hi li ilu fil-pussess tal-fond ghal tal-inqas 40 sena. Haga li ma tistax tkun peress li sal-1999 ir-razzett u l-artijiet tal-madwar kienu fil-pussess ta’ Martina Galea. Barra minn hekk fil-konfront tal-Gvern hadd ma jista’ jinvoka l-preskrizzjoni akkwizittiva. Il-pussess ta’ Guillaumier u Schembri m’huwiex animo domini ghaliex jaghu li m’ghandhomx titolu validu fuq il-fond.

10. “M’hemmx l-elementi necessarji sabiex jigi ddikjarat li hemm ksur tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili.

11. “Il-pussess tal-attur m’huwiex animo domini. Dan hu wiehed mill-elementi li titlob il-ligi. Il-pussess tieghu kien wiehed qarrieqi ghaliex facilment seta’ jsir jaf li din l-art u razzett ta’ fuqha qatt ma jistghu jkunu tieghu. Ir-registrazzjoni tal-art u r-razzett fir-Registru Pubbliku kienet ilha li saret mill-Kummissarju tal-Artijiet sa mis-sena 2000. Dan hu ferm qabel sar l-akkwist permezz tal-kuntratt tal-2007. L-attur naqas milli jivverifika l-affarijiet sabiex jassigura li hadd m’ghandu pretensjonijiet fuq il-fond.

12. “Kien biss matul dawn l-ahhar ftit xhud li saru miljoramenti fil-fond u l-Kummissarju induna li skond ir-records hu battal. Il-konvenut gie spussessat minn proprjeta tieghu u ghalhekk twahhlet ordni ta’ zgumbrament li ta lok ghal dawn il-proceduri.

13. “Il-Kummissarju tal-Artijiet htieglu jiehu azzjoni sabiex jipprotegi proprjeta’ pubblika proprju minn dan it-tip ta’ misapproprijazzjoni illegali u arbitrarja u ghalhekk m’hemmx lok ghal sejbien ta’ ghemil abbuziv u illegali da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet.

“Il-qorti semghet il-provi u trattazzjoni u rat l-atti, inkluz dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 417/2012.

“Mill-atti jirrizulta li:-

1. “Fit-22 ta’ Mejju 2007 kien ippubblikat kuntratt li fih jinghad li l-atturi qeghdin jakkwistaw minghand Alexander Schembri b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa fond dilapidat fl-akkwati maghrufa bhala Tan-Nadur, limiti tar-Rabat, Malta b’art xaghri u mhux fabrikabbli tal-kejl ta’ cirka 6,000 metri kwadri (fol. 4).

2. “Ghal dak li jikkoncerna provenjenza, fil-kuntratt ta’ akkwist jinghad li Alexander Schembri kien ilu fil-pussess tal-fond *“…. Ghall-iktar minn erbghin (40) sena u qatt ma gie molestat fil-pussess ta’ l-*

istess u ghalhekk wara illi jiena Nutar wissejtu mill-importanza ta' din id-dikjarazzjoni tieghu huwa iddikjara illi l-pussess tal-proprjeta de quo dejjem kien kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivokwu.". Jinghad ukoll li l-partijiet kienu ezentaw lin-nutar milli jaghmel ir-ricerki fuq il-persuna u fuq il-proprjeta' oggett tal-kuntratt.

3. "Permez ta' avviz datat 14 ta' Marzu 2012 il-konvenut ordna lill-okkupanti tal-proprjeta sabiex jizgumbraw. Ordni li nharget ai termini tal-Kap. 228. Jirrizulta li l-avviz twahhal fuq il-post.

4. "B'digriet moghti fl-20 ta' April 2012 din il-qorti[1] ordnat il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut li bih gie inibit milli jidhol fil-fond jew jiehu pussess tieghu, jew b'kull mod iehor jimmolesta jew ihedded li jimmolesta lill-atturi fil-pussess tal-fond u l-mobbli li hemm fih.

5. "Il-fond in kwistjoni kien gie registrat bhala proprjeta' tal-Gvern ta' Malta fir-Registru Pubbliku fl-10 ta' Mejju 2000 (fol. 65) fit-termini tal-Ecclesiastical Entities (Properties) Act tal-1992 (LR-A numru 714).

6. "Il-konvenut isostni li l-fond kien fil-pussess ta' certu Martina Galea li kienet thallas il-kera lill-Kurja u eventwalment lill-Ufficcju Kongunt wara l-ftehim li sart bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta. Fil-fatt l-awtur tal-atturi, Alexander Schembri, xehed u kkonferma li l-fond oggett tal-kuntratt tat-22 ta' Mejju 2007 kien mikri ghand Martina Galea, ghalkemm ma tax taghrif minghand min. L-istess ghamlet Elizabeth Bonavia, neputija ta' Martin Galea, li kkonfermat li Galea kienet twieldet u ghexet fir-razzett (fol. 55).

7. "Fis-27 ta' Ottubru 1999 Pio Micallef, neputi ta' Martina Galea, kien irritorna c-cwievet tal-fond lill-Ufficcju Kongunt (fol. 63-64). Hu kkonferma li dawn kienu c-cwievet tal-fond fejn kienet tghix Martina Galea (fol. 56-57). Ikkonferma li issa fil-fond kien qieghed ighix Brian Guillaumier.

8. "L-atturi jsostnu li l-pussess tar-razzett inghata lilhom minn Alexander Schembri bejn l-1999 u l-2000, u fih ghamlu diversi spejjez. Ressqu xhieda li fil-fond ighixu l-konjugi Guillaumier ghal xi hames snin u li fih ghamlu diversi xogholijiet (ara deposizzjoni ta' John Azzopardi (fol. 41) u Fiona Cassar (fol. 42)). Jidher li ghallinqas sa nofs Gunju 2006 il-fond kien ghadu fi stat ta' abbandun. F'dan il-kuntest issir riferenza ghall-ittra datata 22 ta' Gunju 2006 mibghuta mill-perit Joseph Falzon lid-Dipartiment tal-Artijiet (fol. 76). Fatt konfermat minn sett ta' ritratti li jirrizulta li ntbaghatu mill-istess perit (fol. 77-81). Mill-provi jirrizulta li kien f'xi zmien wara dan iz-zmien li l-atturi rrangaw il-fond u l-konjugi Guillaumier dahlu jghixu fih.

[1] Rikors 417/2012 B. Guillaumier et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet.

9. “Il-konvenut kellu talbiet minghand terzi li wrew interess li jakkwistaw il-fond minghandu (ara korrispondenza a fol. 71-74). It-talbiet saru fis-sena 2000.

10. “Permezz ta’ email datata 2010 certu James Ciangura kien gharraf lill-konvenut li xi hadd kien dahal u ha pussess tal-proprjeta;

> *“Recently, I went to have a look at this property and to my amazement I saw that this property has now been taken over by someone. I noticed that new windows and minor alterations have been made also. I would like an explanation of what is going on re this property as I was promised that I will be notified when a tender is issued.”* (fol. 75).

“Il-kawza hi possessorja. L-Artikolu 534 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

> “*Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta’ liema xorta jkun, ta’ ħaġa immobbli, jew ta’ universalità ta’ hwejjeġ mobbli, jigi mmolestat f’dak il-pussess, jista’, fi zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f’dak il-pussess, basta li ma jkunx ha b’idejh dak il-pussess minghand il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi, jew ma jkunx kiseb minghandu dak il-pussess b’titolu prekarju*.

“F’din it-tip ta’ kawza m’hemmx htiega li jigi determinat min hu sid tal-fond. Dan minkejja li ghall-qorti hu ferm stramb kif fil-kuntratt tat-22 ta’ Mejju 2007 Alexander Schembri ddikjara li kien ilu fil-pussess ghall-iktar minn 40 sena u deher bhala s-sid tal-fond, meta:-

i. “Mill-kuntratt tat-22 ta’ Mejju 2007 jidher li Alexander Schembri twieled fl-1954 (ara numru ta’ karta tal-identita). Kieku wiehed kellu jaccetta l-verzjoni tieghu ikun ifisser li kien ilu jokkupa l-fond *animo domini* minn meta kellu 13 il-sena. Kif inhu possibbli li minuri jippossjedi animo domini ?

ii. “Alexander Schembri kkonferma li m’huwiex werriet ta’ Martina Galea u ghalkemm kienet tghidlu li la tmut il-post ighaddi ghandu, ma rrizultax li ghamlet xi testment f’dan is-sens. Dan apparti li Schembri kien jaf li Martin Galea kienet inkwilina.

iii. “Martina Galea kienet thallas il-kera. Fatt maghruf ukoll lill-atturi[2]. Brian Guillaumier xehed:- *“Ghandna anke il-ktieb tal-kera lil min kienet thallas Martina.”* (fol. 58). Dan ifisser li Martina Galea kienet detentrici u mhux pussessur tal-fond. Ghalhekk bhala tali ma seta’ qatt ikollha pussess *animo domini* tar-razzett u l-art oggett ta’ dawn il-proceduri.

iv. “Il-pussess *animo domini* li qatt seta kellu Schembri kien wara li mietet Martina Galea. L-indikazzjoni hi li Martina Galea mietet ghal habta tal-1999, gialadarba Pio Micallef xehed *“Mal-mewt taghha jien qbadt ic-cavetta u hadtha il-Joint Office.”* (fol. 56). Jirrizulta li c-cavetta rritornaha f’Ottubru 1999 (fol. 26). Ix-xhud ikkonferma li Martina Galea

[2] Hekk ukoll Alexander Schembri kkonferma li Martina Galea kienet thallas il-kera, ghalkemm ighid li meta fl-1978 marret il-habs qatt ma thallset iktar kera.

kienet tghix f'dan ir-razzett u fl-ahhar xhur ta' hajjitha kien qieghed idur biha. M'hemmx dubju li r-razzett li dwaru xehed Micallef hu r-razzett oggett ta' dawn il-proceduri, in kwantu kkonferma li *"Lil Brian Guillaumier illum qed narah. Nikkonferma li kellimtu xi drabi.* ***Mistoqsi mill-Qorti fejn rajtu nghid rajtu fir-razzett fejn kien hemm tghix iz-zija Martina****. Guillaumier qatt ma qalli xejn fuq ir-razzett. Narah jirranga il-post imma ilu xi hames snin jekk mhux izjed li rajt lil Brian Guillaumier jirranga dal-post. Il-post kien mitluq. Kellu bzonn ix-xogholijiet u Brian kien qed jirrangah."* (enfazi tal-qorti, fol. 57).

"Skond l-Artikolu 3 tal-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet (Kap. 228), il-konvenut *"jista' fid-diskrezzjoni assoluta tieghu jordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art*[3] *li tkun okkupata minn dik il-persuna minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'encroachment jew"*. Skond l-istess provvediment, f'dan ir-rigward ma ghandhomx japplikaw il-provvedimenti tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

"F'din it-tip ta' azzjoni hemm bzonn li l-attur jaghti prova li:-

i. "ghandu l-pussess tal-immobbli li ma jridx ikun ittiehed bil-mohbi jew bi vjolenza.

ii. "gie molestat mill-konvenut. Il-molestja tista' tkun ukoll *di diritto*. F'dan ir-rigward issir riferenza ghall-kawza **Giuseppe Caruana v. Carmelo Caruana et** (Vol. XXXVIII.i.115), deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' April 1954 fejn gie osservat: *"il-molestja ta' dritt hija dik li jkollha bhala oggett taghha pretensjoni fuq il-proprjeta tal-haga, jew fuq kwalunkwe smembrament tal-proprjeta` (per ezempju, servitu`), jew anki fuq il-pussess fis-sens tal-kelma – liema pretensjoni tikkostitwixxi offiza permanenti lill-proprjeta` jew lill-pussess ..."*.

iii. "L-azzjoni ssir fi zmien sena mill-molestja.

"Il-qorti m'ghandix dubju li l-atturi Guillaumier ghandhom pussess fiziku tal-fond. Il kwistjoni dwar jekk il-kuntratt tat-22 ta' Mejju 2007 pubblikat min-nutar Dr Reuben Debono huwiex validu, taqa' barra mill-parametri tal-azzjoni kif proposta.

"Il-qorti hi tal-fehma li:-

(a) "Alexander Schembri qal "*Naf li ghal xi zmien kienet thallas il-kera xi mkien Hal Qormi,* ***pero meta marret il-habs ir-razzett tatuli u bqajt nuzah jiena biss."*** (enfazi tal-qorti, fol. 37). Qal ukoll li Martina Galea mietet il-habs. Verzjoni kontradetta minn Pio Micallef li kkonferma li fiz-zmien li mietet Martina Galea kienet tghix fir-razzett. Mal-mewt ta Martina Galea, Pio Micallef ta c-cavetta tal-fond lill-konvenut. Ghalhekk

---

[3] Art hi mfissra bhala: *"kull art jew bini proprjetà ta' jew amministrati mill- Gvern jew partijiet minnhom u kull art jew bini jew parti minnhom miżmuma mill-Gvern taħt kwalunkwe titolu"*.

il-konvenut ha pussess tal-fond. Dan kien f'Ottubru 1999. Dan kien zmien meta l-konvenuti kien ghad m'ghandhom l-ebda pussess tal-post. Il-qorti kellha l-opportunita' li tisma' lil Pio Micallef jixhed *viva voce* u m'ghandha l-ebda raguni ghalfejn tiddubita li qal il-verita'. Sahansitra fis-sena 2000 il-Gvern irregistra l-fond fir-Registru tal-Artijiet bhala proprjeta' tieghu (ara Kap. 358). Registrazzjoni li saret fi zmien meta l-atturi kien ghad ma kellhom l-ebda titolu li jirrizulta minn att pubbliku. Fatt li fih innifsu jikkonferma pussess ghand il-Gvern. Hu evidenti li l-konvenuti dahlu fil-fond bil-mohbi tal-konvenut, in kwantu kien biss wara rapport li sarlu fl-2010 minn terza persuna[4] li l-Gvern gie nfurmat li l-fond kien qieghed jigi okkupat minn xi nies, li rrizulta li kienu l-atturi Guillaumier. Mill-atti jirrizulta wkoll kif kien hemm nies li kitbu lill-konvenut u nfurmawh li huma nteressati li jixtru l-proprjeta' (ara fol. 71-74). Sahansitra jirrizulta li l-konvenut kien beda l-process biex johrog sejha ghall-offerti u nkariga lill-perit Joseph Falzon biex ihejji rapport. L-istess perit ha numru ta' ritratti tal-ambjenti (ara fol. 77-81) li juru l-istat ta' abbandun li fih kien jinsab il-post. L-indikazzjoni hi li dan l-ezercizzju sar matul 'l 2006 (ara ittra datata 22 ta' Gunju 2006 a fol. 76). Ghalkemm l-atturi jghidu li l-fond ghadda fil-pussess ta' Guillaumier bejn 'l 1999 u 'l 2000 u li bdew jaghmlu xogholijiet, il-qorti m'hijiex moralment konvinta minn dan. F'dan ir-rigward:-

i. "Fil-kuntratt ma jissemma xejn. Anzi jinghad li l-fond ilu fil-pussess ta' Schembri ghall-iktar minn erbghin (40) sena u qatt ma gie molestat.

ii. Mir-ritratti li ha l-perit Falzon fis-sena 2006 ma jidhirx li fil-post kien qieghed isir xi xoghol.

(b) "Ghal dak li jirrigwarda l-molestja, skond il-premessi tar-rikors guramentat it-tezi tal-atturi hi li l-ordni ta' zgumbrament datata 14 ta' Marzu 2012 (fol. 8) hi molestja. Fil-fatt filwaqt li fit-tieni paragrafu tar-rikors l-atturi jaghmlu riferenza ghall-hrug ta' ordni ta' zgumbrament, isostnu li l-agir hu illegali u abbuziv u *"f'kull kaz jikkostitwixxi molestja fil-pussess li l-esponent ghandhom tal-proprjeta imsemmija fit-termini tal-artikoli 534 tal-Kodici Civili, u dan kif ser jigi pruvat….".* Dan hu konfermat ukoll mill-attur stess li fl-affidavit xehed: *"Sa Marzu 2012 qatt ma kellimna hadd, u qatt ma kellna problemi. Fl-14 ta' Marzu 2012, il-Kummissarju ta' l-Artijiet hareg ordni ta' zgumbrament kontra taghna, u heddidna li jekk ma nohorgux, kien ser jiehu pussess tal-post bil-forza."* (fol. 34). Ghalhekk hu car li l-att ta' molestja li minnu qeghdin jilmentaw l-atturi hu l-hrug ta' ordni ta' zgumbrament. Mill-atti jirrizulta li l-Gvern ghandu titolu fuq l-immobbli in kwistjoni minghand il-Kurja, u dan bis-sahha tal-ligi[5]. Fil-fatt jirrizulta li fl-Annex 8 tissemma l-proprjeta li kienet mikrija lil Martina Galea (fol. 68)[6]. Ma jirrizultax li Martina Galea kienet

[4] Ara email datata 26 ta' Ottubru 2010 a fol. 69.
[5] Ara Artikolu 6 tal-Kap. 358.
[6] Ghalkemm l-atturi jsostnu li fl-istadju tal-mandat ta' inibizzjoni l-konvenut kien irrefera ghall-proprjeta' ohra, dan ma jwassalx lill-qorti biex tikkonkludi li l-fond li jissemma fl-Annex 8 u mmarkat bil-kulur orancjo fid-dokument a fol. 68, m'huwiex dak meritu tal-kawza. Anzi meta tqabbel il-pjanta a fol. 67 annessa mad-dokument Correction Sheet to Annex 8 datat 26 ta'

tokkupa xi razzett iehor. Fl-Annex 8 hemm elenkat il-proprjeta li giet trasferita lill-Gvern ta' Malta meta sar l-akkordju mas-Santa Sede. Ovvjament dan ma jfissirx li ma jistax jigi kkontestat minn terza persuna li tista' ssostni li l-proprjeta' hi taghha u li l-fond qatt ma kien tal-Kurja. F'dan il-kaz l-atturi stess ghandhom titolu li jirrizulta minn att pubbliku, pero' dan hu wara l-akkwist tal-Gvern. S'issa l-Gvern ghandu titolu fuq l-immobbli, kif wara kollox ghandhom ukoll l-atturi. Ovvjament irid ikun f'kawza petitorja li jigi determinat darba ghal dejjem min ghandu l-ahjar titolu. Ir-riferenza li l-qorti qeghda taghmel ghat-titolu hi minhabba li l-atturi jibbazaw il-kawza fuq il-premessa li gew molestati bl-ordni ta' zgumbrament. Fil-fehma tal-qorti l-hrug ta' tali ordni fit-termini tal-Kap. 228 ma jista' qatt jikkwalifika bhala att ta' molestja ghal finijiet tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili in kwantu hi l-ligi stess li taghti l-awtorita' lill-Kummissarju tal-Artijiet li johrog ordnijiet ta' zgumbrament. Jekk wiehed kellu jghid mod iehor ikun ifisser li fil-principju l-Kummissarju tal-Artijiet hu prekluz milli jezercita l-awtorita' li taghtih il-ligi. Il-qorti tista' tifhem li l-atturi hassewhom iktar komdi li jipproponu azzjoni possessorja sabiex jevitaw milli jidhlu fil-kamp petitorju. M'hemmx dubju li l-eghmil tal-konvenut hu soggett ghall-istharrig tal-qrati, u min jintlaqat minn tali ordni ghandu kull dritt jitlob l-istharrig ta' tali att amministrattiv. Pero' fil-fehma tal-qorti mhux permezz ta' azzjoni possessorja. Hu minnu li l-ligi teskludi l-applikazzjoni tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili u l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali fil-kaz ta' twettiq ta' ordni ta' zgumbrament, u l-Artikolu 534 tal-Kodici Civili ma jissemmix. Madankollu jekk wiehed kellu japplika l-kuncett li ordni ta' zgumbrament mahrug taht l-Att dwar Zgumbrament ta' Artijiet jissarraf f'molestja ghal finijiet tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili, ifisser biss li l-ghan tal-legislatur li l-konvenut ma jigix imxekkel fit-twettiq tad-diskrezzjoni li taghtih, jigi ghal kollox meghlub sa minn qabel jitwettaq l-ordni ta' zgumbrament. Certament li dan ma seta' qatt kien l-intenzjoni tal-legislatur li f'dan il-kaz eskluda espressament il-possibilita' li persuna taghmel kawza ghar-reintegrazzjoni tal-pussess.

"Fl-ahharnett il-qorti taghmilha cara li din is-sentenza m'ghandix titqies bhala xi awtorizazzjoni tal-qorti lill-konvenut biex iwettaq tali ordni. M'hemmx dubju li l-jeddijiet li jista' ghandhom l-atturi jibqghu impregudikati.

"**Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut li m'hemmx l-elementi kollha mehtiega biex tirnexxi azzjoni ta' din ix-xorta u ghalhekk tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom**".

Minn din is-sentenza appellaw l-atturi li talbu r-revoka taghha u allura l-akkoljiment tat-talbiet taghhom; il-konvenut talab konferma tas-sentenza.

April 2000 (fol. 66), mal-pjanta annessa mal-att ta' akkwist tal-atturi, mill-ewwel tinduna li tidher l-istess proprjeta' fuq iz-zewg pjanti. Inoltre, Martin Bajada ufficjal tad-Dipartiment, spjega li *"… fiz-zmien tal-mandat, konna qed nindikaw proprjeta differenti. Kellna file iehor."* (fol. 54).

Ikkonsidrat:

<u>Appell Principali</u>

L-appellanti stess fir-rikors promotorju taghhom iddikjaraw li kienu qed jezercitaw l-azzjoni hekk imsejjha *manutentionis* ossija dik kontemplata fl-Artikolu 534 tal-Kodici Civili. Dan jghid hekk:

> "*Kull min ikun jinstab fil-pussess ta' liema xorta jkun, ta' haga immobbli jew ta' universalita ta' hwejjeg mobbli, jista, fi zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f'dak il-pussess basta li ma jkuux ha b'idejh il-pussess minghnd il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi, jew ma jkunx kiseb minghandu dak il-pussess b'titolu prekarju*".

Huwa pacifiku li din l-azzjoni ghandha erba' rekwiziti;

1. Il-pussess ta' haga immobbli jew ta' universalità ta' hwejjeg mobbli;
2. Il-molestja f'dak il-pussess;
3. L-azzjoni trid tigi dedotta fi zmien sena mill-molestja;
4. Li l-attur ma jkunx ha l-oggett bi vjolenza jew bil-mohbi minghand il-konvenut.

F'dan is-sens din il-Qorti ticcita diversi sentenzi; **Grixti v. Schembri** (1948), **Attard v. Cutajar** (2001) u **Mamo v. Galea** (2004) kollha decizi mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili u **Gatt v. Micallef** (1954), **Borg v. Zammit** (1956) u **Agius v. Cutajar** (1959) kollha decizi mill-Qorti tal-Appell.

L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni illi l-atturi ma kellhomx il-pussess kif rikjest f'din l-azzjoni u anke li l-ghemil li minnhom jilmentaw l-appellanti ma hijex azzjoni ta' molestja kif trid il-ligi – u allura cahdet it-talbiet attrici. Ghalhekk din il-Qorti l-ewwel trid tara jekk taqbilx ma' din il-konkluzjoni.

Dwar l-element ta' "pussess", dan gie studjat ampjament mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **Vella v. Boldarini**, deciza fl-24 ta' Frar, 1967. F'dik il-kawza, il-Qorti tat interpretazzjoni wiesgha tar-rekwizit tal-pussess, u osservat li fis-sistema tal-ligi taghna, il-vizzju tal-prekarjeta jeskludi l-azzjoni biss meta jkun fil-konfront tal-konvenut, u osservat li dan jirrizulta car mill-kelma "minghandu" fl-ahhar tal-artikolu. Dik il-Qorti qalet ukoll li dik kienet l-intenzjoni cara tal-legislatur kif jirrizulta min-noti ta' Sir Adrian Dingli dwar dan l-artikolu stess li jaghmlu enfazi fuq is-sopressjoni tal-kelma "legittimu" li kienet tinsab fil-kodici Taljan relattivament ghall-pussess manutenibbli. (**Ara Lanfranco v. Falzon Qorti tal-Appell**, 25 ta' Mejju 2005).

L-istess Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha moghtija fl-ismijiet **Arrigo v. Anastasi** moghtija fit-3 ta' Gunju 1959 osservat illi "*hu manifest li l-azzjoni esperita mill-attur mhix dik li tohrog mid-disposizzjoni tal-ligi riferita li hija moghtija biss fis-sens propju u strett ta' detenzjoni 'cum animo domini'…. u dan ghaliex l-attur ma ghandux, u lanqas ma jippretendi li ghandu,*

pussess simili, u ma bbazax l-azzjoni fuq dak il-pussess,..". Din hija fuq kollox wahda mid-distinzjonijiet bejn din l-azzjoni u dik ta' spoll.[7]

L-awturi jiddefinixxu l-pussess b'dan il-mod; "*il possesso e' definito.. come un potere sulla cosa che si manifesta in un' attivita' corrispondente all'esercizio del diritto di propieta' o din un altro diritto reale*" – **Trabucchi – Istituzione di Diritto Civile pagna 455). Torrente** (**Manuale di Diritto Privato – 1985**) jghid illi "*La detenzione – che e' la situazione possessoria base – consiste nell' avere la disponibilta' di una cosa, ossia nell' avere la disponibilita' di utilizzarla tutte le volte che si voglia, senza bisogna di superare ostacoli seri u duraturi*".

L-ewwel Qorti qalet li ma kenitx konvinta li l-appellanti hadu l-pussess tal-proprjetà fis-sena 2000 kif allegaw; aktar 'il quddiem ghamlet osservazzjoni importanti hafna – li l-appellanti qatt ma setghu jippossjedu 'animo domini' ghaliex l-istess appellant ammetta li **kien jaf li l-ambjenti kienu detenuti b'titolu ta' qbiela** tant li kellhom fil-pussess taghhom il-kotba tar-ricevuti relattivi – kif, allura staqsiet pertinentement il-Qorti, huwa akkwista l-fond b'enfitewsi minghand Alexander Schembri li lanqas biss kien il-kerrej. Ghalhekk ma emmnitx li l-atturi setghu jkollhom dak il-pussess *animo* d*omini* kif rikjest f'din l-azzjoni u din il-Qorti taqbel

[7] Vide inter alia **Vella v. Boldarini** gia` citata supra, P.A. **Constantino Borg v. Dr Alexander Cachia Zammit et** 8 ta' Ottubru 2004, P.A. **Alfred Fenech v. Dottor Harry Vassallo** 5 ta' Ottubru 2001

perfettament ma' dan ir-ragunament u din il-konkluzjoni, anzi zzid tghid li l-intenzjonijiet tal-appellant kienu pjuttost dubbjuzi.

Kif qalet din il-Qorti stess fil-kawza fl-ismijiet **Phyliss Ebejer v. Joseph Aquilina** (10 ta' Jannar 1995) "*il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti*". Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Cini v. George Wells** (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li "*Huwa principju bazilari segwit minn din il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta' apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturba leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor*". Dan l-insenjament huwa segwit f'diversi sentenzi ohra bhal **Emanuel Cardona v. Dr Graham Busuttil**, Appell, 10 ta' Jannar 1995 u **Paul Formosa v. Salvu Debono**, Appell 5 ta' Ottubru 2001. Din il-Qorti mhux talli ma ssib xejn fis-sentenza appellata li ghandha tiddisturba, izda zzid tghid li taqbel perfettament mal-fehma ta', u dak li qalet, il-Qorti meta giet biex tanalizza l-appellanti kellhomx il-pussess kif rikjest mill-Artikolu 534. Ghalhekk mhux il-kaz li l-Qorti tezamina l-aggravji l-ohra tal-appellanti rigward jekk l-ghemil tal-appellat jikkostitwixxix molestja. L-ewwel Qorti wkoll gustament ma investigatx il-kwistjoni tat-titolu.

DECIZJONI

Il-Qorti ghalhekk tiddeciedi l-appell billi tichdu u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjez kollha tal-kawza a kariku tal-atturi appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb