QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 24 ta' Novembru 2017

Numru 11

Rikors numru 105/14 PC

Josmar Mizzi

v.

Victor Camilleri

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-attur Josmar Mizzi mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, tat-8 ta' Novembru 2016, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-qorti tirrevoka s-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.

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-attur, wara li ppremetta:

"Illi r-rikorrenti huwa s-sid u fil-pussess tal-fond numru ħamsa u sebgħin (75), Triq il-Knisja, Xagħra, Għawdex, u tal-arja sovrastanti li testendi wkoll għal fuq parti mill-fond tal-konvenut;

"Illi l-konvenut huwa s-sid tal-fond adjaċenti numru sitta u sebgħin (76), Triq il-Knisja, Xagħra, Għawdex, eskluża l-arja tal-bejt tal-kamra li tagħha l-esponenti għandu l-pussess, liema arja tal-kamra l-intimat lanqas jista' jagħmel użu minnha bl-ebda mod;

"Illi f'xi ġurnata fl-ewwel ġimgħa ta' Novembru 2014, il-konvenut b'mod vjolenti u klandestin qala' parti mill-opramorta li tifred il-bejt tal-fond tiegħu mill-bejt fil-pussess tar-rikorrenti wara li l-istess konvenut kien beda jivvanta pretensjonijiet fuq l-arja tal-istess bejt okkupat mir-rikorrenti, u sa kien bagħat xi ittri lir-rikorrent. L-aħħar li l-esponenti kien tala' fuq il-bejt qabel ma l-konvenut qala' l-opramorta kien fl-aħħar ta' Ottubru 2014;

"Illi minkejja li l-konvenut ġie nterpellat permezz ta' ittra uffiċċjali 618/2014 fil-11 ta' Novembru 2014, debitament notifikata lilu, biex jisporga l-ispoll minnu kommess u jibni mill-ġdid l-opramorta li ħatt, huwa naqas, anzi rrifjuta li jagħmel dan;

"Illi l-aġir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll.

"Talab lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

"1. Tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll meta qala' parti mill-opramorta li tifred il-bejt tiegħu mill-bejt fil-pussess tar-rikorrent;

"2. Tikkundanna lill-konvenut jispurga l-ispoll minnu kommess billi tordnalu jibni mill-ġdid l-opramorta li qala', u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din il-Qorti;

"3. Fin-nuqass tawtorizza lir-rikorrenti li jibni mill-ġdid l-opramorta li ħatt il-konvenut, a spejjeż tal-istess konvenut.

"Bl-ispejjeż, inklużi tal-ittra uffiċċjali 618/2014 tal-11 ta' Novembru 2014, u bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni li minn issa għaliha jinsab imħarrek.

"Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenut li eċċepixxa:

“1. Illi l-konvenut huwa s-sid esklussiv tal-fond numru sitta u sebgħin (76), Triq il-Knisja, Xagħra, Għawdex, u tal-arja tal-istess fond;

“2. Illi r-rikorrenti u/jew ir-rappreżenant legali tiegħu lanqas biss qatt ma’ werea lill-konvenut u/jew lir-rappreżenatant legali tiegħu li r-rikorrenti għandu xi forma ta’ titlu u/jew pussess fuq il-fond ħamsa u sebgħin (75), Triq il-Knisja, Xagħra, Għawdex;

“3. Illi l-konvenut huwa s-sid esklussiv tal-arja tal-fond sitta u sebgħin (76), Triq il-Knisja, Xagħra, Għawdex, inkluża l-arja tal-bejt tal-kamra li tagħha l-esponenti jippretendi li għandu xi forma ta’ pussess, tant illi l-konvenut qatt ma sab xi forma ta’ ostaklu mill-esponent u/jew qraba tiegħu meta l-konvenut għamel il-qatran (membrane) fuq is-saqaf u/jew l-arja tal-istess kamra li l-esponenti jgħid li għandu l-pussess tagħha, meta fil-fatt is-sid esklussiv tagħha huwa l-konvenut;

“4. Illi bl-istess mod u manjiera l-konvenut huwa s-sid tal-arja tal-kamra imsemmija hawn fuq fil-fond sitta u sebgħin (76), Triq il-Knisja, x-Xagħra, Għawdex u għalhekk kellu l-pussess minn snin ilu tal-istess arja tal-kamra msemmija mill-attur, tant li l-konvenut kien tella l-istess opramorta b’mod paċifiku u mingħajr ebda ostaklu jew oppożizzjoni mill-ebda persuna, inkluż l-attur Josmar Mizzi u/jew qraba tiegħu;

“5. Illi l-elementi tal-ispoll assolutament ma jeżistux għaliex il-konvenut huwa s-sid esklussiv tal-fond u tal-arja tiegħu bin-numru sitta u sebgħin (76), Triq il-Knisja, Xagħra, Għawdex u dan joħroġ mit-testment unica carta ta’ Michele Galea, bidwi, bin il-mejjet Michelangelo u Izabella martu, ħaddiema, liema testament unica carta sar fis-sbatax (17) tax-xahar ta’ Novembru, tal-elf disa’ mija u ħdax (1911) min-Nutar Francesco Refalo LL.D. u li kopja tiegħu qed tiġi annessa bħala dokument ‘A’. Għalhekk l-oppramorta inbniet mill-konvenut stess u dan joħroġ mill-ittri uffiċċjali li ntbagħtu lil Josmar Mizzi u debitament notifikati lilu fid-disgħa u għoxrin (29) t’ Awwissu tas-sena elfejn u erbatax (29/08/2014) u tas-sbatax (17) ta’ Novembru, tas-sena elfejn u erbatax (17/11/2014), immarkati u ppreżentati bħala Dokumenti ‘B’u ‘C’ rispettivament;

“6. Illi l-fond numru sitta u sebgħin (76), Triq il-Knisja, Xagħra, Għawdex, u l-arja tal-istess fond ġie f’idejn missier u omm Victor Camilleri permezz ta’ testament tat-testatriċi Christiana Camilleri tal-ħamsa (5) ta’ Marzu tas-sena elf disa’ mija disgħa u sittin (05/03/1969) quddiem in-Nutar Dottor Antonio Galea LL.D. li qiegħed jiġi hawn ippreżentat u mmarkta bħala Dokument ‘D’;

“7. Illi għal dawn ir-raġunijiet imsemmija hawn fuq il-konvenut ma kkommetta l-ebda spoll u għalhekk it-talbiet tal-attur huma vessatorji;

“8. Illi din il-kawża ta’ spoll hija monka għaliex kellhom jintużaw azzjonijiet ċivili oħra u mhux din l-proċedura tal-ispoll;

"9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri oħra.

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

"Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri rispettivi.

"Rat id-digriet tagħha tat-22 ta' Ġunju 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*).

[1] Margherita Fenech v. Pawla Zammit: Prim'Awla:12.4.1958 vol. XLII..II.975

> "*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-każ in eżami, l-attur jikkontendi li ġie spussessat minn ħwejjġu billi l-konvenut qabad u mingħajr il-kunsens tiegħu, qala' parti mill-opramorta fuq bejt li l-attur jikkontendi li huwa tiegħu. Din l-opramorta tifred il-proprjeta' tal-attur minn dik tal-konvenut. Oriġinarjament iż-żewġ proprjetajiet kienu fond uniku u eventwalment ġew diviżi f'żewġ fondi, tant li l-kamra hekk imsejjħa "tal-forn" taħt dan il-bejt illum tinsab fi proprjeta' tal-konvenut. Huwa evidenti għalhekk li l-attur jippretendi illi kellu il-pussess, anke *animo domini* fuq dan il-ħajt, meta saru x-xogħolijiet lamentati.

"Minn naħa l-oħra, l-konvenut jikkontendi li meta saru dawn ix-xogħoljiet huwa ġia kellu l-pussess ta' dan il-ħajt bħala komproprjetarji tiegħu, billi dan għandu jiġi konsidrat bħala ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet rispettivi. Infatti jammetti mingħajr ebda diffikolta' li kien hu li neħħa xi kantuni tal-ġebel li kienu jifformaw parti minn din l-opramorta, u dan wara li xi snin qabel kien hu stess li tella l-istess opramorta sabiex jevita l-periklu għat-tfal żgħar tiegħu.

[2] Joseph Tabone v. Joseph Flavia sive de Flavia;Appell Ċiv.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, ġia ċitata

"Irriżulta li jeżisti disgwid bejn il-kontendenti dwar lil min minnhom tappartjeni l-arja ta' dan il-bejt. L-attur qiegħed jinterpreta l-azzjoni tal-konvenut bħala ndikazzjoni li jrid jagħti messaġġ li huwa għandu kull dritt jaċċedi fuqu għax huwa tiegħu. Infatti ż-żewġ naħat qed jagħtu tifsira differenti għal testament li permezz tiegħu l-familji rispettivi kienu wirtu porzjonijiet separati mill-fond oriġinali. Imma lil min tassew tappartjeni l-arja ta' dan il-bejt hija kwistjoni ta' natura petitorja li ma tistax tiġi deċiża f'kawża bħal dik presenti.

"**2. Ix-xahrejn**: L-attur qal fir-Rikors Ġuramentat tiegħu illi l-att ta' spoll lamentat minnu seħħ fl-ewwel ġimgħa tax-xahar ta' Novembru 2014. Mhux kontestat illi din il-kawża ġiet intavolata fi żmien ix-xahrejn rikjesti mil-liġi mid-data li fiha seħħ l-ispoll. Il-kawża presenti ġiet intavolata fid-29 ta' Diċembru 2014 u għalhekk qabel ma laħqu skadew ix-xahrejn stipulati fil-liġi fir-rigward ta' dan l-inċident.

"**3. L-ispoll**: Kif ġia rajna, huwa ammess mill-konvenut illi kien hu li neħħa xi kantuni formanti parti mill-opramorta in kwistjoni. Imma kif intqal mill-Qorti tal-Appell fir-rigward ta' xogħolijiet li jkunu saru fuq ħajt diviżorju, anke jekk dan ma jkunx għadu komuni:

> "*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 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.[5]

"Jekk dan il-ħajt diviżorju kienx ġia komuni jew le meta tneħħew il-kantuni minn fuq l-opramorta in kwistjoni lanqas m'hu 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 tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-attur".

<u>Rikors tal-appell tal-attur Josmar Mizzi (28.11.2016)</u>

3. L-attur Josmar Mizzi ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha.

4. L-aggravju tiegħu jirrigwarda l-fatt li l-ewwel Qorti kkonkludiet illi l-

[5] Emmanuel Refalo vs John u Rita konjuġi 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-kawża: Saviour sive Sammy Attard vs Victor Cassar et.

aġir tal-konvenut lamentat minnu (konsistenti fit-tneħħija ta' filliera kantuni mill-opramorta - li skont hu tifred il-bejt tal-fond tal-konvenut mill-bejt proprjeta` tiegħu, u wkoll fil-pussess tiegħu) ma jammontax għal spoll minħabba li hu ritenut illi l-fatt li jkun sar xogħol fuq ħajt diviżjorju minn ġar, anke mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, ma jikkostitwixxix spoll.

5. Huwa jsostni li din il-konklużjoni tal-ewwel Qorti hija żbaljata għaliex bix-"*xogħlijiet*" li għamel il-konvenut fl-opramorta huwa effettivament qala' u neħħa parti minnha bl-intiża ċara li b'hekk jagħmel u jikkrea aċċess għal fuq il-bejt fil-pussess tiegħu (l-attur). Jaċċenna għall-fatt li l-konvenut ma għamilx xogħlijiet pożittivi fl-opramorta iżda għamel invece att negattiv fejn proprju <u>neħħa</u> parti minnha. Isosni li hawnhekk si tratta ta' leżjoni fit-tgawdiija tiegħu tal-arja u l-bejt fil-pussess u proprjeta` tiegħu.

6. Iżid jgħid illi s-sentenza ċitata mill-ewwel Qorti in sostenn tal-konklużjoni tagħha kienet tirrigwarda dritt ta' appoġġ ta' ħajt diviżorju bl-intiża li tali ħajt jiġi reż komuni, filwaqt li l-mertu tal-kawża odjerna jmur ben oltre minn dak kontemplat fis-sentenza ċitata. Jaċċenna għall-fatt li l-konvenut mhux sempliċiment ivvanta drittijiet fuq l-opramorta in kwistjoni, iżda aġixxa b'mod li vvanta drittijiet fuq l-arja (ta' kamra) li sa dak il-mument kienet għadha fil-pussess tiegħu (l-attur).

7. Jargumenta illi t-tlett elementi kostituttivi tal-azzjoni ta' spoll ġew sodisfaċentement ippruvati stanti li huwa kellu l-pussess effettiv tal-bejt tal-kamra, l-att spoljattiv seħħ anke fuq ammissjoni tal-istess konvenut, u t-terminu ta' xahrejn ġie debitament rispettat. Isostni li fid-dawl ta' dan kollu l-azzjoni esperita minnu kellha, kuntrarjament għal dak deċiż mill-ewwel Qorti, tiġi milqugħa.

Risposta tal-appell tal-konvenut appellat (12.12.2016)

8. Il-konvenut appellat wieġeb biex jgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u li għalhekk l-appell tal-attur appellant għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrih.

9. Huwa fl-ewwel lok jispjega illi l-proprjeta` tiegħu (76, Triq il-Knisja, Xagħra) hija adjaċenti għall-proprjeta` tal-attur (75, Triq il-Knisja, Xagħra) u li dawn oriġinarjament kienu proprjeta` waħda li kienet ġiet maqsuma. Jispjega wkoll li hemm kontestazzjoni dwar il-proprjeta` tal-arja/bejt sovrastanti kamra partikolari, liema kamra tinsab fil-fond tiegħu. Da parti tiegħu jisħaq illi huwa s-sid tal-arja/bejt sovrastanti din l-imsemmija kamra minkejja li l-attur da parti tiegħu jippretendi li għandu l-proprjeta` u l-pussess tal-arja/bejt sovrastanti tali kamra.

10. Isostni illi l-attur (jew predeċessuri tiegħu) qatt ma kienu oġġezzjonaw meta (fl-1994) huwa għamel il-*membrane* fuq il-bejt li tiġi fuq din il-kamra. Jenfasizza li r-raġuni għaliex huwa stess kien għamel l-opramorta in kwistjoni (li tifred il-bejt ta' din il-kamra mill-bqija tal-bejt tiegħu) kienet sempliċiment sabiex ma jitilgħux it-tfal tiegħu u jaqgħu minn fuq il-bejt. Jaċċenna għall-fatt li meta għamel l-opramorta ma kienx talab xi permess mingħand l-attur jew predeċessuri fit-titolu tiegħu. Isostni illi hu dejjem kellu aċċess għal fuq dan il-bejt sovrastanti kamra tiegħu u li l-attur (jew predeċessuri tiegħu) qatt ma kienu ko-possessuri ta' tali bejt. Kompla jgħid illi r-raġuni il-għala huwa issa neħħa numru żgħir ta' kantuni minn din l-opramorta li kien għamel fl-imgħoddi, kienet sabiex ikun jista' jaċċedi aħjar fuq l-arja tal-imsemmija kamra proprjeta` tiegħu minn taraġ tal-konkos li għandu huwa stess li jisbokka minn parti oħra tal-bejt tiegħu.

11. Jenfasizza li l-attur appellant la rrenda l-ħajt komuni u lanqas għandu xi forma ta' pussess fuq dan il-ħajt. Jargumenta illi fil-fatt lanqas huwa l-każ li jista' jirrendi tali ħajt komuni għas-sempliċi raġuni li kif iddikjarat l-ewwel Qorti, hemm kontestazzjoni bejn il-kontendenti dwar lil min minnhom jappartjeni l-bejt tal-kamra. Jgħid illi l-attur appellant qatt ma seta' jiġi spussessat minn opramorta meta lanqas biss ġab il-prova li għandu l-pussess meħtieġ sabiex din l-azzjoni ta' spoll tirnexxi.

Sfond

12. Il-fond 75, Triq il-Knisja, Xagħra (proprjeta` tal-attur) u l-fond 76, Triq il-Knisja, Xagħra (proprjeta` tal-konvenut) huma adjaċenti għal xulxin.

13. Fis-sena 1994, il-konvenut Victor Camilleri daħal joqgħod fil-fond tiegħu 76, Triq il-Knisja, Xagħra, flimkien mal-familja tiegħu (kellu tifel ta' sena, u l-mara kienet tqila). Xehed illi dak iż-żmien kien għamel il-*membrane*[6] fuq il-bejt ta' kamra minn tiegħu peress li kien qed joqtor l-ilma għal ġo tali kamra. Qal ukoll illi wara li għamel il-*membrane* fuq dan il-bejt tella' opramorta[7] proprju fejn dan il-bejt ta' din l-imsemmija kamra jikkonfina (b'diżlivell ta' tlett filati) ma' bejt li kien saqqaf hu stess, u li minnu jisbokka taraġ. Spjega li din l-opramorta bejn il-bjut tiegħu stess kien għamilha biex jevita li uliedu jitilgħu minn fuq il-bejt ta' fejn hemm it-taraġ, għal fuq il-bejt tal-imsemmija kamra, għaliex minn fuq tali bejt setgħu jaqgħu għal isfel minn trufijiet oħra tiegħu.

14. Fis-sena 2006, l-attur Josmar Mizzi wiret il-fond 75, Triq il-Knisja, Xagħra mingħand Michael Grech u għall-ħabta tal-2012 beda' jirranġah. Il-bejt tal-kamra li fuqu l-konvenut kien għamel il-*membrane* fl-1994 huwa kważi fl-istess livell tal-bejt tal-fond tal-konvenut (hemm biss żewġ

[6] Il-membrane jidher a fol 70.
[7] Kif jidher mir-ritratt a fol 4, (Dok A) l-opramorta hija żewġ filati 'l fuq mill-bejt tal-kamra

pulzieri diżlivell) u għalhekk għal tali bejt hemm aċċess faċli mill-fond tiegħu.[8] L-attur xehed illi l-post tiegħu jiffrekwentah madwar darba fil-ġimgħa u jsostni li lill-konvenut qatt ma rah fuq il-bejt tal-kamra.

15. Skont il-konvenut il-linja diviżorja ta' bejn il-bjut tiġi li hija fejn hemm dawk iż-żewg pulizieri ogħla. Jispjega li meta kien qed jagħmel il-*membrane* fuq il-bejt tal-kamra tiegħu, Michael Galea, l-predeċessur fit-titolu tal-attur tal-fond nru 75, kien qallu biex ma jaqbiżx tali linja u li hu kien rikkeb ftit il-*membrane* biex jassigura li żgur li ma jipperkolax ilma fil-kamra sottostanti proprjeta` tiegħu:

> "*Michael Galea, all right, kien hemm, qalli 'tibqax sejjer 'l hawn bil-membrane għal fuq il-kamra l-oħra', l-istess kważi livell tal-bejt qiegħed ta, wieħed, 'qalli għax hemmhekk l-arja tiegħi', all right…..Waqafna sa fejn imiss tiegħi, anzi rikkibnih kemm kemm over ħalli ma jkollix żgur leakages ġo tiegħi, il-membrane, u kien hemm preżenti Michael Galea l-owner tad-dar, ix-xiħ li llum miet*".

16. Skont l-attur, invece, hija l-opramorta in kwistjoni li timmarka l-linja diviżorja. Huwa ma jikkontestax li l-opramorta hija fil-fatt ħajt diviżorju. Jgħid li tant hu hekk li meta l-konvenut għamel il-*membrane*, kien ħa l-permess mingħand Michael Galea (li jiġi zijuh, l-awtur fit-titolu tiegħu tal-fond 75). Mistoqsi kif jaf dan kollu, tenut kont tal-fatt li dak iż-żmien kellu biss għaxar snin, qal li dan jafu għax kien jitkellem ma' Michael Galea li kien jgħix magħhom.

"*Il-membrane. Issa biex għamel dak il-membrane ħa permess*

[8] Ara ritratti (dok E, F) a fol 70,71

> *mingħand Mikieli Galea, li writt il-post mingħandu jiena….Mela ma kontx nitkellem ma' Mikieli jien!....Mikieli qalli li ħa permess. Mikieli qalli*".

17. Fl-2014 inqala' diżgwid bejn il-partijiet fir-rigward tal-bejt tal-kamra in kwistjoni (li kien mifrud mill-bejt l-ieħor tal-konvenut - li jinsab tlett fillieri iktar 'l isfel – permezz tal-opramorta). Fil-fatt ġew skambjati xi ittri uffiċjali f'dan ir-rigward f'Awwissu 2014.[9]

18. Ftit wara, f'Novembru 2014 l-attur induna li l-konvenut beda jaqla' l-opramorta. Qal li meta nduna, il-konvenut kien laħaq qala' biss l-ewwel filliera tal-opramorta (konsistenti f'żewġ fillieri) u huwa pront bagħtlu ittra uffiċjali datata 11 ta' Awwissu 2014[10] biex jibni l-opramorta kif kienet: anzi qallu biex jgħolliha kull fejn ma kinitx fl-għoli li trid il-liġi.

19. Fis-17 ta' Awwissu 2014[11] il-konvenut wieġeb permezz ta' ittra uffiċjali responsiva fejn qallu li l-opramorta in kwistjoni kienet saret minnu fil-proprjeta` tiegħu stess, u li r-raġuni li kien għamilha kien sempliċiment sabiex ma jaqgħux it-tfal tiegħu.

<u>**Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti:**</u>

20. L-ewwel Qorti qieset l-opramorta in kwistjoni bħala ħajt diviżorju,

[9] Ara ittra uffiċjali datata 29.08.2014 li l-konvenut bagħat lill-attur b'riferenza għall-ittra uffiċjali datata 22.08.2014 li l-istess attur kien bagħat lill-konvenut (fol 23).
[10] Ittra uffiċjali (618/2014) tal-11.11.2014, fol 84
[11] Ittra uffiċjali (630/2014) tas-17.11.2014, fol 86

u rriteniet illi irrispettivament minn jekk dan kienx ġie reż komuni jew le, jibqa' l-fatt li kien ħajt diviżorju u allura "l-*fatt li jkun sar xi xogħol fuqu mill-ġar, anke mingħajr il-kunsens tal-ġar, ma jikkostitwixxix spoll*". Għalhekk ikkonkludiet li kien nieqes l-element ta' "***spoliatum fuisse***"*.*

21. Fil-fehma ta' din il-qorti, l-ewwel Qorti bdiet mill-premessa żbaljata meta qieset l-opramorta in kwistjoni bħala ħajt diviżorju, u dan qed jingħad in vista tal-fatt li hemm kontestazzjonijiet proprju dwar fejn tinsab il-linja diviżorja bejn il-bjut. Fi kwalunkwe każ għandu jingħad li kienet ukoll żbaljata l-ewwel Qorti meta qieset li t-tneħħija ta' parti minn dan il-"ħajt diviżorju" ma jammontax għal spoll.

22. L-ewwel Qorti ma kellhiex tiddeċiedi din il-kawża abbażi ta' konsiderazzjonijiet dwar ħitan diviżorji, iżda kellha tara jekk jissussistux it-tlett elementi kostituttivi ta' spoll.

23. Fir-rigward tal-element tal-*infra bimestre deduxisse* m'hemmx kontestazzjoni illi l-azzjoni ġiet intavolata fi żmien xahrejn minn meta l-konvenut qala' xi kantuni mill-opramorta in kwistjoni. Għalhekk dan l-element jirriżulta sodisfatt.

24. L-ewwel Qorti mbagħad kellha tistabbilixxi jekk jirriżultax l-element tal-*possedisse* fir-rigward tal-attur, u f'każ li iva, jekk it-tneħħija

tal-kantuni mill-opramorta in kwistjoni tammontax għal *spoliatum fuisse* fil-konfront tal-attur.

25. Bħala stat ta' fatt il-bejt tal-kamra in kwistjoni hija biċċa waħda mal-kumplament tal-bejt tal-attur (ħlief, kif ingħad, għal diżlivell ta' żewġ pulzieri) u aċċessibbli mill-proprjeta` tal-attur. Hija totalment verosmili l-verżjoni tal-attur meta xehed illi:

> "*Dan il-bejt nitla' fuqu jien biss u hemm aċċess għalih mid-dar tiegħi biss kif jixhdu r-ritratti esebiti*".

26. Irrispettivament mir-raġuni għaliex il-konvenut bena l-opramorta fl-1994, ma jistax ma jiġix osservat illi tali opramorta għamlet l-aċċess tal-konvenut għall-bejt tal-kamra inqas faċli: mhux biss hemm diżlivell ta' tlett filati bejn il-bejt tal-kamra in kwistjoni u s-saqaf tal-konkos li għamel il-konvenut (minn fejn jiżbokka t-taraġ), iżda l-opramorta in kwistjoni tkompli tissegrega l-bejt tal-kamra b'mod li dan il-bejt fiżikament jidher li jifforma parti mill-bejt tal-attur u mhux mill-bejt tal-konvenut.

27. Fiċ-ċirkostanzi din il-qorti tqis li l-attur effettivament kellu l-pussess tal-bejt tal-kamra b'mod li l-opramorta in kwistjoni (konsistenti f'żewġ fillieri) kienet *de facto* qed isservi biex tifred tali bejt mill-bejt tal-konvenut li diġa qiegħed f' livell ta' tlett filati 'l isfel mill-bejt tal-kamra. Jekk il-konvenut kienx jitla' fuq il-bejt tal-kamra in kwistjoni huwa irrilevanti.

28. Għalhekk ikkonsidrat dan kollu, l-element tal-"***possedisse***" jirriżulta sodisfatt.

29. Isegwi illi bit-tneħħija tal-kantuni tal-ewwel filliera tal-opramorta (u għandu jiġi aċċenat li ma tneħħewx ukoll il-kantinu tat-tieni filliera għaliex twaqqaf mill-attur) l-attur ġie molestat fil-pussess tiegħu tal-bejt. L-iskop tat-tneħħija tal-opramorta da parti tal-konvenut kienet biex fiżikament jostakola l-pussess tal-attur fuq il-bejt tal-kamra in kwistjoni wara li nqalgħu l-kwistjonijiet bejniethom dwar min kellu l-arja tal-kamra. F'nofs ta' kontroversja dwar lil min tappartjeni l-arja tal-kamra, il-konvenut (abbażi ta' pretenzjoni ta' dritt li qed jivvanta fuq l-arja tal-kamra) iddeċieda li jħott l-opramorta li tella' hu stess biex jiffaċilita` l-aċċess minn fuq il-proprjeta` tiegħu għal fuq il-bejt tal-kamra. B'dan l-aġir tiegħu, l-element tal-i"***spoliatum fuisse***" jirriżulta wkoll sodisfatt.

30. Għal dawn il-motivi din il-qorti ssib li jissussistu l-elementi kollha ta' spoll u għalhekk tħassar is-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet tal-attur u għaldaqstant:

(i) tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll meta qala' parti mill-opramorta li tifred il-bejt tal-istess konvenut[12] mill-bejt fil-pussess tal-attur;

[12] f'livell ta' tlett fillieri 'l isfel

(ii) tikkundanna lill-konvenut jispurġa l-ispoll minnu kommess billi fi żmien ġimgħa jibni mill-ġdid l-opramorta li qala';

(iii) fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jibni mill-ġdid l-opramorta li ħatt il-konvenut, a spejjeż tal-istess konvenut.

31. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi (inkluż tal-ittra uffiċjali 618/2014 tal-11 ta' Novembru 2014) a karigu tal-konvenut appellat.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb