QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 21 ta' Marzu 2018

Kawża Nru: 10

Rikors Ġuramentat Nru: 1112 / 11 JA

Carmel *sive* Charles u Ethelberta konjuġi Gatt

-vs-

Joseph Stagno

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fil-11 ta' Novembru 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

<u>Dikjarazzjoni dwar l-oġġett tal-kawża</u>

Illi l-esponenti huma s-sidien ta' villa, sitwata fi triq bla isem, li jisimha ix-Xabbatur, fil-limiti tal-Baħrija, ir-Rabat, Malta.

Illi l-esponenti huma wkoll sidien ta' biċċa raba li tmiss ma' l-istess villa, liema raba ġġib l-isem 'Ta' Ħbuliet il-Luq', u dan kollu skont kif akkwistat permezz ta' kuntratti fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tas-26 ta' Diċembru 1994, hawn anness bħala Dok 'CG1'.

Illi l-konvenut arbitrarjament daħal u nvada dan ir-raba appena msemmi jew parti minnha, u dan mingħajr ebda kunsens kwalsiasi tal-esponenti, liema invażjoni ser tiġi ndikata dettaljatament fil-kors tal-proċeduri odjerni *occorrendo* bl-opera ta' periti nominandi.

Illi fil-kors ta' din l-invażjoni, il-konvenut anke qaċċat xi siġar taċ-ċipress.

<u>Raġuni għat-talba</u>

Illi l-aġir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll *di fronte* tal-esponenti *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u jimmerita l-istess konvenut li jiġi kkundannat jirripristina s-sitwazzjoni għall-*istatus quo ante* billi jneħħi u jirrimwovi kull xogħol li għamel u kull tibdil li wettaq u jqiegħed lura f'posthom is-siġar li neħħa.

<u>Talba</u>

Għaldaqstant l-esponenti qegħdin għar-raġunijiet fuq imsemmija bil-qima jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-aġir tal-konvenut kif fuq spjegat jikkostitwixxi spoll *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta; u sussegwentement;

2. Tordna u tikkundanna lill-istess konvenut *occorrendo* taħt superviżjoni ta' periti nominandi sabiex fi żmien qasir u perentorju li lilu jiġi prefiss jirripristina s-sitwazzjoni tar-raba in kwistjoni għall-*istatus quo ante*, u dan billi jneħħi kull

ostakolu u / jew tibdil / xogħol li wettaq u jerġa' jqiegħed f'posthom is-siġar li qaċċat.

3. Fin-nuqqas illi l-istess konvenut jagħmel ix-xogħlijiet lilu hekk ordnati fiż-żmien lilu prefiss, l-atturi jiġu awtorizzati sabiex jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa għall-iskopijiet tat-tieni talba, u dan a spejjeż tal-istess konvenut.

4. F'każ illi l-esponenti jkollhom x-xogħlijiet huwa fid-dawl tat-tieni u t-tielet talba, allura l-istess konvenut jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż kollha nkorsi mill-istess atturi għax-xogħlijiet li jkunu għamlu, u dan wara li l-istess spejjeż jiġu kkonfermati mill-perit mahtur mill-istess Qorti biex jissorvelja tali xogħlijiet.

B'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-atturi.

Bl-ispejjeż u bil-konvenut minn issa nġunt għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ppreżentata fit-22 ta' Diċembru 2011 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti konjuġi Gatt qed jiġu kontestati in vista tal-fatt li ma jirrikorrux l-elementi rikjesti mill-liġi għal spoll privileġġjat u għalhekk l-istess talbiet għandhom jiġu lkoll respinti;

2. Illi fl-ewwel lok u qabel xejn, ir-rikorrenti għandhom jindikaw bi preċiżjoni għal liema porzjoni ta' raba huma qed iressqu l-odjerni pretenzjonijiet tagħhom;

3. Illi l-intimat ilu fil-pussess effettiv tar-raba li jinsab fl-inħawi tal-villa tar-rikorrenti, tista' tgħid minn mindu twieled ċjoe'

erbgħin sena ilu u liema pussess qatt ma ġie ddisturbat minn ħadd tul dan iż-żmien kollu;

4. Illi l-istess raba kienet tinħadem minn missier l-intimat John Stagno għal għexieren ta' snin u meta l-istess missier miet sentejn ilu fil-21 ta' Ġunju 2010, l-intimat ibnu Joseph Stagno ħa f'idejh ir-raba kollu li kien qed jinħadem minn missieru nkluż dan in kwistjoni, għalkemm kif ġja' ngħad qabel il-pussess tal-istess ġja' kienet tinsab f'idejn il-familja Stagno minn meta twassallu l-memorja l-istess intimat;

5. Illi għalhekk ma hux minnu li l-intimat invada xi proprjeta' jew daħal fil-pussess ta' xi art li qabel kienet fil-pussess tar-rikorrenti;

6. Illi di fatti ir-raba kollu nkluż din in kwistjoni li kienet reġistrata fuq missier l-intimat illum tinsab reġistrata mal-Għammieri fuq isem ibnu ċjoe' l-odjern intimat Joseph Stagno;

7. Illi għalhekk hemm nieqsa l-elementi tal-pussess u tar-rekwiżit li l-azzjoni tal-ispoll għandha tittieħed fi żmien xahrejn mill-azzjoni allegatament eżerċitata mill-intimat;

8. Illi għalhekk l-azzjoni odjerna msejsa fuq azzjoni ta' natura possessorja ma tistax tirnexxi tenut kont tal-fatti speċje ta' dan il-każ kif sejjer jirriżulta aħjar waqt il-ġbir tal-provi.

9. Illi l-fatti hawn fuq esposti li jifformaw il-kontenut tal-kontestazzjoni huma magħrufa personalment lill-intimat.

10. B'riserva li jiġu preżentati risposti ulterjuri fil-mori ta' dan il-proċess jekk ikun jirriżulta hekk meħtieġ u / jew opportun.

In vista tal-premess għalhekk, l-intimat jitlob sabiex dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet premessi tirrespinġi t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti li minn issa qed jiġu nġunti biex jidhru għas-subizzjoni.

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

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

Rat ir-relazzjoni tal-A.I.C. Mario Cassar maħtur mill-Qorti biex jirrelata dwar it-talbiet attrici u senjatament biex jiddetermina saritx invażjoni kif qed jiġi allegat mill-atturi;

Rat il-verbal tal-21 ta' Frar 2018 minn fejn l-kawża jirriżulta li l-kawża tħalliet għas-sentenza għallum wara d-debita trattazzjoni mill-Avukati rispettivi.

Ikkunsidrat:

Fatti

Illi din hija kawża ta' spoll. L-atturi wara li ddikjaraw li huma l-proprjetarji tal-art imsemmija fir-rikors fuq ċitat qed jallegaw li l-konvenut invada din il-proprjeta' u għalhekk b'dan il-mod fixkel u ppreġudika l-pussess eżerċitat minnhom 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 tagħhom l-atturi ppreżentaw l-affidavit tal-atturi stess u kopji tal-kuntratt tal-akkwist fost provi oħra.

Eċċezzjonijiet

Illi l-konvenut eċċepixxa (fol 12) fl-ewwel lok li ma jikkonkorrux l-elementi neċessarji biex tirnexxi l-kawża ta' spoll u li fil-fatt il-

pussess kien f'idejn missieru li miet sentejn qabel u eventwalment ħa l-pussess huwa stess.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi kif issemma u jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. Dwar l-att spolljattiv l-attur, fl-affidavit tiegħu jispjega kif ġej (fol 39):

"Ngħid illi lejn it-8 ta' Settembru 2011, ħija n-Nutar Dr Anthony Gatt irċieva ittra mingħand l-Avukat Dr Raphael Fenech Adami għan-nom ta' Joe Stagno datata 5 ta' Settembru 2011 (Dok 'A'), illi fiha kien hemm indikat illi l-istess Stagno kien qed jippretendi illi jien dħaltlu fuq xi art li allega li kellu missieru fil-Baħrija.

Fit-8 ta' Settembru 2011 jiena bgħatt e-mail tramite t-tifla lil Dr Raphael Fenech Adami fejn tlabtu kopja tal-ittra li kien bagħat lil ħija (Dok 'B'). Fit-12 ta' settembru 2011 Dr Fenech Adami bagħat e-mail b'risposta fejn magħha bagħat l-ittra tiegħu tal-5 ta' Settembru 2011 (Dok 'C'). Fil-15 ta' Settembru 2011, tramite t-tifla bgħatt e-mail lil Dr. Fenech Adami fejn spjegajnielu li aħna msefrin fit-tul u fejn tlabnih pjanta biex juri liema parti mill-art fil-Baħrija qed jgħid li qed nokkupaw u li l-klijent tiegħu kien qed jallega li hija tiegħu (Dok 'D'). Minn hemm Dr Fenech Adami ma rrispondiex. Fis-16 ta' Ottubru 2011, bgħatnielu e-mail oħra, fejn għidnielu illi aħna konna ġejna mgħarrfa li l-klijent tiegħu Joe Stagno kien qabad u okkupa biċċa art li hija tagħna (Dok 'E'). Aħna waqt li konna qed nikkorispondu b'dawn l-e-mails konna msefrin.

Aħna għandna ħabib tagħna li jagħmlilna xi xogħlijiet, ċertu Emanuel Bugeja, li jiena ppermettejtlu jkollu ċ-ċavetta biex ikun jista' jiftaħ dan il-post u jmur għall-kaċċa. Dan Emanuel Bugeja għarrafni illi fid-9 ta' Ottubru 2011 kien mar fl-istess post u sab li kien hemm siġar taċ-ċipress li konna ħawwilna aħna sbatax-il sena ilu li kienu maqtugħin. L-istess Emanuel Bugeja fil-fatt xi ħmistax

wara, u ċjoe' lejn l-20 ta' Ottubru 2011 qalilna illi Stagno kien qabad u addirittura ħarat parti mill-art li għandna aħna."

Illi fid-depożizzjoni tiegħu l-konvenut insista ma' dak li eċċepixxa fir-risposta ġuramentata tiegħu fejn ċaħad li kien hu li neħħa s-siġar. Ikkonferma pero' li nqalgħu xi siġar ftit qabel ma nfetħet il-kawża.

Illi wiehed mill-elementi essenzjali għall-azzjoni ta' spoll huwa l-pussess. L-oħrajn huma li jkun hemm att spoljattiv u li l-kawża tiġi ntavolata *entro* xahrejn minn meta jseħħ l-ispoll. Fil-każ in diżamina 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 mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fid-19 ta' Jannar 2011 fejn ingħad:

*"Illi dwar l-<u>ewwel element</u>, huwa meħtieġ li jintwera li, filwaqt li sar l-għamil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt [App.: 26.1.1996 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.: 21.2.1983 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.: 4.12.1998 fil-kawża fl-ismijiet **"J. Aquilina noe et vs L. Debono"** (Kollez. Vol:LXXXII.ii.1217)] u dak tal-ispoll [P.A. 12.6.1998 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.: 21.1.1994 fil-kawża fl-ismijiet **"A. Pisani et vs V. Farrugia"** (mhux pubblikata]."*

Illi dawn ir-rekwiżiti kollha, fuq imsemmija, effettivament joħorġu mill-Artikolu 535(1) tal-Kodiċi Ċivili stess:

"Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżża' mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista' fi żmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Procedura Ċivili."

Illi fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"**, l-istess Qorti qalet illi:

"Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pusses u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spolljat."

Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa:

"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato". (Vol III Sez. 52).

Illi kif ukoll intqal fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat li

jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

Illi bran ieħor rilevanti jgħid illi:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna …"

"In kwantu għall-pussess, il-liġi tikkontempla l-pussess materjali kien liema kien u mhux il-pussess animo domini u lill-konvenut mhux leċitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess tal-attur. Saħansitra l-azzjoni ta' spoll tista' tiġi eżerċitata kontra l-istess proprjetarju meta dan ikun l-awtur tal-ispoll … Konsegwentement għal din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-leġittimita' tal-pussess privat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-pussessur in mala fede. It-tribunal għandu jeżamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll." **(Vol. XLI.I.245)**

Illi minn dan kollu, għandu jitnissel illi din il-Qorti m'għandhiex toqgħod teżamina l-kuntratti esebiti iżda tħares biss lejn l-istat ta' fatt eżisenti qabel ma ġraw il-fatti ndikati mill-atturi u jekk dan ġiex mibdul bl-azzjonijiet stess tal-konvenuti.

Illi l-**perit tekniku** fil-fatt wasal għal dawn il-konklużjonijet, fejn ikkonkluda illi:

"Illi l-esponent ikkonstata illi ma kienx għad hemm invażjoni tal-artijiet attriċi sas-sena 2008, ref. Dok 'MP2'. Dan għaliex minn dak id-dokument jirriżulta illi l-art ma kienitx maħduma, kif jidher fid-dokumenti Dok 'MP4' u 'MP5'.

Illi jidher minn Dok 'MP8' illi parti mill-għelieqi proprjeta' tal-atturi bdew jinħadmu fl-2012.

Illi l-allegat invażjoni rriżultat illi tammonta għal ċirka 4,288 metri kwadri.

Illi din l-invażjoni hija ndikata fl-aerial view Dok 'MP7' u dan wara illi l-esponent ħa wkoll in konsiderazzjoni r-reġistrazzjonijiet ta' porzjonijiet ta' art mad-dipartiment tal-agrikoltura.

Illi l-konvenut fit-trattazjoni tiegħu kkontesta l-produzzjoni ta' ċerti dokumenti li ġew esebiti mill-perit tekniku, iżda jirriżulta li dawn huma dokumenti pubbliċi aċċessibli mill-Awtorita' kkonċernata u ġiet użata mill-perit biex ikun jista' jasal għal konklużjonijiet tiegħu. *Oltre* dan l-istess perit ibbaża l-istess konklużjonijiet fuq id-dokumenti esebit mal-kuntratt tal-akkwista (Dok 'A') – ara fol 117.

Illi kif ġie spiss indikat fir-rigward tal-perizja l-Qrati tagħna għal diversi drabi għamlu tagħhom il-konklużjonjiet peritali bħal per eżempju fil-kawża fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** (deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967) fejn ingħad illi *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux ... ... jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollhu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli."* Bl-istess mod il-Qorti (Prim Awla) ippronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"** deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru 2014, u aktar riċentement l-istess Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Kummissarju tal-Artijiet vs Mugliette et"** deċiża fit-28 ta' Marzu 2014 u **"Giulia Curmi et vs Gużeppi Schembri"** deċiża fl-24 ta' April 2015.

Illi jidher għalhekk illi indubbjament saret l-azzjoni lamentata mill-atturi u jidher ukoll mid-depożizzjoni ta' Emanuel Bugeja li l-atturi

kellhom pussess tal-ambjenti in kwistjoni u li huwa stess kien spiss jieħu ħsieb imur f'isimhom biex jara li kollox kien sew – fi kliemu *"jmur jittawlilha"*. L-istess Bugeja xehed li sas-17 ta' Settembru 2011 is-siġar ma kienux tqaċċtu u allura dak kien l-aktar jum 'il bogħod li fih saret l-azzjoni spoljattiva. Il-kawża ġiet intavolata fil-11 ta' Novembru tal-istess sena u kwindi *entro* x-xahrejn. (Ara s-sentenza **"Arendts vs Mizzi"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013). Għalhekk fil-fehma tal-Qorti l-atturi ssodisfaw it-tlett rekwiżiti fuq imsemmija.

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talbiet kollha attrici, tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur kif mitlub fl-istess talbiet u tinnomina lill-A.I.C. Mario Cassar biex jissorvelja x-xogħlijiet.

L-ispejjeż ikunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D. — **Imħallef**

Mario Debono — **Deputat Reġistratur**