QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Frar 2020

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 255/2017 JVC

Mary Saliba

vs

Pietru Theuma

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Mary Saliba kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti hi proprjetarja tal-fond numru tnejn (2) u jismu "St Rita" fi Triq Raymond Caruana: Sqaq Numru tlieta

(3) fil-Gudja, liema fond l-esponenti akkwistatu flimkien ma' zewgha, l-mejjet Anthony Saliba b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Philip Saliba tad-29 ta' Jannar 1978, kopja ta' liema kuntratt tinsab annessa u mmarkata "Dok. A";

2. Illi l-konvenut jippossjedi l-fond adjagenti u cjoe l-fond numru erbgha (4) u jismu "Ave Maria" fl-istess sqaq;

3. Illi sa minn zmien immemorabbli, u cjoe sa minn hafna qabel ma l-esponenti akkwistat il-fond *de quo,* dan il-fond kellu mieghu parti mill-bejt sovrastanti l-fond tal-intimat. Tant li r-ragel tal-esponenti kellu l-gallinari fuq dan il-bejt, liema gallinari l-esponenti nehhiethom meta naddfet l-affarijiet ta' zewgha wara li dan miet madwar sena ilu. Ciononostante, l-esponenti xorta wahda baqghet taghmel uzu minn dan il-bejt b'mod esklussiv u ad eskluzjoni ta' terzi inkluz tal-intimat;

4. Illi nhar it-2 ta' Marzu 2017, l-esponenti intnebhet li l-intimat kien tela' fuq il-bejt, ghalaq l-opramorta li taghti mill-bejt proprjeta tal-esponenti li jigi sovrastanti d-dar taghha ghall-bejt (ukoll proprjeta tal-esponenti) imma li jigi sovrastanti d-dar tal-istess intimat u dan fil-waqt li fetah access ghalih mill-fond tieghu ghall-istess bejt;

5. Illi rinfaccjata b'dan, l-esponenti marret minnufih tirraporta lill-Pulizija kif jidher mill-okkorrenza li kopja taghha tinsab annessa u mmarkata "Dok. B";

6. Illi tali agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-esponenti da parti tal-intimat;

7. Illi minkejja li gie debitament interpellat sabiex jirrimedja l-ispoll u jregga' lura x-xoghol li ghamel u dan permezz ta' ittra ufficcjali numru 991/17 li giet prezentata nhar l-10 ta' Marzu 2017 (vera kopja hawn annessa u mmarkata "Dok. C") il-konvenut ghazel li jibqa' inadempjenti;

8. Illi ghalhekk, l-esponenti kellha tirrikorri ghal din l-azzjoni.

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li l-konvenut wettaq spoll ricenti, vjolenti u klandestin fil-konfront ta' l-esponenti u ghalhekk huwa ghandhu jigi kkundannat sabiex iregga' lura x-xogholijiet li ghamel u jirrintegra lill-esponenti fit-tgawdija taghha tal-bejt *de quo*;

Ghaldaqstant, l-attrici titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet premessi, il-konvenut ikkommetta spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-istanti;

2. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jaghmel dawk ix-xogholijiet rimedjali kollha opportuni sabiex jirripristina lill-esponenti fit-tgawdija tal-bejt sovrastanti l-fond numru erbgha (4) u jismu "Ave Maria" fl-istess sqaq, liema bejt huwa adjagenti ghal dak sovrastanti l-fond tal-attrici bin-numru (2), u dan billi jerga' jnehhi l-opramorta li bena bejn iz-zewg bjut fil-waqt li jerga' jtella' l-opramorta li nehha sabiex jiehu access mill-fond

tieghu u dan *occorrendo* taht is-supervizjoni ta' periti nominandi;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istanti taghmel dawk ix-xogholijiet rimedjali a spejjez tal-konvenut, *occorrendo* taht is-supervizjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali numru 991/17, kontra l-konvenut minn issa ingunt in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-istanti.'

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Pietru Theuma fejn eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi, fl-ewwel lok, l-azzjoni promossa mill-attrici bhala azzjoni ta' spoll giet intavolata wara z-zmien ta' xahrejn mid-data li fih sehh l-att allegatament spoljativ, u ghalhekk hi perenta skont il-ligi;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponent kiseb il-fond bl-isem 'Ave Maria', fi Sqaq numru tlieta (3), gja' numru tmienja (8), fi Triq Raymond Caruana (gja' Main Street) fil-Gudja permezz ta' kuntratt in atti n-Nutar Dottor George Cassar tal-25 ta' Lulju, 1979 (Dokument A);

   Dan il-fond gie trasferit lill-esponenti 'bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha nkluza l-arja kollha libera li tappartjeni lill-istess dar' (it-tielet pagna tal-kuntratt riferenzjat);

Meta l-esponent kien wera l-intenzjoni tieghu li skont il-ligi jinfirdu l-bjut rispettivi tal-partijiet kontendenti, kien ukoll gharraf lill-attrici mhux biss bid-drittijiet tieghu bhala propretarju tal-fond li kiseb kif inghad izda minbarra hekk bix-xogholijiet li kien ser jghaddi biex iwettaq, b'ittra legali tal-24 ta' Novembru, 2016 (Dokument B);

L-attrici, mitluba kemm il-darba biex tissostanzja l-pretensjoni taghha li kienet intitolata topponi ruhha kontra x-xogholijiet li ried jaghmel l-esponent, bl-ebda mod kwalsiasi ma ggustifikat ruhha legalment. Bizzejjed li wiehed jara x'irrapportat lill-Pulizija skont id-dokument ipprezentat minnha mar-Rikors promotur;

3. Illi ghalhekk l-azzjoni attrici ghandha tigi respinta bhala wahda frivola u vessatorja.'

Rat l-affidavits, xiehda, ritratti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut giet irtirata permezz ta' nota ta' cessjoni ntavolata nhar it-18 ta' Gunju, 2019 a fol. 154 tal-process;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Marzu, 2019 id-difensuri tal-partijiet gew awtorizzati jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici Mary Saliba pprezentata nhar id-29 ta' April, 2019 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut Pietru Theuma pprezentata nhar l-14 ta' Gunju, 2019;

Rat illi l-Qorti diversament presjeduta ghamlet access nhar it-23 ta' Jannar, 2018 fejn ghamlet il-konstatazzjonijiet necessarji, kif ukoll il-Qorti kif preseduta wettqet access nhar is-26 ta' Novembru, 2019 fejn ivverifikat b'ghajnejha s-sit in kwistjoni u ghamlet il-konstatazzjonijiet kollha necessarji dwar l-ambjenti in konstestazzjoni;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Novembru, 2019 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Fatti:

Illi l-attrici Mary Saliba flimkien ma' zewgha Anthony Saliba, illum mejjet, kienu xtraw u akkwistaw il-fond bin-numru 2 gja maghruf bin-numru 11, 'St. Rita' fi Sqaq numru 3 fi Triq Raymond Caruana, Gudja minghand Anglu Gatt permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Philip Saliba datat 29 ta' Jannar, 1978 (a fol. 5 u fol. 6 tal-process). Jirrizulta li dan Anglu Gatt, kien jigi z-ziju tal-attrici Mary Saliba u kien ghamel bejn is-sena 1971 u s-sena 1978 jghix fl-imsemmi fond flimkien ma' martu Agnes Gatt (ara affidavit ta' Agnes Gatt a fol. 45 tal-process). Precedentement fil-fond kien jghix Giuseppi Gatt, in-nannu tal-attrici Mary Saliba u missier Anglu Gatt. L-attrici tghid li meta akkwistaw il-fond, mieghu kien hemm inkluz il-bejt mertu tal-kawza odjerna li taccedi ghalih

unikament minn gol-proprjeta' taghha. Hija tghid li lura fiz-zmien meta fil-fond kien ghad jghix fih in-nannu taghha Giuseppi Gatt, kienet gja qamet kwistjoni fuq dan l-istess bejt li wasslet ghal kawza fl-ismijiet Giuseppi Gatt -vs- Ursola Grech et deciza fl-1 ta' Marzu, 1951 (ara s-sentenza esebita a fol. 35 sa fol. 38 tal-process). L-attrici ssostni li tant li l-bejt huwa proprjeta' taghhom li minn qabel ma zzewgu, r-ragel taghha Anthony Saliba kien ghamel gallinar fuq dan il-bejt u dam hemm ghal aktar minn sebgha u tletin (37) sena. L-attrici tinsiti li kien biss wara li miet Anthony Saliba u cioe' wara l-14 ta' Jannar, 2016 li dan il-gallinar tnehha minn Carmelo Bellia (hu l-attrici) u Michael Borg (ir-ragel ta' oht l-attrici) u dan in segwitu ghal ilment tal-konvenut Pietru Theuma li kellu l-bejt qed jaghmel l-ilma. L-attrici ssostni wkoll li l-bejt in kwistjoni kien unikament accessibli mill-proprjeta' taghha u minn ebda proprjeta' ohra. L-attrici tkompli tghid li wara li kienet nehhiet il-gallinar kien rega' avvicinaha l-konvenut Pietru Theuma fejn kien allega li l-bejt huwa tieghu u fejn kien talabha sabiex ittih kopja tal-kuntratt taghha. Sussegwentament nhar it-2 ta' Marzu, 2017 wahda mill-girien certa Anna Dalli kienet infurmat lill-attrici li kien hemm xi nies fuq il-bejt taghha li kienu qeghdin itellghu hajt. L-attrici tghid li telghet fuq il-bejt fejn sabet haddiema fuq il-bejt taghha li kienu qeghdin jifthu access mill-proprjeta' tal-konvenut ghal fuq il-bejt taghha u bl-istess gebel li kienu qeghdin jaqilghu mill-hajt, ghalqu l-access mill-fond taghha ghal fuq il-bejt mertu tal-kawza odjerna. Kien ghalhekk li hija mmedjatament ghamlet rapport mal-Pulizija Ezekuttiva u rrapportat mal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Illi min-naha tieghu l-konvenut jghid li huwa kien xtara u akkwista l-fond bl-isem 'Ave Maria', fi Sqaq numru 3 qabel maghruf bin-numru 8 fi Triq Raymond Caruana, Gudja permezz

ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar nhar il-25 ta' Lulju, 1979 liema kuntratt jghid li huwa akkwista '...bl-arja kollha libera li tappartjeni lill-istess dar' (a fol. 21 sa fol. 27 tal-process). Huwa jkompli jghid li huwa kien jghix f'din id-dar qabel ma kien xtraha u qabel kien jghix fiha n-nannu tieghu, li kien fil-kera. Jghid li jaf li n-nannu tieghu kien jaghmel uzu minn sellum sabiex jaccedi ghal fuq il-bejt tad-dar u l-istess baqa' jaghmel hu. Il-konvenut ikompli jghid li r-ragel tal-attrici kien izomm gallinar fuq il-bejt tad-dar tieghu u jikkonferma li kien qal lill-attrici biex tnehhi l-imsemmi gallinar. Jkompli jghid li peress li kellu infiltrazzjoni ta' ilma fil-bejt tal-kamra tas-sodda, huwa ghamel membrane u sabiex acceda huwa ghamel uzu ta' sellum. Jghid li huwa ha parir sabiex ikun cert x'kien xtara fejn ikkonfermawlu li huwa kien xtara bl-arja b'kollox. Kien ghalhekk li nbdiet korrispondenza bejn l-avukati sabiex jifirdu l-bjut rispettivi tal-partijiet. Jinsisti li fiz-zmien li kienet ghaddejja din il-korrispondenza, l-attrici qatt ma tat x'tifhem li qieghda tippretendi li l-bejt huwa taghha. Jghid li kull ma talbet l-attrici kienet biss li tkun taf l-estent tax-xoghlijiet li kienu ser isiru u difatti huwa kien ghadda skizz tax-xoghlijiet lil Avukat tieghu sabiex jghaddiha lil Avukat Jason Azzopardi, li dak iz-zmien kien l-avukat taghha. Il-konvenut ghalaq billi qal li x-xoghlijiet saru kollha fil-proprjeta' tieghu u kienu koperti bil-permessi mehtiega. Huwa esebixxa fl-atti kopja tal-permessi (a fol. 111 sa fol. 116 tal-process).

Ikkunsidrat:

Illi l-kaz prezenti jitratta kawza ta' spoll privilegjat li hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqraw kif isegwu:

535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa 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 tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.

536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.

Illi fid-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza nhar it-12 ta' April, 1958 fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** dwar l-azzjoni ta' spoll privilegjat gie ritenut kif isegwi:

'L-"actio spolii" hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil ta' kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.'

L-awtur **Emidio Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diritto Civili** (Volume III, Firenze 1873, p. 51) jghallem dwar l-azzjoni ta' spoll illi:

'Essa ha il suo fondamento nella utilità sociale, e tende ad assicurare l'ordine pubblico ed impedire che all'azione della legge e del giudice si surroghi l'azione individuale e la privata violenza.'

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

1. **Actor docere debet possedisse** – il-pussess;
2. **Spoliatum fuisse** – l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u
3. **Infra bimestre deduxisse** – l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Kunsiderazzjonijiet Legali u Fattwali:

Il-pussess:

Illi jibda billi jinghad li din l-azzjoni tipprotegi kull persuna li hija *'...mnezzgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli…'*[1]. Inghad a propozitu fid-decizjoni gja kkwotata precedentament fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** illi:

> *'…dak li jinteressana f'dal-każ – tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak semplicement naturali, u anki dak vizzjuż; imma pero` teżigi dejjem f'dak li jippromwovi din l-azzjoni xi pussess; l-għaliex, jekk l-attur f'kawża bħal din*

[1] Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

li fuqha qegħdin nitkellmu ma jkunx ippossjeda l-ħaga, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxix.'

Fuq l-element tal-pussess fil-kawza fl-ismijiet **Annetto Xuereb Montebello et -vs- Paolina Magri et** deciza nhar id-19 ta' Gunju, 1953, il-Qorti tal-Appell ghamlet referenza ghal gurisprudenza taljana fejn inghad illi:

'Non è possesso giuridicamente reintegrabile quello che emana da una semplice concessione del proprietario – Cassazione Roma – 23 Giugno, 1905, Santucci vs. Di Francesco;

Non ricorre quel possesso di fatto che da diritto alla protezione mediante l'azione di reinterga ogni qualvolta il preteso spogliato abbia il godimento di un vantaggio basato sulla semplice tolleranza del preteso spogliatore – Cassaz. Di Torino – 17 ta' Dicembru 1907, Macone vs. Guglielmino;

Non puo agire in reintegra del possesso di un diritto di passaggio chi tale possesso ha sempre esercitato per mera tolleranza del vicino e chiedendogliene permesso – Cassazione di Torino – 15 ta' Dicembru, 1908, Lunghi vs. Miglioati, kif citati fil-Fadda, Art. 695/697 (Vol. XXXVII, P.I, p.280)'.

L-att spoljattiv irid ikun vjolenti jew klandestin:

Dwar l-element ta' l-spoliatum fuisse, gie ritenut fil-kawza **Salvatore Abela -vs- Giuseppe Barbara** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar is-27 ta' Frar, 1946 illi:

> *'L-azzjoni hawn proposta mill-attur hi wahda ta' spoll privileggjat kif hekk hu evidenti mit-termini ta' l-istess citazzjoni bl-uzu tal-kliem "bil-habi u bi vjolenza". Fl-assenza ta' definizzjoni normattiva tal-kuncett tal-ispoll id-duttrina u l-gurisprudenza prevalenti jidentifikaw is-sustanza tieghu ma l-imgieba fejn l-ezitu hu dak li tellef lil possessor jew detentur is-setgha fuq il-haga li taghha ghandu pussess jew detenzjoni. Oltre ghal dan it-telf jew l-privazzjoni, b'dannu ghal isoljat hemm ukoll fl-istess nozzjoni tal-ispoll l-fatt ta' l-impossessament da parti tal-ispoljatur. Huwa proprju ghal hekk li f'kawza ta' spoll de recent jew privileggjat, ma ghandux jitqies hlief il-pussess jew detenzjoni tal-ispoljat u l-ispoll tal-ispoljatur.'*

F'dan is-sens inghad ukoll mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Joseph Scerri -vs- Spiridione Falzon** deciza nhar l-24 ta' Jannar, 1958 illi:

> *'Spoll vjolent huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta' ta' l-ispoljat; u l-att ikun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat skont il-ligi, izda anke meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta' tal- possessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att.'*

L-azzjoni trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv:

Illi gie ritenut mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri nhar is-7 ta' Mejju, 2008 fil-kawza fl-ismijiet **Julian u Doris konjugi Sultana et -vs- Eucharist Sultana** illi:

> *'Dan apparti l-fatt li l-gurisprudenza hi ukoll fis-sens li min jaghti eccezzjoni li l-azzjoni saret wara li skadew ix-xahrejn, l-oneru tal-prova hu fuq il-konvenut (Qorti ta' l-Appell, Norman Vassallo vs Filomena Esposito deciza fit-18 ta' Gunju 1993 u Prim'Awla tal-Qorti Civili, Anthony Borg et vs Paul Falzon et nomine deciza fil-21 ta' Marzu 2002 u Qorti ta' l-Appell, Micro Technology Consultancy Limited vs Maria Dolores Vella et deciza fis-6 ta' April 2006). Bhala fatt fil-konvenut dik l-intenzjoni turbattiva tal-pussess tal-atturi – l-animus turbandi – li tikkostitwixxi dik il-molestja li hi l-bazi tal-azzjoni. Dan mhux biss ghaliex ma giex pruvat li l-atturi kellhom tali pussess u konsegwentement li l-konvenut ma setghax jiddisturbalhom dak li bhala fatt ma jirrizultax li kellhom imma wkoll u forsi aktar ghaliex ma hux koncepibbli li l-konvenut seta' jkollu l-animu li jiddisturba l-pussess ta' haddiehor fi proprjeta' li hu provat illi jikkontendi illi mhux biss li jippossjedi fit-termini u sens tal-ligi imma li hu addirittura l-proprjetarju assolut taghha.'*

Inghad ukoll fuq it-terminu ta' xahrejn fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Gatt -vs- John Mary Vassallo** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-8 ta' Mejju, 2005 illi:

'Illi dwar it-tielet element, il-liġi trid li l-azzjoni għat-tneħħija tal-effetti tal-ispoll għandha tinbeda fi żmien xahrejn. Dan iż-żmien huwa meqjus bħala terminu ta' dekadenza. Bħal kull wieħed ieħor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt għandu jiġi pruvat mill-attur. Iżda meta l-kwestjoni taż-żmien tittella' mill-imħarrek bis-saħħa ta' eccezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privileġġat saret barra żmienha taqa' fuq l-istess imħarrek, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.'

Mertu:

Illi l-kaz odjern jitratta allegat spoll vjolenti u klandestin kommess mill-konvenut Pietru Theuma jew minn haddiema minnu mqabbda nhar it-2 ta' Marzu, 2017. L-ispoll kien jikkonsisti f'bini ta' opramorta tal-gebel bejn zewg bjut, liema opramorta cahhdet lill-attrici mill-access minn bejt proprjeta' taghha ghal bejt iehor allegatament proprjeta' taghha u wkoll ftuh ta' bieb/fetha mill-konvenut li jaghti access lill-konvenut minn gol-proprjeta' tieghu ghal fuq il-bejt li minnu giet imcahhda l-attrici Mary Saliba.

Din il-Qorti tibda billi tinnota li kemm l-attrici Mary Saliba kif ukoll l-konvenut Pietru Theuma pprezentaw kopji tal-kuntratti ta' xiri tal-fond proprjeta' taghhom u dan sabiex jippruvaw xi forma ta' titolu fuq il-bejt mertu tal-kawza odjerna (ara kuntratt ta' xiri ta' l-attrici a fol. 5 u fol. 6 tal-process u kuntratt ta' xiri tal-konvenut a fol. 21 sa fol. 27 tal-process). Jinghad li f'kawza ta' spoll privilegjat mhuwiex mehtieg li jigi pruvat xi forma ta' titolu fuq il-proprjeta' pero' pussess jew is-semplici detenzjoni huwa sufficjenti. Kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Vassallo Gatt**

noe -vs- Joseph Camilleri pro et noe deciza nhar is-26 ta' Jannar, 1996 inghad illi:

> *'Hu pacifiku li biex din l-azzjoni tigi esperita b'success l-attur irid jipprova biss li fil-mument meta allegatament avvera ruhu l-att spoljattiv hu kien fil-pussess ta' l-oggett li gie minnu spoljat. Mhux mehtieg minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tieghu 'Hu elementari f'materja ta' pussess, illi l-pussess li trid il-ligi fl-ispoljat ghall-finijiet ta' l-azzjoni ta' reintegrazzjoni m'hemmx bzonn ikun il-pussess b'titolu ta' proprjeta' jew servitu', imma hu bizzejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u di fatto. Imma hu dejjem mehtieg li l-attur jipprova li ghandu un possesso di fatti. L-atti ta' mera tolleranza ma jistghux iservu ta' fundament ghall-akkwist tal-pussess (vol. XXXVII, P. I, p.280).'*

Jirrizulta mill-atti li l-bejt ilu fil-pussess tal-familja tal-attrici Mary Saliba minn ferm qabel l-1951. L-attrici Mary Saliba fix-xiehda taghha moghtija bil-procedura tal-affidavit (a fol. 33 u fol. 34 tal-process) ipprezentat sentenza deciza fl-1 ta' Marzu, 1951. Il-kaz kien bejn in-nannu tal-attrici certu Giuseppi Gatt (li kellu l-fond mikri ghandu) u Ursola Grech li kienet sid l-fond illum proprjeta' tal-attrici u l-inkwilin tal-fond adjacenti certu Felice Thewma - n-nannu tal-konvenut Pietru Theuma (ara sentenza a fol. 35 sa fol. 38 tal-process). F'din il-kawza l-attur Giuseppi Gatt kien talab li jigi dikjarat li huwa ghandu dritt ta' access fuq il-bejt tal-fond numru 9 dana stante li l-inkwilin Felice Thewma kien qieghed icahhdu mit-tgawdija tad-dritt li jaccedi ghal fuq il-bejt imsemmi. Il-Qorti preseduta mill-abbli Imhallef Caruana Colombo kienet laqghet it-talba tal-attur. Indubbjament, il-fond numru 9 huwa l-fond tal-konvenut Pietru Theuma u dan jirrizulta mill-kuntratt ta' xiri tal-konvenut esebit minnu stess a fol. 21 sa fol. 27 tal-process fejn

jirrizulta li l-konvenut kien xtara u akkwista '… d-dar numru disgha (Nru. 9) Sqaq numru tmienja (8) Main Street, il-Gudja…'. Dan ifisser li lura fl-1951 l-antenati tal-attrici gia kellhom pussess tal-bejt mertu tal-kawza odjerna liema bejt jigi fuq il-kamra tas-sodda proprjeta' tal-konvenut kif setghet tivverifika din il-Qorti stess waqt l-access.

Illi fl-affidavit taghha l-attrici tkompli tixhed li r-ragel taghha Anthony Saliba kellu gallinar fuq il-bejt mertu tal-kawza li l-access ghalih gie mcahhad mill-konvenut nhar it-2 ta' Marzu, 2017. Hija tishaq li dan l-gallinar kien ilu l-fuq minn sebgha u tletin (37) sena u tnehha minn huha Carmelo Bellia u r-ragel ta' ohtha Michael Borg, wara li r-ragel taghha gie nieqes u cioe' wara l-14 ta' Jannar, 2016.

Dan gie kkonfermat minn Carmelo Bellia fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 44 tal-process fejn qal illi:

> *'…s-sena l-ohra, fl-2016, ohti kienet qaltli biex nirrengalha ftit il-bejt ghaliex Pietru Theuma kien qallha li kellhu l-hsara u kien qieghed joqtor. Jien flimkien mar-ragel t'ohti Michael Borg konna irrengajnieh u nehhejna l-gallinar.'*

Il-konvenut Pietru Theuma fil-kontro-ezami tieghu fis-seduta ta' nhar l-14 ta' Marzu, 2019 (a fol. 142 sa fol. 144 tal-process) ikkonferma wkoll li l-gallinar tnehha wara li miet ir-ragel tal-attrici Mary Saliba. Hekk qal waqt id-deposizzjoni tieghu in kontro-ezami illi:

> '***Dr John Bonello*** : Inti fl-affidavit tieghek kont ghedt illi r-ragel ta' Mary Saliba kien izomm gallinar fuq il-bejt li xtrajt

u kont ghedt lill-attrici biex tnehhi dan il-gallinar u fil-fatt nehhietu. Inti ghandek amment meta kellimtha biex tnehhi l-gallinar?

Xhud :
Meta ghedtilha li qotorli l-ilma. Imma amment ezatt ma nafx.

…

Dr John Bonello :
Jigifieri wara li miet ir-ragel kellimtha inti minhabba l-gallinar biex tnehhih.

Xhud :
Iva meta, iva mela. Anke lilu kont ghedt.

Dr John Bonello :
Ahna qeghdin naqblu li lil Mary Saliba inti kellimtha biex tnehhi l-gallinar wara li miet ir-ragel taghha.

Xhud :
Ehe iva. …'

Din il-Qorti kellha l-opportunita' taccedi fuq il-post kemm minn naha tal-attrici kif ukoll minn naha tal-konvenut fejn ghamlet il-konstatazzjonijiet kollha necessarji. Il-Qorti setghet tinnota li l-uniku access dirett ghal fuq il-bejt kien minn gol-proprjeta' tal-attrici u sabiex tghaddi ghalih kienet taghmel uzu mill-fetha li giet maghluqa bil-gebel mill-konvenut fuq ammissjoi tieghu stess anki ma' din il-Qorti waqt l-access. Mill-banda l-ohra l-konvenut ma

kellux access dirett ghal fuq dan l-bejt u di fatti fl-affidavit tieghu (a fol. 108 sa fol. 110) jghid li sabiex jaccedi ghal fuq il-bejt huwa kellu jaghmel uzu ta' sellum. L-access dirett tal-konvenut infetah nhar it-2 ta' Marzu, 2017 meta l-konvenut ammetta wkoll ma' din il-Qorti waqt l-access li ghalaq l-access tal-attrici u fejn ghamel fetha fil-hajt minn naha tal-proprjeta' tieghu biex jigwadanja access dirett ghal fuq il-bejt. Huwa ammetta wkoll mal-Qorti waqt l-access li ghamel speci ta' tarag bil-gebel sabiex ikun jista' jasal ghal fetha li ghamel hu stess.

Illi fid-decizjoni **Bernardette Licari -vs- Victor Emanuel Guzman et noe** deciza nhar id-19 ta' Ottubru, 2007 dwar il-pussess il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

> *'Ghar-rigward ta' l-element ta' pussess, intqal fil-kawza "<u>Gatt vs Cini et</u>", deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Frar 2003, illi, f'azzjoni ta' spoll,* ***"huwa mehtieg li jintwera li, filwaqt li sar l-ghemil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt. Minbarra dan, il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir, u l-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess u dak ta' l-ispoll.*** *Mhux mehtieg li l-pussess li jista' jithares minn azzjoni bhal din ikun wiehed esklussiv.'* (enfazi tal-Qorti)

Il-Qorti rat ukoll mill-atti li l-pussess tal-bejt da parti tal-attrici Mary Saliba gie wkoll ikkonfermat minn Nicholas Briffa (gieli ghamel xi xoghol fuq il-bejt mertu tal-kawza odjerna - ara affidavit a fol. 42 tal-process), Luret Cutajar (kien ghamel xi xoghlijiet fuq il-bejt mertu tal-kawza - ara affidavit a fol. 43 tal-process), Agnes Gatt (mart Anglu Gatt – iz-ziju tal-attrici fejn ghamlet zmien tghix fl-istess fond - ara affidavit a fol. 45 tal-process) u Josephine Gatt

(kugina tal-attrici li kienet tiffrekwenta l-fond lura meta kien ghadu haj in-nannu Giuseppi Gatt u tiftakar l-bejt in kwistjoni - ara affidavit a fol. 46 tal-process). Illi ghalhekk fid-dawl ta' dak kollu suespost jirrizulta li l-attrici kellha l-pussess rikjest sabiex l-azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi.

Illi kif inghad precedentament sabiex tissussisti l-azzjoni ta' spoll irid ikun hemm ukoll l-element tal-*ispoliatum fuisse* u cioe' l-azzjoni maghmula trid tkun wahda bi vjolenza jew bil-mohbi. Kif pacifikament akkolt fuq it-taghlim tal-awtur **Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diretto Civili** (Volume III, Firenza 1873) illi bi vjolenza '*…qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volonta dello spogliato*.'

L-attrici fl-affidavit taghha tixhed li nhar it-2 ta' Marzu, 2017 hija giet infurmata minn wahda mill-girien certa Anna Dalli li kien hemm xi nies fuq il-bejt taghha li kienu qeghdin itellghu l-gebel. Hija tghid li telghet fuq il-bejt tivverifika peress li hija ma kienet tat permess lil hadd biex jitla' fuq il-bejt. Sabet il-haddiema mqabbda mill-konvenut *in flagrante* jifthu access minn gol-proprjeta' tal-konvenut ghal bejt taghha u bl-istess gebel jaghlqu l-access tal-attrici ghal fuq il-bejt. Hija dakinhar stess marret l-ghassa u rrapportat l-akkadut. Dan gie kkonfermat minn PC 280 Justin Muscat li dakinhar kien l-ghassa tal-Gudja u ha r-rapport NPS 5/I/452/2017 (ara xhieda a fol. 100 sa fol. 101 tal-process). Jirrizulta li dakinhar stess tat-2 ta' Marzu, 2017 ttiehdet il-verzjoni tal-konvenut Pietru Theuma mill-Pulizija fejn huwa kkonferma li kien ghamel xi xoghlijiet pero' gol-proprjeta' tieghu (ara okkorrenza a fol. 94 sa fol. 96 tal-process).

Illi f'dan l-istadju l-Qorti ma tistax tinjora dak dikjarat mill-konvenut innifsu waqt l-access taghha nhar is-26 ta' Novembru, 2019 u cioe' li l-fetha min-naha tal-attrici ghalaqha hu stess u fetah access iehor fl-opramorta tieghu. Ikkonferma wkoll ma' din il-Qorti li kienu hu stess li ghamel tarag tal-hadid speci ta' garigor kif ukoll tarag iehor tal-gebel mal-hajt li jwasslu ghal fetha li ghamel hu fl-opramorta tal-bejt in kwistjoni. Ukoll il-konvenut fl-access ta' nhar it-23 ta' Jannar, 2018 li sar mill-Qorti diversament presjeduta (a fol. 102 a fol. 104 tal-process) fuq domanda tal-Qorti l-konvenut ammetta l-ispoll vjolenti u klandestin fejn qal is-segwenti:

'Il-Qorti: Dawk meta saru Sinjur?

Konvenut: Dawk m'ilhomx hemm.

Il-Qorti: Saru recentement. Jigifieri wara li nfethet il-kawza?

Konvenut: Le qabel.

Il-Qorti: Qabel kemm?

Konvenut: Forsi f'Marzu tas-sena l-ohra.

Il-Qorti: Il-konvenut ghall-mistoqsija tal-Qorti wiegeb li saru f'Marzu 2017, u dan it-tarag jaccedi ghal fuq il-bejt in kontestazzjoni.

Il-konvenut wera fejn kien hemm il-gallinari tal-attrici, li qalilha biex tnehhihom u nehhiethom. Il-konvenut qal li kellu jaghmel membrane peress li kien qed ikollu hsarat fis-

saqaf tal-kamra tas-sodda minhabba l-ilmijiet. Muri l-hajt li gie mibni, li ghadha kemm rat il-Qorti, fejn qabel kien hemm fetha, qal li bnih hu.

Il-konvenut qal li originarjament kien joqghod in-nannu tieghu hawn. Il-konvenut qal li l-hajt bnih f'Marzu 2017.'

In kontro-ezami l-konvenut ikkonferma wkoll li l-fetha nghalqet minnu. Difatti hekk qal:

*'**Dr John Bonello** :*
Mela qeghdin naqblu ahna illi sakemm kien ghad hemm il-gallinar u sakemm hareg dan il-permess kien fetha fl-apromorta tal-bejt ta' Mary ghal fuq il-bejt fejn kien hemm il-gallinar?

***Xhud** :*
Kien hemm dik il-fetha ehe

***Dr John Bonello** :*
Issa dik il-fetha min ghalaqa jekk joghgbok?

***Xhud** :*
Jiena.'

Apparti minn hekk Carmelo Bellia kkonferma fl-affidavit tieghu li l-ispoll kien wiehed vjolenti u klandestin stante li dakinhar tat-2 ta' Marzu, 2017 kienet cemplitlu ohtu u kienet infurmatu bl-akkadut, fejn huwa flimkien ma' martu kienu cemplu mmedjatament lill-Awtorita' tal-Ippjanar u nfurmawhom b'li kien gara. Evidentement, l-attrici Mary Saliba ssottomettiet rapport mal-Awtorita' tal-Ippjanar fit-3 ta' Marzu, 2017 fejn giet

ikkonfermat minn Oliver Magro li pprezenta kopja tar-rapport bir-referenza CM/00509/17 (ara rapport a fol. 131 sa fol. 138 tal-process). Il-Qorti ghalhekk rinfaccjata b'dawn il-provi tinsab konvinta li l-element tal-vjolenza u l-klandestinita' gew sufficjentament pruvati.

Fir-rigward tat-tielet element ta' spoll u cioe' t-terminu ta' xahrejn. Jirrizulta ppruvat li l-ispoll vjolenti u klandestin sar fit-2 ta' Marzu, 2017. Kif gia accennat qabel il-konvenut ammetta fl-access ta' nhar it-23 ta' Jannar, 2018 li l-ispoll sar f'Marzu 2017. Il-kawza giet prezentata nhar il-21 ta' Marzu, 2017 ferm qabel l-gheluq tat-terminu preskritt mill-ligi. Di piu' jinghad li l-konvenut fir-risposta tieghu ntavolata nhar it-28 ta' April, 2017 (a fol. 18 sa fol. 28 tal-process) kien ressaq eccezzjoni specifika fuq dan it-tielet element u cioe' li l-kawza kienet giet intavolata wara t-terminu ta' xahrejn, liema eccezzjoni giet irtirata permezz ta' nota a fol. 154 tal-process.

Illi ghalhekk fil-kaz odjern, in vista ta' dak kollu suespost u mill-assjem tal-provi kollha fl-atti, din il-Qorti tqis li l-elementi kollha sabiex tirnexxi din il-kawza ta' spoll gew sufficjentement pruvati skont il-ligi u t-talbiet attrici jisthoqq li jigu milqugha.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti tal-konvenut Pietru Theuma stante li jirrizulta li l-attrici ssodisfat l-elementi kollha rikjesti mil-ligi sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll tentata

minnha;

2. Tilqa t-talbiet kollha attrici kif isegwi:
   (i) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenut Pietru Theuma kkommetta spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta' l-attrici.

   (ii) Tilqa' t-tieni talba u tordna lil konvenut Pietru Theuma sabiex fi zmien xahar mil-lum jaghmel dawk ix-xoghlijiet rimedjali kollha sabiex jirripristina lill-attrici fit-tgawdija tal-bejt sovrastanti l-fond numru erbgha (4) u jismu 'Ave Maria' fl-istess sqaq, liema bejt huwa adjagenti ghal dak sovrastanti l-fond tal-attrici bin-numru tnejn (2) u dana billi jnehhi l-opramorta li bena bejn iz-zewg bjut u li kienet twassal lill-attrici ghal fuq il-bejt in kwistjoni filwaqt li jerga' jtella dik il-parti tal-opramorta li nehha minn naha tal-proprjeta' tieghu sabiex jiehu access mill-fond tieghu ghal fuq il-bejt in kontestazzjoni u dan okkorrendo taht is-supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri.

   (iii) Tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lil-attrici sabiex fin-nuqqas li l-konvenut jaderixxi ruhhu ma l-ordnijiet tal-Qorti konsegwenti mit-tieni talba fit-terminu ta' xahar mpost fuqu taghmel dawk ix-xogholijiet rimedjali a spejjez tal-konvenut occorrendo taht is-supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri.

Bl-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-konvenut Pietru Theuma, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 911/17.

Tordna notifika ta' din id-decizjoni lill-Perit Valerio Schembri fil-mument li ssir *res judicata.*

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Frar, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
27 ta' Frar, 2020