QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis 28 ta' Jannar 2021

Numru 19

Rikors numru 1112/11/2 JA

Carmel *sive* Charles u
Ethelberta konjuġi Gatt

v.

Joseph Stagno

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Marzu 2018 li laqgħet talba tal-atturi f'kawża ta' spoll taħt l-art. 535 tal-Kodiċi Ċivili u ikkundannatu jreġġa' kollox lura kif kien qabel l-ispoll.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »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-proprjetà u għalhekk b'dan il-mod fixkel u ippreġudika l-pussess eżerċitat minnhom u dana skonthom jik-

kostitwixxi spoll vjolenti *ai termini* tal-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta … … …«

3. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti jogħġobha:

»1. tiddikjara illi l-aġir tal-konvenut kif fuq spjegat jikkostitwixxi spoll *ai termini* tal-artikolu 535 tal-Kap. 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 kwestjoni għall-i*status 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 jagħmlu x-xogħlijiet huma fid-dawl tat-tieni u t-tielet talba, allura l-istess konvenut jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż kollha inkorsi mill-istess atturi għax-xogħlijiet li jkunu għamlu, u dan wara li l-istess spejjeż jiġu kkonfermati mill-perit maħtur mill-istess qorti biex jissorvelja tali xogħlijiet.«

4. Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. illi t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti konjuġi Gatt qed jiġu kontestati *in vista* tal-fatt li ma jirrikorrux l-elementi rikjesti mil-liġi għal spoll privileġġjat [*sic*] 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 pretensjonijiet tagħhom;

»3. illi l-intimat ilu fil-pussess effettiv tar-raba' li jinsab fl-inħawi tal-villa tar-rikorrenti tista' tgħid minn mindu twieled *cioè* erbgħin sena ilu u liema pussess qatt ma ġie ddisturbat minn ħadd tul dan iż-żmien kollu;

»4. illi l-istess raba' kien jinħadem 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 inkluż dan in kwistjoni, għalkemm kif ġà ngħad qabel il-pussess tal-istess ġà kien jinsab f'idejn il-familja Stagno minn meta twassallu l-memorja l-istess intimat;

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

»6. illi difatti r-raba' kollu inkluż dan in kwistjoni li kien reġistrat fuq missier l-intimat illum jinsab reġistrat mal-Għammieri fuq isem ibnu *cioè* 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 eserċitata mill-intimat;

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

5. L-ewwel qorti laqgħet it-talbiet kollha tal-atturi, tat żmien ta' tliet xhur kif mitlub fl-istess talbiet u ħatret lill-A.I.C. Mario Cassar biex jissorvelja x-xogħlijiet.

6. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … … din hija kawża ta' spoll. Dwar l-att spoljattiv l-attur, fl-*affidavit* tiegħu jispjega kif ġej:

»"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, 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. Fit-12 ta' Settembru 2011 Dr Fenech Adami bagħat *e-mail* b'risposta fejn magħha bagħat l-ittra tiegħu tal-5 ta' Settembru 2011. Fil-15 ta' Settembru 2011, *tramite* t-tifla bgħatt *e-mail* lil Dr Fenech Adami fejn spjegajnielu li aħna msefrin fit-tul u fejn tlabnieh 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. 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. Aħna waqt li konna qed nikkorispondu b'dawn l-*e-mails* konna msefrin.

»"Aħna għandna ħabib tagħna li jagħmlilha xi xogħlijiet, ċertu Emanuel Buġeja, 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 cjoè 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 però li nqalgħu xi siġar ftit qabel ma nfetħet il-kawża.

»Illi wieħed mill-elementi essenzjali għall-azzjoni ta' spoll huwa l-pussess. L-oħrajn huma li jkun hemm att spoljattiv u li l-kawża tiġi intavolata *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. … … …

»… … …

»Illi dawn ir-rekwiżiti kollha … 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 Proċedura Ċivili."

»… … …

»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 eżistenti qabel ma ġraw il-fatti indikati mill-atturi u jekk dan ġiex mibdul bl-azzjonijiet stess tal-konvenuti.

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

> »"Illi l-esponent ikkonstata illi ma kienx għad hemm invażjoni tal-artijiet attriċi sas-sena 2008. Dan għaliex … jirriżulta illi l-art ma kienitx maħduma … … …
>
> »Illi jidher … illi parti mill-għelieqi proprjetà tal-atturi bdew jinħadmu fl-2012.
>
> »Illi l-allegat invażjoni rriżultat illi tammonta għal ċirka 4,288 metri kwadri.
>
> »… … …"

»Illi l-konvenut fit-trattazzjoni tiegħu kkontesta l-produzzjoni ta' ċerti dokumenti li ġew esebiti mill-perit tekniku, iżda jirriżulta li dawn huma dokumenti pubbliċi aċċessibli mill-awtorità konċernata u ġiet użata mill-perit biex ikun jista' jasal għall-konklużjonijiet tiegħu. *Oltre* dan l-istess perit ibbaża l-istess konklużjonijiet fuq id-dokumenti esebit mal-kuntratt tal-akkwist.

»Illi kif ġie spiss indikat fir-rigward tal-perizja l-qrati tagħna għal diversi drabi għamlu tagħhom il-konklużjonijiet peritali … … …

»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 kinux 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 … Għalhekk fil-fehma tal-qorti l-atturi ssodisfaw it-tlett rekwiżiti fuq imsemmija.»

7. Il-konvenut appella b'rikors tas-27 ta' Marzu 2018 li għalih l-atturi wieġbu fit-23 ta' April 2018.

8. L-aggravju tal-konvenut appellant jolqot l-apprezzament tal-provi tal-ewwel qorti. Ifisser dan l-aggravju tiegħu hekk:

> »Illi l-kontestazzjoni tal-konvenut fid-dawl tal-odjerna kawża intavolata kontra tiegħu hija sempliċement li ma jirrikorrux l-elementi rikjesti mill-liġi għal azzjoni ta' spoll privileġġjat [*recte*, azzjoni privilġġjata ta' spoll] liema elementi huma s-segwenti, *cioè*:-
>
> »(1) il-pussess tal-oġġett; (2) it-tneħħija tal-istess pussess b'mod klandestin jew kontra l-volontà tal-pussessur; u (3) l-azzjoni trid tittieħed *entro* terminu perentorju ta' xahrejn mill-azzjoni spoljattiva.
>
> »Illi l-konvenut appellant jikkontendi li, mill-provi prodotti, ebda waħda minn dawn l-elementi ma ġew ipprovati sodisfaċentement mill-atturi fuq liema parti tinkombi l-oneru tal-prova – anzi għal kuntrarju rriżulta li l-atturi qatt ma ġew fiżikament fil-pussess tal-porzjoni ta' art minnhom lamentata; fil-fatt lanqas kienu jafu u lanqas setgħu jindikaw bi preċiżjoni liema art fil-fatt kienu akkwistaw max-xiri tal-villa. Però, *dato non concesso* u purament għas-saħħa ta' l-argument, l-atturi kellhom jipprovaw li kienu fil-pussess effettiv tal-art li allegatament ittieħdet u mhux sempliċement li kienu akkwistaw dik l-art.
>
> »(1) Pussess tal-oġġett
>
> »a) Jidher li l-ewwel qorti straħet il-konklużjonijiet tagħha interament fuq ir-rapport tal-perit tekniku. Illi kemm legalment u kif ukoll fuq skorta ta' sentenzi tal-qrati Maltin huwa ben stabbilit li l-qorti ma hiex marbuta ma' riżultanzi li jaslu għalihom xi periti tekniċi nominati minnhom. Tali rapporti iservu biss biex jassistu lill-qrati u mhux biex jorbtuhom;
>
> »b) Illi f'dan l-każ jidher li l-perit tekniku wasal għall-konklużjoni li l-atturi kellhom il-pussess tal-art in kwistjoni sempliċement mix-xiehda ta' Emmanuel Buġeja u minn prova negattiva konsistenti *f'aerial photos* li suppost jindikaw li l-art kienet mhux maħduma minn ħadd qabel is-sena 2012;
>
> »ċ) Illi fl-ewwel lok jingħad li sew il-qorti u kif ukoll il-perit ma kkunsidraw u anqas biss ma semgħu l-provi miġjuba mill-konvenut *tramite* x-xhieda *viva voce* li ressaq. Il-konvenut ressaq diversi xhieda partikolarment kaċċaturi u nassaba li lkoll ikkonfermaw li huma kienu daħlu fuq l-art meritu ta' dina l-kawża bil-kunsens tal-istess konvenut – *cioè* prova li l-art kienet f'idejn u fil-pussess tal-konvenut Stagno. Fil-fatt anke Emmanuel Bugeja stess jistqarr li kellu jiffaċċja dawn in-nies peress illi sabhom fil-porzjoni ta' art kontestata;
>
> »d) Illi l-fatt li l-art kienet tidher mhux maħduma qabel is-sena 2012 ma titfa ebda dawl fuq il-pussess *o meno* tal-konvenut jew addirittura tal-istess atturi. Anzi mill-provi mhux kontestati irriżulta li l-konvenut u l-antenati tiegħu kienu jaħdmu l-għelieqi f'dawk l-akkwati inkluż dawk madwar u adjaċenti għall-villa mixtrija mill-atturi – *cioè* prova li l-pussess effettiv kien f'idejn il-familja Stagno;
>
> »e) Illi wara kollox jekk l-art reġgħet bdiet tinħadem wara s-sena 2012, dan kien żmien wara li kienu ġà ġew intavolati dawn il-proċeduri ta' spoll u għalhekk tali fattur ma jista' jitfa ebda piż probatorju favur l-atturi;

»f) Il-perit tekniku jagħmel referenza għat-tneħħija tas-siġra taċ-ċipress u dana bħala l-kawża u ż-żmien li waslu għal din il-kawża ta' spoll. Dwar dan il-fatt akkadut jingħad li mhux talli ma nġabet ebda prova ta' xejn min fil-fatt kien qala' dawn is-siġar iżda rriżulta *inoltre* li fl-istess żmien il-konvenut kien sofra ħsarat ta' ħruq fl-għelieqi tiegħu minn terzi vandali injoti;

»g) Prova oħra li tindika pussess tal-konvenut huwa l-fatt li din l-istorja nbdiet mill-istess konvenut *tramite* ittra mibgħuta mill-konsulent legali tiegħu datata 5 ta' Settembru 2011 fejn l-istess konvenut allega li l-atturi kienu daħlu fl-għalqa li kienet fil-pussess tiegħu u mhux bil-kontra.

»Illi *in vista* tal-premess għalhekk għandu jirriżulta li mhux talli l-atturi ma kellhomx il-pussess tal-oġġett in kwistjoni iżda rriżulta bil-maqlub u *cioè* li l-pussess effettiv u fattwali tal-porzjoni ta' art *de quo* kiene f'idejn l-istess konvenut. Illi għalhekk qatt ma jista' jiġi ritenut li l-konvenut fixkel lill-atturi fil-pussess tal-oġġett li kien f'idejhom għas-sempliċi raġuni li tali pussess qatt ma kien f'idejhom. Fil-fatt fuq dan il-punt l-esponent appellant jaqbel mal-kumment tal-ewwel qorti li l-kuntratt tal-akkwista da parti tal-atturi huwa irrilevanti għal finijiet ta' din il-kawża peress illi hawn *si tratta* ta' azzjoni possessorja u mhux waħda ta' natura petitorja. Il-punt kardinali f'dan it-tip ta' kawżi huwa l-pussess effettiv u materjali tal-oġġett in kwistjoni anke jekk għas-saħħa ta' l-argument tali pussess kien wieħed illegali jew prekarju u kwindi il-kwistjoni tal-proprjetarju (*ownership*) tal-istess huwa għal kollox irrilevanti.«

9. Il-qorti tibda billi tgħid illi, għalkemm huwa minnu dak li jsostni l-konvenut appellant li "l-qorti ma hiex marbuta ma' riżultanzi li jaslu għalihom xi periti tekniċi nominati minnha" u li "tali rapporti jservu biss biex jassistu lill-qrati u mhux biex jorbtuhom", dawn ma jistgħux jiġu skartati kapriċċożament jew leġġerment iżda biss f'każijiet fejn ikun hemm raġunijiet serji għaliex dawn għandhom jiġu skartati. Jekk il-konvenut ma qabilx mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku kellu l-fakoltà li jitlob lill-qorti sabiex taħtar periti perizjuri jew inkella seta' wkoll jipproduċi provi tekniċi oħra tiegħu, bħal, per eżempju, perit *ex parte* mqabbad minnu, li jikkontradixxu l-konklużjonijiet tal-perit tekniku. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum din il-qorti jidhrilha illi ma hemm l-ebda raġuni serja għala għandha tiskarta l-konklużjonijiet li

wasal għalihom il-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu tas-26 t'April 2017 u dan għal bosta raġunijiet:

10. Qabel xejn, u kontra dak li jallega l-konvenut appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, jirriżulta biċ-ċar illi l-perit tekniku eżamina u qies ix-xiehda kollha fil-proċess, fosthom ix-xiehda mogħtija mill-kaċċaturi u nassaba, qabel ma wasal għall-konklużjonijiet tiegħu. Ukoll, ma jagħmilx sens dak li qal il-konvenut illi ma nstemgħux ix-xhieda li xehdu *viva voce*!

11. Mill-provi prodotti jirriżulta biċ-ċar illi sad-19 jew l-20 t'Ottubru 2011 kien hemm siġar taċ-ċipress imħawlin f'ringiela li kienu jifirdu l-art tal-atturi minn dik tal-konvenut appellant. L-art tal-atturi ma kinitx tinħadem mentri dik tal-konvenut appellant dejjem kienet tinħadem: meta missieru kien għadu ħaj kienet tinħadem minn missier il-konvenut appellant u wara li miet missieru l-konvenut baqa' jaħdimha minflok missieru. Din il-qorti għalhekk ma taqbilx mal-argument tal-konvenut appellant illi "l-fatt li l-art kienet tidher mhux maħduma qabel is-sena 2012 ma titfa' ebda dawl fuq il-pussess *o meno* tal-konvenut jew addirittura tal-istess atturi". Huwa l-konvenut appellant stess li jibbaża l-pussess tiegħu l-aktar fuq l-allegazzjoni li hu u "l-antenati tiegħu kienu jaħdmu l-għelieqi f'dawk l-akkwati inkluż dawk madwar u adjaċenti għall-villa mixtrija mill-atturi". Għalhekk, x'aktarx iva milli le, il-fatt li r-ritratti mill-ajru juru biċ-ċar illi l-art li dwarha saret il-kawża qatt ma kienet maħduma qabel ma seħħ l-ispoll u l-istess art kienet fuq in-naħa l-oħra tas-siġar taċ-ċipress *i.e.* fuq in-naħa l-

oħra tal-art li kienet tinħadem mill-konvenut jew mill-antenati tiegħu, jindika illi l-art ma kinitx fil-pussess tal-konvenut iżda x'aktarx li kienet fil-pussess tal-atturi. Likieku l-art kienet ukoll fil-pussess tal-konvenut x'aktarx li kienet tkun maħduma bħall-art li fil-fatt kienet u għadha fil-pussess tiegħu.

12. Il-qorti hija tal-fehma illi lill-atturi seħħilhom juru li x'aktarx kienu fil-pussess tar-raba' li dwaru saret il-kawża. Minbarra x-xiehda ta' Emanuel Bugeja – li kien fdat mill-atturi sabiex jeħdilhom ħsieb ħwejjiġhom – u r-ritratti mill-ajru tar-raba', l-atturi ippreżentaw ittra datata l-5 ta' Settembru 2011 fejn l-konvenut effettivament ammetta illi din l-art kienet okkupata mill-atturi. F'din l-ittra ntqal hekk:

> »Dan l-aħħar meta l-klijent tiegħi beda jipprepara d-dokumentazzjoni neċessarja biex jiffirma l-kuntratt tal-*causa mortis* u jħallas it-taxxa relattiva u mar fuq is-sit in kwistjoni mal-perit ta' fiduċja tiegħu nnota li sid l-imsemmija villa qabad u okkupa parti mill-art ġewwa l-Baħrija li kienet proprjetà ta', okkupata u maħduma minn missieru.«[1]

13. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-qorti ma tistax ma taqbilx ma' dak li qalu l-atturi fit-tweġiba tagħhom għall-appell tal-konvenut illi "meta wieħed iqis il-fatti kollha u s-sekwenza tagħhom, l-unika persuna li kellu interess li dawn [is-siġar taċ-ċipress] jinqalgħu kien proprju hu [il-konvenut]. U kien hu wkoll li, ftit wara li tneħħew dawn is-siġar, daħal jaħdem ir-raba' tal-atturi li, sakemm tneħħew is-siġar, kien mifrud mir-raba' tiegħu proprju b'dawn is-siġar … … …". Dan juri li tassew li x'aktarx kien il-konvenut li qaċċat is-siġar.

---

1 *Fol.* 42 tal-proċess.

14. Għaldaqstant, u għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti tiċħad l-appell tal-konvenut appellant u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu mogħti fis-sentenza appellata jibda għaddej millum.

15. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati kif deċiż mill-ewwel qorti; l-ispejjeż ta' dan l-appell iħallashom il-konvenut appellant.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
mb