MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2005

Numru 2095/1999/1

Kawza fil-lista: 41

Agnese mart Alfred Gera de Petri, Anna Maria mart John Spiteri Debono f' isimha proprju u bhala mandatarja tal-assenti Caren mart Josef Preziosi
Vs
Domencio Savio sive Savio Spiteri, Spiteri Holdings Limited, Raymond Aquilina u Terra Mediterranea Limited

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu hekk:

Billi l-atturi huma ko-proprjetarji ta' terz indiviz kull wiehed mill-plot numru erbgha (4) formanti parti mill-art maghrufa bhala "tal-Misluta" gewwa San Gorg, limiti ta' San Giljan, tal-kejl superficjali ta' cirka elf, mitejn u sebgha u disghin

metri kwadri (1.297mk) hekk kif immarkata fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument “AGP1” delineata bl-ahmar;

U billi l-atturi akkwistaw l-istess proprjeta’ permezz ta’ divizjoni tal-wirt tal-familja Testaferrata b’att datat 29 ta’ Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri estratt ta’ liema qieghed jigi anness bhala Dokument “AGP2”, liema proprjeta ilha zmien twil tappartjeni lill-atturi jew l-aventi kawza taghhom;

U billi recentement il-konvenuti jew minn minnhom bdew jippretendu li l-art fuq imsemmija hija taghhom;

U billi l-konvenuti jew min minnhom klandestinament u ad insaputa ta’ l-attrici dahlu bil-gaffa gewwa l-istess art, bdew iwittu l-art u ghamlu xoghol iehor fuq din l-art ghal skopijiet personali taghhom;

U billi meta l-konvenuti jew min minnhom dahlu bil-gaffa gewwa l-istess art u bdew iwittu l-art u jaghmlu xoghol iehor fuq l-istess art ikkommettew spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta’ l-atturi u ddeprivat lill-atturi mill-pussess ta’ l-art in kwistjoni;

Jghidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom kkommettew spoll klandestin u vjolenti meta dahlu fl-art plot numru erbgha (4) formanti parti mill-art maghrufa bhala “tal-Misluta” gewwa San Gorg, limiti ta’ San Giljan, tal-kejl superficjali ta’ cirka elf, mitejn u sebgha u disghin metri kwadri (1.297mk) u ghamlu xoghol bil-gaffa gewwa l-istess art, bdew iwittu l-art u jaghmel xoghol iehor fuq din l-art minghajr il-kunsens u kontra r-rieda ta’ l-atturi;

2. Tordna lill-atturi jigu riintegrati fil-pussess ta’ l-art plot numru erbgha (4) formanti parti mill-art maghrufa bhala “tal-Misluta” gewwa San Gorg, limiti ta’ San Giljan, tal-kejl superficjali ta’ cirka elf, mitejn u sebgha u disghin metri kwadri (1.297mk) u b’hekk tikkundanna lill-konvenuti

jew lil min minnhom jaghmlu ix-xoghol mehtieg biex l-atturi jigu hekk riintegrati f'terminu qasir u perentorju.

3. In difett tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawk l-istess xogholijiet ghas-spejjez ta' l-istess konvenuti jew min minnhom.

Bl-ispejjez, bir-riserva ghal kwalunkwe kawza ghad-danni naxxenti minn dan l-ispoll u bl-ingunzjoni tal-konvenut in subizzjoni.

Rat in-nota tal-konvenuti Raymond Aquilina u Terra Mediterranea Limited li biha eccepew:

1. Preliminarjament, l-attrici Anna Maria Spiteri Debono ghandha tipprova l-mandat taghha u li Caren Preziosi kienet assenti meta giet prezentata dina l-kawza;

2. Bla pregudizzju ghall-premess u fil-meritu t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom: in kwantu dawn joltqu lill-eccipjent Raymond Aquilina ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi peress illi huwa ma ghamel l-ebda negozju dwar l-art "de quo"; u in kwantu dawn huma diretti kontra s-Socjeta' eccipjenti ma gie kommess l-ebda spoll ghad-dannu ta' l-atturi li biex l-azzjoni taghhom tirnexxi jridu jippruvaw it-tlett elementi ta' l-Actio Spolii, u cjoe' "possidesse", "spoliatum fuisse", u "infra bimestre deduxisse".

Rat in-nota tal-konvenut Domenico Savio sive Savio Spiteri li biha eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

2. Illi l-esponenti ma kkommettew l-ebda spoll in kwantu huma l-proprjetarji ta' l-art "de quo" Tal-Misluta, kif juru r-relazzjonijiet u pronenjenza.

3. Illi, ghall-kuntrarju, l-atturi ghandhom biss titolu derivattiv peress li "akkwistaw" b'denunzja.

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta Spiteri Holdings Limited li biha eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

2. Illi l-esponenti ma kkommettew l-ebda spoll in kwantu huma l-proprjetarji ta' l-art "de quo" Tal-Misluta, kif juru r-relazzjonijiet u pronenjenza.

3. Illi, ghall-kuntrarju, l-atturi ghandhom biss titolu derivattiv peress li "akkwistaw" b'denunzja.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-proceduri odjerni l-atturi qedin jitlobu li jigu reintegrati fil-pussess tal-art markata plot numru erba [4] fuq il-pjanta annessa mal-att tac-citazzjoni, formanti parti mill-art maghrufa bhala "Tal-Misluta" sitwata f' San Gorg limiti ta' San Giljan tal-kejl superficjali ta' 1,297 metri kwadri. Jirrizulta pacifiku li fil-21 ta' Awissu 1999 is-socjeta' konvenuta Terra Mediterranea Limited ghamlet kuntratt ma' Carmelo Demicoli fejn dan irrinunjza favur taghha ghad-drittijiet tieghu fuq l-art kollha indikata fil-pjanta annessa versu kumpens. Jirrizulta wkoll li sussegwentement dak ix-xahar stess, fuq inkariku tal-imsemmija socjeta', tramite d-direttur taghha l-konvenut Raymond Aquilina, nbeda xoghol ta' thammil fuq l-imsemmi territorju, inkluza l-plot numru 4.

Ftit tal-jiem wara, waqt li kien qed isir dan ix-xoghol, l-atturi li jivvantaw titolu ta' proprjeta' fuq l-art in kwistjoni provenjenti mill-wirt tal-familja Testaferrata, marru fuq il-post u oggezzjonaw ghax-xogholijiet li kienu saru konsistenti fit-thammil tal-art in kwistjoni. Dan kien qabel l-ahhar ta' Awissu. Sussegwentement fit-30 ta' Settembru 1999 intavolaw c-citazzjoni in disamina.

Din l-azzjoni hi wahda ta' spoll privileggjat bazata fuq id-dispost tal-artikolu 535 tal-Kap.16 li jiddixxiplina l-azzjoni ta'spoll vjolent u klandestin li ghandu bhala elementi kostituttivi tieghu tlett fatturi: Il-pussess [possidesse], l-att spoljattiv [spoliatum fuisse] u li dan l-att ikun sar fi zmien xaharejn qabel ma giet intavolata l-azzjoni [infra bimestre deduxisse]. Rigward il-principji enuncjati mill-gurisprudenza, regolanti dan l-istitut il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza mghotija fit-18 ta' Jannar 2005 minn din il-Qorti fil-kawza Victor Denaro et vs Raymond Aquilina [Citazz.2304/99NC]

Illi jigi rilevat li, filwaqt li ma hemmx kontestazzjoni dwar it-tielet element, stante li jirrizulta car li l-azzjoni giet esperita fiz-zmien il-perijodu ta' xaharejn preskritt mill-ligi, hemm disgwid dwar l-elementi tal-pussess u dak tal-att spoljattiv.

Pussess

Illi l-kontestazzjoni principali tidher li tikkoncerna dan l-element tal-pussess tal-ghalqa de qua. L-atturi jsostnu li huma kellhom il-pussess legittimu tal-ghalqa, filwaqt li l-konvenuti jsostnu li l-pussess materjali kien f' idejn il-bidwi Carmelo Demicoli li minn naha tieghu rrinuzja ghad-drittijiet tieghu favur is-socjeta' konvenuta Terra Mediterranea Limited rapprezentata mill-konvenut Raymond Aquilina.

Illi t-tesi attrici hi fis-sens li l-ghalqa ma kienitx tinhadem u ma kienitx mqabbla ghand hadd. L-ghalqa kienet fi stat ta' gebel, anke kbar, u hamrija u mill-aspett agrikolu kienet mitluqa. L-atturi jghidu li huma ta' spiss kienu jmorru jaraw l-artijiet taghhom, fosthom l-art in kwistjoni, u qatt ma raw lil hadd fiha. Huma jikkonfermaw li qatt ma rcevew qbiela minghand hadd u meta kienu jmorru passiggjata hadd ma kien iwaqqafhom milli jidhlu go fiha. Dawn il-fatti u partikolarment il-fatt li l-ghalqa kienet fi stat abbandunata u li ma kienet imqabbla ghand hadd jinsabu konfermat mix-xhieda ta' l-atturi Alfred u Agnese, konjugi Gera de Petri, Anna Maria u John, konjugi Spiteri Debono u x-xhud Christopher Testaferrata Moroni Viani.

Ta’ relevanza aktar hija x-xhieda ta’ Alfred Gera de Petri li spjega li qabel ma saret id-divizjoni fuq riferita huwa kien imur tas-spiss fuq l-art in kwistjoni u dejjem raha fi stat ta’ abbandun. Huwa jghid pero’ li kien ilu xhur ma jmur fil-fond de quo qabel ma thammlet mill-konvenuti. Ix-xhud Christopher Moroni Viani, li hu parentat mal-atturi, u li ghandu l-ufficju tieghu ftit metri l-boghod mill-ghalqa jikkonferma li l-art kienet gebel u hamrija u ma kienitx tinhadem. Kien hu, li nduna li l-plot kienet qeda tithammel u kien informa lis-sidien. Dan l-istess xhud jikkonferma li fl-akkwati hemm razzett ta’ certu Carmelo Dimecoli li kien jahdem l-artijiet vicin ir-razzett tieghu, izda mhux l-ghalqa de qua.

Din ix-xhieda ssib kuntrast fix-xhieda tal-konvenut Domenico Savio Spiteri li qal li l-ghalqa kienet tinhadem mill-bidwi Carmelo Demicoli. Dan jinsab konfortat mill-istess Carmelo Demicoli li sostna li huwa kien jahdem dik l-ghalqa, <u>izda ma kien ihallas xejn u ghalhekk ma kellux prova li kienet imqabbla ghandu</u>. Albert Caruna, xhud iehor tal-konvenuti qal li Carmelo Demicoli kien jahdem it-territorju shih, izda fl-istess hin dan qal li ma kienx cert dwar dan.

Din il-Qorti wara ezami akkurat tal-provi hija tal-fehma li ghandha taghti affidament lill-versjoni ta’ l-atturi. Ghalkemm Carmelo Demicoli jghid li huwa kien jahdem l-ghalqa, dana ma ressaq ebda prova in sostenn ta’ dan l-allegat fatt. Inoltre, il-fatt li huwa ma kien ihallasx xejn dwar din l-ghalqa iddghajjef serjament l-allegazzjoni tieghu. Di piu’, il-Qorti kellha l-opportunita’ li tisma’ lil dan ix-xhud jixhed quddiemha u hi tal-fehma li m’ ghandhiex taghtih affidament. Huwa minnu li dana kien irceva kumpens biex irrinunzja ghad-drittijiet tieghu li <u>hu qal</u> li kellu fuq it-territorju in kwistjoni, imma dan il-fatt huwa res inter alios acta ghall-atturi li l-art taghhom la kienet mahduma u lanqas kienet mqabbla ghand hadd, u li meta kienu jmorru jispezzjonaw l-inhawi ma kienu jaraw lil hadd hemm, u inoltre hadd ma kien iwaqqafhom milli jidhlu. Jekk Carmelo Demicoli rceva l-kumpens ghall-artijiet li fil-fatt kien jahdem hu, izda ma rrizutax provat li l-art de quo kienet fil-pussess materjali tieghu.

Dawn il-konsiderazzjonijiet wasslu lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li l-art in kwistjoni kienet fil-pussess materjali esklusiv tal-atturi. Huma kienu jimmanifestaw dan l-istat ta' fatt b'atti esterni billi ta' sikwit kienu jmorru fuq l-ghalqa u jppasseggjaw hemmhekk, u hadd ma kien iwaqqafhom. Dana juri li l-pussess taghhom mhux biex kien wiehed materjali, li huwa sufficjenti ghall-finijiet tal-actio spolii, izda kien wkoll manifest u pacifiku. Ghaldaqstant dan l-element tal-pussess jinsab pienament sodisfacentement provat skond il-ligi.

Spoliatum fuisse
Illi t-tesi tal-konvenuta Terra Mediterranea Limited hija fis-sens li dan l-element jirrizulta nieqes mill-provi, stante li meta Raymond Aquilina gie avvicinat minn uhud mill-atturi dwar ix-xogholijiet li kien ghamel fil-fond taghhom, dawn ix-xogholijiet kienu diga' saru u ghalhekk jonqos l-ingredjent tal-vjolenza li huwa essenzjali ghall-konfigurazzjoni tal-ispoll. Inoltre, huwa kien ghamel ix-xogholijiet meta x-xiri tal-art in kwistjoni kien ghadu fi stadju ta' konvenju u li l-venidtur promittent kien tah permess biex jibda jhammel l-art, nonostante li ma kienx ghadu akkwistaha.

In vena legali jigi osservat li, in materja, il-gurisprudenza l-aktar akkredita - u li fil-fehma ta' din il-Qorti hija aktar konsona mar-ratio legis tal-istitut tal-ispoll privileggjat li hu dak li jirriprestina li-status quo ante ezistenti qabel ma' sehh l-att turbtiv tal-pussess - hija fis-sens li "Fl-azzjoni de qua cioe' ta' spoll privileggjat l-aspett ta' l-animo spoliandi ma jidholx. Il-ligi taghna hija a differenza ta' ligijiet ohra kontinentali, tali li titutela l-pussess kontra kull spoll minghajr il-htiega tal-prova li l-ispoll ikun sar bl-intenzjoni specifika maghrufa bhala animo spoliandi." PL.Anthony Buhagiar vs Mikien Farrugia deciza 11.11.1997, kwotata b' approvazzjoni fis-sentenza Perti Carmelo Bonanno vs Johon Bartolo Appelll 5.10.1998]." Dan l-insenjament isib konferma ricenti fil-kawza ta' App.Inf.[PS] Nicholas Micallef vs Henry Pace [31.01.2003] fejn gie osservat li Huwa minnu li f' bosta decizjonijiet tal-passat il-Qrati kienu jesigu l-ezami ta' l-element intenzjonali fl-ispoljatur; izda

“fiz-zmienijiet ricenti din l-impostazzjoni dwar l-agir tal-ispoljatur giet imwarrba u meqjusa aljena ghall-ordinament guridiku fuq il-materia tar-reintegranda. [vide wkoll App.Civ. Orlov Dimitry noe vs Pavia Edward noe deciza 14.01.02]

Illi fl-ewwel lok il-Qorti tosserva illi l-fatt li Domenico Savio Spiteri, li hu parentat mal-konvenut Raymond Aquilina, xehed li l-art in kwistjoni kienet tinhadem mill-bidwi Carmelo Dimech - liema fatt rrizulta inveritier -jippresta ruhhu ghal zewg interpretazzjonijiet: jew li dan ix-xhud kien qed jigdeb, jew inkella l-art li kkonsenja lill-Terra Mediterannea Limited ma kienitx tikkomprendi l-art de quo. Il-Qorti tosserva wkoll li kien l-obbligu tal-konvenut Raymond Aquilina li jaccerta ruhhu li l-art li fuqha kien ser jibda jaghmel ix-xogholijiet kienet verament tghajjat lill-venditur promittent. Inoltre, l-istess konvenuti kellhom jaccertaw ruhhom li l-pussess materjali ta’ l-art kien verament f’ idejn Carmelo Dimech, u minn nuqqas da parti ta’ dan milli jhallas qbiela u minn nuqqas konsegwenzjali tieghu li jipproduci prova tal-pussess tieghu [ktieb tal-qbiela], il-konvenuti kellhom jindunaw li l-art setghet kienet fil-pussess ta’ terzi.

Illi in vena legali jigi osservat li kull ma huwa mehtieg biex jigi sodisfatt dan l-element huwa att arbitrarju maghmul kontra r-rieda tal-possessur b’mod li jista’ jaghti lok ghall-azzjoni ta’ danni kontra min iwettqu, liema ghemil mhux necessarju li jkun wiehed vjolenti imma huwa sufficjenti jekk ikun mistur jew klandestin ghall-pussessur. Jinsab ritenut fil-gurisprudenza li l-kliem vis aut clam biex jirradika dan l-element mhux bilfors jkun wiehed ta’ tkissir jew qirda ta’ l-oggett, imma huwa sufficjenti li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda tal-pussessur jew minghajr ma jithalla jintebah bih, cioe’ klandestinament. “ghax il-ligi taghna, ghall-finijiet tal-azzjoni ta’ spoll privileggjat tikkunsidera sufficjenti li jkun hemm ir-rekwizit tal-vjolenza jew tal-klandestinita u mhux li jkun hemm iz-zewg rekwiziti f’ daqqa.[App.Civ. Nazzareno Desira vs Victor Lungaro Vol.XLV.I.19]

Fil-kaz in disamina, l-Qorti hija tal-fehma li gjaladarba l-konvenuti Aquilina u Terra Mediterranea Limited qabdu u dahhlu fl-art ta' l-atturi u hammluha, minghajr accertament serju ta' min kien effettivament jipposjedi dik l-art jikkostitwixxi att arbitrarju kemm vjolenti kif ukoll klandestin. Multo magis meta jigi kunsidrat il-fatt li Carmelo Dimech, li pprezenta ruhu bhala pussessur tal-art, ma kellu ebda dokument biex jsostni dak minnu allegat. Inoltre, il-Qorti tosserva li, ghalkemm l-opposizzjoni tal-atturi rrizultat li saret wara li saru x-xogholijiet, izda malli ndunaw bihom, ma tistax tigi injorata, u jirrendi dak li sar kontra l-volonta' tal-pussessuri legittimi u materjali tal-art in disamina.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet hija valida s-sottomissjoni tal-atturi li "kieku ma kienx hekk allura din l-azzjoni [li hi ta' ordni pubbliku intiza biex tassigura l-ordni socjali] titlef l-effett taghha li tipprotegi l-pussessur u minflok tibda tipproteggi lil min jaqbad u jidhol jibni fuq l-art ta' haddiehor. Kull ma jkollu jargumenta dan hu li ma kienx jaf li kien hemm pussessur ta' dik l-art u jirbah il-kawza !" u b' dan il-mod jispolja l-legittimi pussessuri ta' l-art.[1]

Ghaldaqstant fil-fehma ta' din il-Qorti anke dan l-element jinsab sodisfatt, u t-thammil tal-art de quo jikkostitwixxi att spoljattiv ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Rigward l-eccezzjoni sollevata minn Raymond Aquilina de proprio fis-sens li huwa personalment ma kellu ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi "peress li huwa ma ghamel l-ebda negozju dwar l-art de quo"[2] il-Qorti tosserva li tapplika ghall-kaz odjern l-osservazzjoni maghmula mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza Neville Xuereb vs Raymond Aquilina personalment et deciza fl-6 ta' Dicembru 2002 li: "L-intromissjoni evidenti da parti ta' Raymond Aquilina u l-koinvolgiment personali tieghu biex isir ix-xoghol li wassal ghall-ispoll huma fatti inekwivoci. Huwa veru li fl-ahhar mill-ahhar ix-xoghol sar biex tigi vvantaggjata s-socjeta' Terra Mediterranea Limited, imma

[1] Fol.261
[2] Fol.14

daqstant iehor hu veru li kien Raymond Aquilina, flimkien mas-socjeta' imsemmija, li kkonducew l-operazzjoni." Ghaldaqstant Raymond Aquilina personalment instab ko responsabbli ghall-ispoll flimkien mas-socjeta' Terra Mediterranea Limited. Dawn il-kostatazzjonijiet u din il-konkluzzjoni japplikaw pienament ghall-fattispecje tal-kaz in disamina.

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hi tal-fehema li t-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuti fuq imsemmija huma gustifikati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu milqugha.

Illi rigward il-konvenuti l-ohra, tapplika l-osservazzjoni maghmula mill-imsemmija Onorabbli Qorti fl-istess kaz, u cioe' "Il-konvenju u kull ftehim iehor milhuq bejn il-konvenuti proprio et nomine kienu – di fronte l-attur – res inter alios acta u bhala tali la kienu u lanqas setghu jivvantaggjaw jew jizvantaggjaw kwalsiasi titolu jew pussess gawdut mill-attur, Kien l-agir li permezz tiegu sehhet invazjoni fl-art minnu pusseduta li kkaguna l-ispoll u ta' dan l-agir kienu jahtu unikament Raymond Aquilina proprio u s-socjeta' Terra Mediterranea Limited. Ghamlet sew allura l-Qorti tal-ewwel grad li tillibera lill-konvenuti appellati [Domenico Savio Spiteri u Spiteri Holdings Limited] mill-osservanza tal-gudizzju. [Izda] Jekk l-appellati ma messhomx gew imharrkin mill-attur u galadarba rrizulta li dawn fizikament ma kkommettew ebda att spoljattiv li bih spussessaw lill-attur minn hwejgu, l-ispejjez gudizzjarji dwarhom ghandhom jigu sopportati mill-attur biss." Konsiderazzjonijiet li japplikaw pienament anke ghall-kaz in disamina.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi [1] previa rigett tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti <u>Raymond Aquilina personalment u Terra Mediterranea Limited,</u> tilqa' t-talbiet attrici <u>kif dedotti</u> fil-konfront ta' dawn iz-zewg konvenuti, u wara li tiddikjara li dawna flimkien kkommettew spoll klandestin u vjolent ghad-dannu tal-atturi, meta dahhlu fuq l-art indikata fic-citazzjoni, tordna li l-istess atturi jigu re-integrati fil-pussess tal-art de quo u tikkundanna lill-konvenuti flimkien sabiex fi zmien xahar jaghmlu x-

xogholijiet necessarji biex l-atturi jigu hekk re-integrati; u in mankanza, l-atturi huma awtorizzati li jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma ghas-spejjez tal-istess konvenuti; bl-ispejjez a kariku tal-imsemmija konvenuti; [2] tillibera lill-konvenuti l-ohra, Dominic Savio sive Savio Spiteri u Spiteri Holdings Limited mill-osservanza tal-gudizzju; bl-ispejjez a kariku tal-atturi.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------