MALTA

1.
2.
3.
4. **QORTI CIVILI**
5. **PRIM' AWLA**
6.
7.
8. **ONOR. IMHALLEF**
9. **LINO FARRUGIA SACCO**
10.
11.
12.
13. Seduta tas-7 ta' Jannar, 2009
14.
15.
16. Numru 119/1982/1
17.
18.
19.
20. Lucia mart Vjenceslav Hero
21. Victor Preziosi
3. John Francis Preziosi f'ismu u bhala mandatarju ta' l-assenti ibnu Josef Preziosi u b'digriet tas-7 ta' Novembru 2000 l-atti gew trasfuzi f'isem Josef John Preziosi
4. Victorine Camilleri

vs

Emmanuel Mifsud

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ippremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 45/46 Carmel Street, St. Julians;

Illi b'kuntratt tat-2 ta' Gunju 1967 in atti Nuttar Dottor Maurice Gambin, il-konenut akkwista l-fond kontigwu numru 44, Carmel Street, St. Julians;

Illi abbusivament l-istess konvenut, ha pussess tal-bejt tal-fond ta' l-atturi, ghamel kostruzzjoni fuq dan il-bejt, fetah bieb mill-bejt tieghu ghal fuq il-bejt tal-fond ta' l-atturi, fejn ukoll qieghed jonxor hwejjeg, u bil-kostruzzjoni li ghamel tellef ukoll totalment l-access mill-fond ta' l-atturi ghall-bejt ta' l-istess fond;

Illi ghalhekk qieghed jilledi d-dritt ta' proprjeta` ta' l-atturi, ghalkemm interpellat baqa' jusurpa, u ma irripristinax il-fond kif kien;

L-atturi talbu lill-Qorti sabiex il-konvenut:

1. jigi kundannat biex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti, inehhi l-kostruzzjonijiet u l-ostakoli li ghamel abusivament, jaghlaq il-bieb li fetah u jirripristina l-bejt fl-istat precedenti tieghu, kollox dwar il-fond ta' l-atturi 45/46 Carmel Street, St Julians;

2. jizgombra mill-bejt ta' l-atturi ta' l-istess imsemmi fond;

3. sabiex l-atturi jigu awtorizzati minn din il-Qorti, f'kaz li l-konvenut ma jottemperax ruhu ma' l-ordni ta' din il-Qorti imsemmi fl-ewwel talba, jaghmlu x-xoghol kollu necessarju a spejjez tal-konvenut taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett nominand.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok, ix-xhieda estranei msemmija fin-nota tax-xhieda m'ghandhomx jithallew jixhdu peress li m'hemmx l-oggett li ghalih huma indikati.

2. Illi mhux veru li l-konvenut tella' xi bini fuq hajt li ma kienx tieghu;

3. Illi l-konvenut uza l-fond minnu akkwistat bil-gustijiet drittijiet u pertinenzi tieghu, kif kien ghadu minghand l-awtur tieghu.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet tal-10 ta' Ottubru 1985, li bih gie nominat Dr. Ivan Gatt bhala perit legali.

Rat id-digriet tat-3 ta' Novembru 1993, li bih giet nominata Dr. Anna Felice bhala perit legali in sostituzzjoni ta' Dr. Ivan Gatt.

Rat id-digriet tat-3 ta' April 1998, li bih giet nominata Dr. Yana Micallef Stafrace bhala perit legali in sostituzzjoni ta' Dr. Anna Felice.

Rat ir-rapport ta' Dr. Yana Micallef Stafrace fejn issemma li:

" **<u>Iv Konkluzjonijiet</u>**

32. L-atturi ghandhom zewg fondi kontigwi bla ebda parti, ghall-fini ta’ din il-kawza, ma tirkeb fuq l-ohra. Il-fond ta’ l-atturi hu mikri u materjalment okkupat mill-inkwilini. Mela fil-kaz taht ezami l-atturi ghandhom il-godiment shih tal-proprjeta` taghhom permezz ta’ l-inkwilini bl-istess mod li l-konvenut ghandu l-godiment shih tal-proprjeta` tieghu.
33. Billi d-dover tal-inkwilini li, vis-à-vis, il-kerrej (l-atturi odjerni) iharsu l-proprjeta` u jnebbhu u jgharrfu b’kull molestja lill-proprjeta`, hekk sar fil-kaz prezenti indipendentement mid-dritt li l-inkwilin kellu li jiehu passi hu stess (e.g. *actio spolii*) meta si tratta ta’ molestja ta’ pussess ta’ dak kollu kompriz fil-kirja.
34. Hu presunt li min ghandu fond hu wkoll sid il-bejt u l-arja ta fuqu (*ad sidera*) u li l-kirja, fil-kaz presenti, tikkomprendi l-godiment ta’ dan. Ghalkemm din hi presunzjoni *juris tantum* u mhux *juris et de jure* il-presunzjoni msemmija tibqa’ fatt sakemm ma titwaqqax bi provi kredibbli u konvincenti. F’dan il-kaz il-prova tispetta lil min jallega, cioe` lil min qed iqaqqa l-presunzjoni (*ei qui dicit non e qui negat incumbi probatio*).
35. Fil-kas taht ezami m’hemm l-ebda prova, da parti tal-konvenut, li twaqqa l-presunzjoni favur l-atturi imsemmija.
36. Di piu`, hemm il-prova ta’ l-atturi, (tramite l-inkwilini) kellhom access ghall-bejt ta fuq darhom, permezz ta’ sellum imwahhal gol-hajt jigifieri mhux sellum li joqghodu jigru bih u juzawh kull meta jkollhom bzonnu, hi x’inhi r-raguni biex jitilghu fuq il-bejt.
37. L-esponenti perit legali hi konvinta u li meta l-atturi ndunaw b’dak li ghamel l-konvenut (li fetah bieb ghal fuq il-bejt u imbolkka l-parti fejn is-sellum jixref ghal fuq il-bejt) huma ipprotestaw mieghu u finalment hadu passi legali billi intavolaw il-presenti kawza ta’ indoli petitorja fejn talbu li l-posizzjoni tigi lura ghall-istat li kienet qabel jew ssir reintegrazzjoni ghax ma riedux jitharsu biss minn lezjoni ta semplici pussess jew detenzjoni.
38. F’dawn ic-cirkostanzi, fl-opinjoni ta’ l-esponenti, it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu milqugha u l-eccezzjonijiet respinti.”

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Fl-ispoll, tliet elementi huma necessarji:
1) Pussess materjali – *Possedisse*
2) L-att ta' spoll jew molestja – *Spoliatum fuisse*
3) L-azzjoni ssir fi zmien xahrejn – *infra bimestre deduxisse*.

F'dan il-kuntest, ta' min ighid, li l-attur irid jipprova li fil-mument ta' l-ispoll, huwa kien fil-pussess ta' l-oggett spoljat, izda tali pussess m'hemmx bzonn li jkun pussess b'titolu ta' proprjeta` jew servitu`, izda anke purament materjali jew di fatto, izda mhux ta' mera tolleranza. (Ara **Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri proprio et noe –** Appell Civili – 26 ta' Jannar 1996, u **Annetto Xuereb Montebello et vs Paolin Magri et –** Appell Civili – 19 ta' Gunju 1953).

L-istess principju gie ribadit ukoll fis-sentenza ta' l-Appell fl-ismijiet **Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut** tad-19 ta' April 1999, fejn l-istess Qorti ta' l-Appell sostniet:
"L-attur kellu jipprova b'mod konklussiv li kellu "un possesso di fatto", u mhux pussess bazat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx bizzejjed biex isservi ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta' din l-azzjoni."

Il-ligi tikkontempla l-pussess materjali, kien liema kien u mhux il-pussess *animo domini*, u l-konvenut f' kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess ta' l-attur. Konsegwentement, ghal din l-azzjoni, il-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess turbat, u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-pussess in *mala fede* (Ara **Maria Dolores Mifsud vs Michele Galea**, Appell Civili, 29 ta' Marzu 1957). Fil-kaz odjern, l-atturi stabbilew li huma kellhom il-pussess ta' l-art in kwistjoni.

Illi l-Artikolu 792(3) tal-Kap 12, jiddisponi li:
"Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt ta' l-ispoll."

Hekk fil-kawza fl-ismijiet, **Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et** Prim'Awla - 12 ta' Gunju 1998, inghad li:

"Il-ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra barra minn dak li tistabilixxi
(a) il-fatt ta' pussess/ detenzjoni u
(b) il-fatt ta' spoll.

Indagini limitatissima, rigoruza u skarna. L-artikolu 791(3) tal-Kap 12 jiddisponi:
"Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt ta' l-ispoll."

Fil-kawza **Mariano Farrugia et noe vs Peter Paul Cutajar** moghtija mill-Prim'Awla fit-23 ta' Ottubru 1998 gie affermat:
"Din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikazi ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza 'unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma iddisturbaha u daqshekk biss."
(Ara wkoll **Margherita Fenech vs Pawlu Zammit,** Prim'Awla, 12 ta' April 1958, u **Francesco Busuttil vs Giocchino Scerri proprio et noe,** Prim'Awla, 14 ta' Marzu 1997).

F'kawza ta' spoll 'de recenti' jew privileggjat, m'ghandux jitqies hlief il-pussess jew id-detenzjoni ta' l-ispoljat u l-ispoll ta' l-ispoljatur – Ara **Salvatore Abela vs Giuseppe Barbara,** Prim'Awla, Qorti Civili, 27 ta' Frar 1946. Minhabba f'hekk mhumiex permessi hlief eccezzjonijiet dilatorji f'kawzi ta' din ix-xorta, hekk kif provvdut fl-artikolu 791(1) tal-Kap 12.

It-tieni element li jrid jigi ippruvat fl-*actio spolii***,** hu li l-atturi effettivament gew spoljati mill-pussess taghhom – l-att ta' spoll jew molestja – *Spoliatum fuisse*. Illi hawnhekk, hu bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens, espress jew tacitu, ghal min isofri l-ispoll – Ara **Carmelo Rosario Dimech vs Antonia Fenech et,** Prim'Awla, 26 ta' Jannar 1957, u **Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott,** Appell Civili, 2 ta' Dicembru 1955.

Fl-azzjoni ta' spoll privileggjat, l-*animus spoliandi* ma jidholx. Illi l-Qorti, m'ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni

jekk il-konvenuti kellhomx l-intenzjoni li jispoljaw. Fil-kawza **Philip Grima vs Joseph Mifsud noe et** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Civili 646/88 deciza fit-28 ta' Novembru, 2003 inghad li wiehed irid jara biss jekk oggettivament kienx hemm att spoljattiv (*spoliatum fuisse)*. Ghalhekk, huwa irrelevanti jekk kienx hemm *animus spoliandi.*

Illi ghandu jigi rilevat li l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll kien arbitrarju u kontra l-volonta` tal-pussessur b'mod li jista' jaghti lok ghal azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att – Ara **Joseph Vella vs Salvu Micallef** deciza mill-Prim'Awla fit-30 ta' April 1991.

Fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fit-2 ta' Dicembru, 1955 fil-kawza fl-ismijiet **Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott** Vol. XXXIX p.i.p. 320 inghad:
"Sabiex jigi sodisfatt dan ir-rekwizit ma hemmx bzonn il-***'vis atrox',*** cioe` xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga; liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid….."

Ezempji ta' tali komportament da parte ta' l-ispoljatur ghandu certament l-iskop li jimpedixxi l-liberu ezercizzju tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet dimunizzjoni tal-pussess, jew hsara lil min isofri l-ispoll – Vol. XLI p.II p 1129.

Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fis-6 ta' Ottubru 2000, fl-ismijiet **Buttigieg Paul vs Buttigieg Raymond** intqal:
"Hu wkoll pacifiku illi element essenzjali biex l-azzjoni ta' spoll privileggjat tkun tista' tregi huwa l-pussess da parti tal-ispoljat, il-prova li jkun sehh l-att spoljattiv ta' dak il-pussess vjolenti jew klandestin da parti tal-ispojant u li l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv."

It-tielet element ghalhekk hu li l-azzjoni tkun giet proposta entro t-terminu ta' xahrejn mill-att spoljattiv – *infra bimestre deduxisse*. Fil-kawza deciza minn din il-Qorti

diversament presjeduta fit-22 ta' Frar 1992 fl-ismijiet **Michelangelo Fenech noe vs Alfred Camilleri** inghad:
"It-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur."

Ara wkoll, f'dan is-sens **Dr. Victor Sultana vs Carmelo sive Charles Gafa`** deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Mejju 1998.

Fil-kaz odjern, kemm l-atturi u kemm il-konvenut sostnew li ghandhom pussess tal-parti tar-raba` in kwistjoni li taghti ghat-triq u li giet hekk imsejjha roqgha jew feles fix-xhieda moghtija. L-attur sostna li din il-parti tar-raba` fis-sajf ma kenitx tkun mizrugha, izda fix-xitwa gieli kienet tkun mizrugha bil-qamh. Sostna wkoll li peress li l-konvenut kien hafna drabi jghaddi mill-ghalqa tal-attur biex jaccedi ghar-raba` tieghu, kien talab permess lill-attur biex jaghmel rampa f'din ir-roqgha art, u l-attur kien accetta li ssir din ir-rampa. Tony Borg fl-affidavit tieghu ikkonferma li meta gew biex jaghmlu dik ir-rampa kienu saqsew lil Giamri Schembri u kien tahom il-permess li jaghmlu hekk (a fol 57). Ghall-allegazzjonijiet tal-konvenut, li din ir-roqgha art kienet dejjem zdingata, u peress li xhieda ohra sostnew li qatt ma nhadmet, huwa ammetta wkoll fil-kontro-ezami tieghu li xi drabi seta' kien hemm xi qamh. Fil-fatt, qal: "Ma neskludix li seta` tela' xi haga qamh…." (fol 118). Ghalkemm, il-konvenut ikkonferma li kien hu li qala' s-sigar u l-filata tal-gebel u rega' hawwilhom x'imkien iehor, izda baqa' jinnega li ikkommetta l-ispoll ghax baqa' jinsisti li l-art kienet tieghu.

F'dan il-kuntest, ta' min jaghmel differenza bejn pussess u mera tolleranza, stante li mera tolleranza ma tissodisfax l-ewwel rekwizit bhala element ta' spoll. Fid-dawl ta' dan enencjat hawn fuq u minn ezami tal-provi jidher li l-konvenut kien jipparkja l-vettura tieghu f'din ir-roqgha u jezercita drittijiet fuq din l-art b'mera tolleranza u mhux ghax kellu l-pussess ta' din il-bicca art. Di piu`, ix-xhud Victor Vella, rapprezentant fl-Ufficcju tar-Registrazzjoni tal-Bdiewa, ikkonferma li din l-art in kwistjoni li tidher immarkata bl-ahdar a fol 82, hija registrata fuq Gamri

Schembri u mhux fuq il-konvenut, u sostna li r-registrazzjoni dejjem kienet hekk (fol 80). Fix-xhieda tieghu Vella semma li l-art immarkata 265 fuq il-pjanta Dokument AB a fol 83 hija registrata fuq Dominic Borg li gejja minn missieru Emanuel Borg. Zied li ghall-feles l-ewwel *registration* kienet fuq Bastjan Schembri fl-1944 u fl-1969 f'idejn Joseph Schembri u finalment spicca fuq Gamri Schembri. Il-feles mhux parti mit-265 izda 265A u infatti hdejn in-numru 144 tidher qisha "S" li huma jghidulha katina biex turi li l-feles huwa maghqud mat-265A u mhux mat-265, liema registrazzjoni kienet hemm minn dejjem, u infatti hekk anke fuq il-pjanti antiki. Mill-"S" katina jidher car li l-parti qieghdha konkatenata mal-parti l-ohra u dan juri li ilha mill-1944 meta saru r-registrazzjonijiet. Ghalhekk, l-attur irnexxilu jipprova li kellu *un possesso di fatto* ta' l-art in kwistjoni.

Ghalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-agir tal-konvenut li jfixkel lill-atturi fit-tgawdija taghhom *de facto* huwa spoll kontra l-ligi. Fil-fatt, dak li huwa essenzjali huwa li sar att arbitrarju kontra l-volonta` tal-persuna spoljata. U din il-prova giet stabbilita.

Dwar it-tielet element ta' l-ispoll, *infra bimestre deduxisse* jirrizulta mill-provi li l-ispoll sar fil-perjodu ta' xahrejn qabel ma giet istitwita l-kawza fl-10 ta' Dicembru 2003 l-attur sostna li l-konvenut kien nehha s-sigar fid-19 ta' Novembru 2003, u Dominic Borg fil-fatt ikkonferma fl-affidavit tieghu li dan sehh f'Novembru 2003 ghalkemm ma ipprecizax id-data (fol 55).

E. KONKLUZJONIJIET:

F'din il-kawza kien hemm tliet eccezzjonijiet u l-ewwel wahda bazata fuq li x-xhieda estranei msemmija fin-nota tax-xhieda m'ghandhomx jithallew jixhdu peress li m'hemmx l-oggett li ghaih huma ndikati. Din propjament mhux eccezzjoni formali ghalkemm tnizzlet ma' l-eccezzjonijiet. Ghal kull buon fini hi michuda u dawk li gew awtorizzati jixhdu fil-fatt xehdu.

Dwar it-tieni eccezzjoni li mhux veru li l-konvenut tella’ xi bini fuq hajt li ma kienx tieghu, il-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda u rapport peritali u tichad din l-eccezzjoni.

Dwar it-tielet eccezzjoni li l-konvenut uza l-fond minnu akkwistat bil-gustijiet drittijiet u pertinenzi tieghu, kif kien hadu minghand l-awtur tieghu, il-fatt spoljattiv gie sufficjentement pruvat.

Dwar l-ewwel talba attrici l-qorti qedgha tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien xahrejn inehhi l-kostruzzjonijiet u l-ostakoli li ghamel abusivament, jaghlaq il-bieb li fetah u jirripristina l-bejt fl-istat precedenti tieghu, kollox dwar il-fond tal-atturi 45/46 Carmel Street, St Julians.

Tordna lill-konvenut jizgombra mill-bejt tal-atturi ta’ l-istess imsemmi fond.

Tawtorizza lill-atturi biex in segwitu ta’ rikors appozitu lil din il-qorti, f’kaz li l-konvenut ma jottemperax ruhu ma’ l-ordni ta’ din l-Qorti imsemmi fl-ewwel talba, jaghmlu x-xoghol kollu necessarju a spejjez tal-konvenut taht is-sorveljanza ta’ Perit Arkitett li jigi nominat ghal dan l-iskop.

Spejjez kollha kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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