MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2009

Appell Civili Numru. 597/2003/1

John u Anne Falzon

v.

David u Marie Therese sive Marthese Johnson

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk;

“Premess illi l-atturi huma proprjetarji tal-“*ground floor*” *maisonette* numru 4 fi Blokk 9, Triq il-Qala, Qawra flimkien ma’ *garage* u l-art sottostanti l-imsemmija *maisonette* u dan in forza ta’ kuntratt ta’ akkwist fl-atti tan-Nutar Dr.

Francis Micallef tas-6 ta’ Jannar 1977 (dokument A). Il-predecessuri fit-titolu tal-atturi kienu xtraw l-imsemmija proprjeta` in forza ta’ kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Cachia tad-29 ta’ Awwissu 1969 (dokument B). F’dan il-kuntratt kien gie stipulat *inter alia* [paragrafu (d)] li “*The owner of the overlying maisonette shall have free access to his maisonette and garage but the entire area adjoining the maisonette sold on this deed shall be owned by the purchaser”*.

“U billi l-konvenuti kienu proprjetarji tal-*maisonette* sovrastanti dik tal-atturi u ta’ *garage* sottoposta ghall-*maisonette* tal-atturi;

“U billi l-konvenuti kienu ghamlu xoghlijiet ta’ skavar u kostruzzjoni li biha kabbru l-*garage* taghhom u issa kienu gabuha li testendi t-tul tal-*maisonette* proprjeta` tal-atturi; inoltre, il-konvenuti kienu fethu tieqa fuq l-art tal-atturi minn gol-fond tal-*garage* premess, kif estiz, u dan kif kien ser jigi ppruvat tul is-smiegh tal-kawza;

“U billi bhala konsegwenza ta’ dawn ix-xoghlijiet il-konvenuti kienu hadu l-pussess ta’ beni immobbli proprjeta` tal-atturi;

“U billi dawn ix-xoghlijiet kien saru minghajr l-gharfien u kontra r-rieda tal-atturi;

“U billi interpellati verbalment biex jieqfu u jirripristinaw l-art tal-atturi, anke tramite l-periti arkitetti rispettivi, il-konvenuti kienu baqghu inadempjenti, u anzi kienu komplew ix-xoghlijiet;

“Jghidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex;

“1. Tiddikjara li l-konvenuti hadu pussess ta’ beni immobbli proprjeta` tal-atturi kif premess f’din ic-citazzjoni minghajr l-gharfien u kontra r-rieda tal-istess atturi;

“2. Tirreintegra lill-atturi fil-pussess tal-beni immobbli premessi;

"3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fit-terminu qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tipprefiggi jirripristinaw a spejjez taghhom il-proprjeta` tal-atturi u dan taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma stess ix-xoghlijiet mehtiega, spejjez tal-konvenuti.

"Bl-ispejjez, u b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-atturi ghad-danni jew ghal kumpens mod iehor skond il-ligi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Johnson li in forza taghhom eccepew illi;

"1. Illi t-talbiet tal-atturi kellhom jigu respinti *stante* li kienu ghal kollox infondati kemm fattwalment u kif ukoll legalment kif kien ser jigi ppruvat ahjar waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri;

"2. Illi l-atturi ma kienux jistghu jissoktaw bis-smiegh ta' din il-kawza qabel ma jhallsu d-drittijiet gudizzjarji u debitament intaxxati fil-proceduri tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 979/03 liema mandat kien gie deciz kontra taghhom fuq l-istess mertu tal-kaz odjern;
"3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess l-atturi ma kellhomx interess guridiku li jistitwixxu l-odjerni proceduri peress li ma kienux jistghu jvantaw ebda titolu legali fuq dik il-parti tal-*garage* indikat minnhom mertu ta' din il-kawza;

"4. Illi l-*garage* in kwistjoni inkluza dik il-parti mertu ta' din il-kawza minn dejjem kien jappartjeni fi proprjeta` esklussiva u assoluta tal-konvenuti u minn dejjem kellhom pussess assolut u esklussiv tal-istess mid-data tal-akkwist taghhom li kien sehh b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 28 ta' Dicembru 1990;

"5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fl-aghar ipotesi ghall-konvenuti, l-azzjoni odjerna ma kienet tista' qatt tirnexxi favur l-atturi in vista tal-moghdija tal-perjodu ta' preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin favur il-konvenuti eccipjenti;

“6. B’riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat li waqt l-udjenza tat-23 ta’ Settembru, 2003 (fol. 29), id-difensur tal-konvenuti ddikjara illi mhux qed jinsisti fuq l-ewwel eccezzjoni;

Rat li waqt l-udjenza tal-20 ta’ April, 2004 id-difensur tal-konvenuti rtira t-tieni eccezzjoni; rat li waqt l-istess udjenza, id-difensur tal-atturi ccara li l-azzjoni minnhom intentata hi wahda possessorja;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta’ Ottubru, 2006, li in forza taghha dik il-Qorti ddecidiet il-kawza fis-sens illi,

“Dwar it-tielet eccezzjoni li l-atturi m’ghandhomx interess guridiku din trid tigi michuda minhabba li hu evidenti li kull min ghandu l-pussess ta’ xi haga li wara jsir att spoljattiv fuqha ghandu d-dritt li jagixxi.

“Tichad ukoll ir-raba’ eccezzjoni li l-parti ta’ wara tal-***garage*** kienet tappartjeni lill-konvenuti u dan minhabba dak kollu li ntqal fis-sezzjoni precedenti.

“Tichad il-hames eccezzjoni minhabba li rrizulta li l-azzjoni giet ezercitat entro t-termini stabbiliti mill-ligi.
“Tiddikjara li l-konvenuti hadu pussess ta’ beni mmobbli proprjeta` tal-atturi minghajr gharfien u kontra r-rieda tal-istess atturi.

“Tordna r-reintegrazzjoni tal-atturi fil-pussess tal-art imsemmija.

“Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien xahar mil-lum jaghlqu b’mod permanenti l-parti ta’ wara tal-*garage* mill-post fejn kien precedentement. F’dan l-istadju biex tevita aktar spejjez u peress li ma thossx necessita` ghal nomina ta’ perit tordna li jekk ikun hemm bzonn isir rikors appozitu ghal nomina ta’ perit. Tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xoghol necessarju huma ghar-reintegrazzjoni

jekk dawn ix-xoghlijiet ma jsirux mill-konvenuti fit-terminu koncess izda dan wara li jsir rikors f'dan is-sens.

"Spejjez kontra l-konvenuti."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet;

"Illi din il-kawza tirrigwarda spoll li allegatament sar taht il-"***ground-floor***" ***maisonette*** numru 4 fi blokk 9, Triq il-Qala, Qawra. Irrizulta li l-atturi kienu akkwistaw din il-***maisonette*** permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 8 ta' Jannar 1977. Irrizulta wkoll li l-konvenuti huma proprjetarji tal-***maisonette*** sovrastanti, dik tal-atturi u ta' *garage* sottopost ghall-***maisonette*** tal-atturi. Illi l-konvenuti ghamlu xoghlijiet ta' skavar u kostruzzjoni fil-***garage*** u b'konsegwenza ta' dan, il-hajt li ntmiss u gie alterat, kien wiehed mill-pedamenti tal-***maisonette*** tal-atturi.

"Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti kif jirrizulta fil-verbal tat-23 ta' Settembru, 2003 [fol 29] il-konvenut ma baqax jinsisti fuqha.

"Fl-20 ta' April, 2004 il-konvenut irtira t-tieni eccezzjoni [fol 104].

"Il-konvenuti eccipew ukoll li l-atturi ma kellhomx interess guridiku li jistitwixxu l-odjerni proceduri peress li ma kienux jistghu jvantaw ebda titolu legali fuq dik il-parti tal-*garage* indikat minnhom; u li l-*garage* in kwistjoni inkluza dik il-parti mertu ta' din il-kawza minn dejjem kien jappartjeni fi proprjeta` esklussiva u assoluta tal-konvenuti; u li l-azzjoni odjerna ma tista' qatt tirnexxi favur l-atturi in vista tal-moghdija tal-perjodu ta' preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin favur il-konvenuti eccipjenti;

"Ghalhekk f'dan l-istadju hu importanti li l-Qorti ssemmi fil-qosor il-principji fundamentali fl-ispoll – Kap 16 Art 535 (1). Bazikament fl-ispoll il-pussessur jew detentur jitlef is-setgha fuq il-haga li taghha ghandu pussess jew detenzjoni u ghalhekk jispicca spussessat kawza tal-agir tal-ispoljatur. Kif inghad fil-kawza fl-ismijiet **Margerita**

Fenech -vs- Paula Zammit deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' April 1958:

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

“Fl-ispoll, tlett elementi huma necessarji:

“1) Pussess materjali jew mera detenzjoni – **Possedisse**
“2) L-att ta’ spoll jew molestja – ***Spoliatum fuisse***
“3) Li l-azzjoni tkun giet proposta entro terminu ta’ xaharejn mill-att spoljattiv - ***infra bimestre deduxisse****.*

“Fil-kawza deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta (Imhallef Philip Sciberras fit-3 ta’ Ottubru 2003) fil-kawza fl-smijiet **Alfred Fenech vs Michael Angelo Fenech pro et noe** inghad li:

“l-azzjoni ta’ spoll hija rikonoxxuta lil kwalunkwe persuna li jkollha l-pussess, ta’ liema xorta jkun, jew id-detenzjoni ta’ haga mobbli jew immobbli, u li dan il-pussess jista’ anke jkun illegittimu jew abuziv basta li bhala fatt materjali dak il-pussess ikun fil-persuna vittma ta’ l-ispoll”.

“Ukoll fil-kawza deciza minn din il-Qorti (Imhallef J. R. Micallef) fl-4 ta’ Frar 2003 fl-ismijiet **Philip Gatt et vs Mario Cini et** inghad:

“Illi dwar l-ewwel element, huwa mehtieg li jintwera li, filwaqt li sar l-ghamil 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 tal-ispoll. Mhux mehtieg li l-pussess li jista’ jithares minn azzjoni bhal din ikun wiehed esklussiv. Huwa maghruf ukoll li din l-azzjoni thares il-

pussess ta' ezercizzju ta' dritt. B'mod partikolari, jista' jkun il-kaz fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta' jedd mahluq minn stat ta fatt;"

"Kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta [Imh P Sciberras] fil-31 ta' Jannar, 2003 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Borg vs Emanuele Vassallo**:
"Dan kollu ma jistax hlief ifisser li dak li jikkoncerna mill-qrib lill-Qorti f'azzjoni konsimili hi t-tutela tal-pussess (**Vol. XXXVII P II p 776**) u li jassigura illi kull att arbitrarju li jmur kontra l-volonta` tal-persuna spoljata jigi mwarrab u l-persuna spoljata debitament re-integrata. Dan fuq l-istregwa ta' l-aforisma ***spoliatus ante omnia restituendum***";

"F'dan il-kuntest, ta' min ighid, li l-attur irid jipprova li fil-mument tal-ispoll, huwa kien fil-pussess tal-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 tal-Appell fl-ismijiet **Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut** tad-19 ta' April 1999, fejn l-istess Qorti tal-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 tal-attur. Konsegwentement, ghal din l-azzjoni, il-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legitimita 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).

“Illi l-Artikolu 791 (3) tal-Kap 12, jiddisponi li:

“Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll.”

“Ara **Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et** Prim Awla - 12 ta’ Gunju 1998.

“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 ddisturbaha 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, ma ghandux jitqies hlief il-pussess jew 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 ma humiex permessi hlief eccezzjonijiet dilatorji f'kawzi ta' din ix-xorta - Kap. 12 - Artikolu 791.

“It-tieni element li jrid jigi ppruvat 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 tal-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 irrilevanti 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-Onor Qorti tal-Appell Civil 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 tal-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* ta’ l-ispoljat, il-prova li jkun sehh l-att spoljattiv ta’ dak il-pussess vjolenti jew klandestin *da parti* ta’ l-ispoljant 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 terminu ta' xaharejn mill-att spoljattiv - ***infra bimestre deduxisse***. Fil-kawza deciza minn din l-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, l-atturi stabbilew li huma proprjetarji tal-*maisonette* numru 4, fi blokk 9, Triq il-Qala Qawra permezz ta' kuntratt tal-akkwist datat 6 ta' Jannar 1977 (a fol. 15).

"Gie ippruvat ukoll li sar xoghol ta' kostruzzjoni fil-garaxx tal-konvenuti, twaqqa l-hajt ta' wara tal-garaxx, sar saqaf tal-konkos, liema hajt huwa wiehed mill-pedamenti tal-fond tal-atturi. Hekk kif xehed il-Perit Joseph Falzon, "waqt li kienu qed isiru dawn ix-xoghlijiet, il-haddiema ffurmaw fetha ghal fuq il-gnien ta' quddiem il-*maisonette*, proprjeta` tal-attur stess, u wara inghalqet fuq ordni tal-pulizija, inbena wkoll hajt tal-franka fil-gnien tal-atturi, 'l gewwa mil-linja originali tieghu." (a fol. 35).

"Il-konvenuti nnegaw li kkomettew spoll ghaliex huma sostnew li kienu qed jaghmlu xoghol fuq art li saret proprjeta' taghhom meta nxtara l-fond. Il-konvenuti ppretendew li ladarba akkwistaw il-fond huma kellhom id-dritt jaghmlu x-xoghol necessarju, u l-alterazzjonijiet li dehrilhom. Sostnew li x-xoghol sar fil-***garage*** taghhom u fuq in-naha ta' wara kien hemm fetha u wara kien taghhom ukoll. Izda ladarba l-konvenuti ppretendew dan id-dritt, huma dahlu fil-proprjeta` tal-atturi minghajr il-kunsens tal-atturi. Illi jidher car li l-atturi oggezzjonaw ghal dawn ix-xoghlijiet permezz tal-ittri rregistrati li ntbaghtu lill-konvenuti (a fol. 37 sa 40), u anke sahansitra oggezzjonijiet mibghuta lic-Chairman tal-

M.E.P.A. fir-rigward tal-applikazzjoni tal-konvenuti biex isiru dawn ix-xoghlijiet (fol 41 sa 47). Illi ghalkemm il-konvenuti sostnew li kien hemm il-permess tal-M.E.P.A. biex isiru dawn ix-xoghlijiet u dan gie sostnut ukoll mill-Perit taghom Mario Zammit. Dan gie kkonfermat ukoll, mix-xhud Emanuel Borg, impjegat tal-M.E.P.A., li kien anke mar fuq is-sit. Izda, mill-korrispondenza mibghuta mill-M.E.P.A. jirrizulta li l-permess ikun inhareg "***saving third party rights***" (a fol. 52 u 54). Infatti billi johrog il-permess tal-MEPA kull dritt li ghandhom terzi ma jistax jigi mnaqqas. Ghalhekk, l-argument li x-xoghol gie esegwit wara l-hrug tal-permess ma jregix.

"Fil-kaz in ezami, ix-xhud Emanuel Borg, rapprezentant tal-M.E.P.A. qal hekk: "ghandi nghid li kien jidher li gie mqatta' xi ftit blat mal-hajt ta' wara nett forsi kien hemm pied u kien gej slanting, ghal xejn" (a fol. 134). Dan ifisser li sar ftit skavazzjoni, apparti li tnehha l-hajt u giet livellata l-art.

"Hawnhekk, ta' min ighid, li l-Qorti taqbel mal-argument fin-nota ta' sottomisjonijiet tal-atturi, li s-sid tal-proprjeta` ghandu wkoll pussess tal-arja li tigi taht il-proprjeta` tieghu, dik maghrufa, bhala s-sottoswol, diment li ma jkunx hemm dispozizzjonijiet ta' natura differenti fil-kuntratt tal-bejgh. Il-Qorti tibda billi tikkwota dak li jghid l-Artikolu 323 tal-Kap 16:

"Kull min ghandu l-proprjetà ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-*area* ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza."

"Fil-kawza deciza minn din l-Qorti kif presjeduta fis-6 ta' Lulju, 2005 fl-ismijiet **Denise Ciangura et vs Carol Galea pro et noe** inghad:

Dan l-artikolu hu bazat fuq principju derivat mid-dritt Ruman fejn kien jinghad:

“solum cujus est eius usque ad caelum ed usque ad infernum”.

“Illi dina d-disposizzjoni kienet immudellata fuq il-Kodici Taljan Art 440 u 447 u l-Kodici Franciz Art 552. Fil-Fadda Comm. Art 440, para 42 insibu riportata l-kawza tal-Kassazzjoni ta’ Ruma Valentini vs Travaglini maqtugha fid-9 ta’ Mejju 1894:

“Il diritto di proprieta’ non si ferma e si arresta nei beni immobili alla sola superficie, ma si estende “usque ad sidera” ed “ad usque ad infera” ed il propietario del suolo, in grazia del titolo che gli viene dalla legge non ha da fornire altra prova che quella del dominio del suolo”.

Zachariae (Lib. 3, para. 277) hekk jispjega l-kuncett:

“Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta non costituiscono tre distinti propieta’ riunite nel medesimo padrone, ma una sola e medesima propieta’, poiche’ il suolo senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una superficie geometrica, e per conseguenza ad una astrazione”

“Ara wkoll id-decizjonijiet ta’ dina l-Qorti fil-kawza **Borg vs Parnis** deciza fl-14 ta’ Dicembru, 1935 [XXIX-II-854] u dik tal-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet **Vella Haber vs Borg** deciza 23 ta’ Novembru, 1962 [XLVI-I-403].

“Din ghalhekk tikkostitwixxi presunzjoni legali li l-arja ta’ fuq il-fond u taht wicc l-art huma ta’ min ghandu l-prorprjeta` ta’ taht jew ta’ fuq. Min jikkontesta tali presunzjoni jrid jipprova l-kuntrarju. Tali presunzjoni hija ***juris tantum*** u mhux ***juris et de jure*** u ghandha ccedi quddiem prova kuntrarja - ara f’dan is-sens: Borg vs Parnis fuq imsemmia, Vella Haber vs Borg fuq imsemmija, Agius vs Scicluna deciza minn din l-Qorti fis-7 ta’ Awwissu 1884 u bir-riserva “***se diritti fondati su titolo legittimo non sieno di ostacolo***“ u ghalhekk hemm provduta

riserva ta' provi bil-maqlub. Din il-prova trid "tkun konkjudenti, u mhux kongetturali u ekwivoka" – ara sentenza ta' din l-Qorti **Galea vs Delicata** deciza fit-30 ta' Lulju, 1887.

"Ukoll fil-kawza deciza fit-3 ta' Frar, 1983 minn dina l-Qorti [Imh. Hugh Harding, Citazz. Numru 412/77] fl-ismijiet **Joseph Mangion vs Julian Borg** inghad:

"L-Artikolu 360, Kodici Civili, jiddisponi li min ghandu l-proprjeta` tal-art ghandu wkoll dik tal-"*area*" ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; izda dan l-Artikolu, li jistabbilixxi l-assolutezza tad-dritt tal-proprjeta`, ikompli jghid *inter alia* "bla hsara ghad-dispozizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titlu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb". Fost dawn id-dispozizzjonijiet hemm appuntu l-Artikolu 476 fuq citat li ghalhekk ghandu jigi kunsidrat bhala wiehed mil-limitazzjonijiet ghall-assolutezza tad-dritt tal-proprjeta` stabbilita bl-Artikolu 360 fuq citat.  Ghalhekk jekk isir bir f'distanza inqas minn dik stabbilita mill-Artikolu 476 (kif ghamel il-konvenut), il-vicin (f'dan il-kaz l-attur) ghandu d-dritt jopponi billi d-dritt assolut ta' proprjeta` ta' min jaghmel il-bir skond l-Artikolu 360 huwa limitat bl-Artikolu 476 fuq imsemmi (ara f'dan is-sens Kollez. Dec. XXIX-II-990)."

"Fil-kawza fl-ismijiet **Supermarkets [1960] Limited vs Le Cram Developments Co. Ltd** deciza mill-Onor Qorti tal-Appell Civili Superjuri fit-22 ta' Ottubru 2002 il-Qorti qalet:

"Illi f'dan ir-rigward l-Artikolu 323 fil-Kodici Civili (Kap. 16) jistabilixxi l-principju legali li kull min ghandu l-proprjeta` ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taht wicc l-art.  Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabilixxi prezunzjoni legali favur is-socjeta` appellata li l-arja in kwestjoni li tinsab fuq il-fond taghha, tappartjeni lilha. Din il-presunzjoni mhijiex wahda "*juris et de jure*" izda wahda "*juris tentum*" u ghalhekk jinkombi fuq is-socjeta` appellanti l-oneru li ggib provi sodisfacenti li jxejnu l-istess presunzjoni stabbilita mil-ligi stess… Gie ritenut li kwalunkwe prova kuntrarja ghal-liberta` tal-proprjeta` ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u

ekwivoka." (ara kollez. Vol. XXIX – 11 – p. 854 Nicola Borg noe – vs – Carmelo Parnis)…

"F'kaz simili ghall-prezenti, fejn il-proprjeta` tal-arja ta' beni ta' l-attur ma kienetx tirrizulta espressamnet akkwistata mill-konvenut, il-Prim Awla tal-Qorti Civili assennatament irriteniet li d-"dritt tal-proprjeta`, specjalment meta huwa kuntrarju ghall-presunzjoni legali, ma jistax jigi stabilit b'induzzjoni kongetturali, imma bi provi konkludenti.

"Fil-kawza fl-ismijiet **Francis Portelli et vs Stanislaw Pisani et** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-24 ta' Settembru 2004 il-Qorti qalet:

"Issa f'materja ta' immobbli, huwa principju stabbilit li, kull minn ghandu l-proprjeta` ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art (ara Art. 323 Kap 16). Jsegwi li meta persuna tittrasferixxi proprjeta` immobbiljari t-terz in *bona fede* jkun qed jakkwista mhux biss is-superfici ta' dik l-art jew il-benefikati li jinsabu fuqha izda ukoll kull haga li tinsab taht dik l-art jew kull benefikat ezistenti fuqha sakemm fil-kuntratt ta' kompra-vendita ma tigix indikata l-estensjoni tal-proprjeta` li qed tigi trasferita. Dan jigri, per ezempju, fil-kaz ta' trasferimenti ta' appartament li jigu mibjugha separatament fejn jigi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost ghall-proprjeta` ta' terzi. Daqstant, jekk l-arja tkun eskluza mill-istess trasferiment, dan ghandu jigi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent ta' l-ahhar appartament jkun qed jakkwista ukoll l-arja ezistenti fuq dak il-blokk…"
"La darba ma jkunx hemm eskluzjoni espressa fil-kuntratt tal-akkwist l-Artikolu 323 tal-Kap 16 johloq presunzjoni favur l-akkwirent li l-venditur, bhala sid l-art, huwa ukoll sid ta' dak kollu li jinsab fuqha u tahtha u li konsegwentement it-trasferiment jikkomprendi mhux biss il-proprjeta` deskritta fil-kuntratt izda wkoll kull ma jinsab taht dik l-istess proprjeta`. Infatti din il-presunzjoni holqot konswetudini fis-sens li f'kuntratti ta' trasferiment ta' proprjeta` immobiljari qatt ma jinghad li tali trasferiment

jinkludi dak kollu li jinsab taht wicc l-art, proprju ghax dan huwa prezunt…

“Izda l-Qorti xtaqet taghmel referenza wkoll ghas-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta [Imh P Sciberras] fil-21 ta’ Ottubru, 2002 fis-sentenza parzjali fil-kawza fl-ismijiet **Estelle Azzopardi Vella et vs Michael Zammit**:

“Fuq dan l-aspett dina l-Qorti tinklina aktar lejn il-veduta ta’ l-ewwel perit tekniku u tasal biex issostni l-opinjoni prevalenti illi l-pedamenti jservu ta’ sostenn u ta’ utilita` ghal fondi kollha, ta’ fuq u ta’ taht, u ghalhekk ghandhom jitqiesu komuni;”

“Din il-fehma hi msahha anke minn dak li jinghad bhala gwida fl-Artikolu 5(a) ta’ l-Att XXIX ta’ l-1997 – “Att dwar il-Condominia” (Kap. 398) – anke jekk dan l-Att ma jghoddx ghal kaz *de quo*. *Inter alia* dan id-dispost jinkludi bhala ‘partijiet komuni’, “l-art li fuqha jkun mibni l-condominium, il-pedamenti,...u b’mod generali, kull parti ohra tal-proprjeta` li ghandha ghan tintuza b’mod komuni.”;

“Fil-kummentarju ghall-Artikolu 1117 tal-Kodici Civili Taljan, li fuqu d-disposizzjoni taghna hi modellata, Cian u Trabucchi (“Commentario breve al Codice Civile”, Edizione 2002) jaffermaw illi;

“la presunzione di proprieta` del suolo comune importa, in vista del combinato disposto del presente articolo e dell’ art. 840 (korrispondenti ghall-Artikolu 323 tal-Kodici Civili taghna) che il sottosuolo sia pure di proprieta` comune, con riguardo anche alla funzione di sostegno che esso svolge per la stabilita` del fabbricato”;

“Naturalment kif hekk jinghad fl-Artikolu 5 ta' l-Att imsemmi dan hu hekk meqjus "kemm-il darba ma jirrizultax xort' ohra mit-titolu tas-sidien ta' l-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod iehor bejn il-condominia b'att pubbliku";

“Dan kollu ghandu importanza kbira fil-kaz in ezami. Ma hemmx dubju li l-azzjoni giet ezercitata mill-atturi fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. Jirrizulta li l-kawza giet istitwita fit-13 ta’ Gunju 2003. Il-Perit Joseph Falzon, il-Perit ta’ l-atturi xehed li kien fil-11 ta’ Gunju 2003 meta ra li bdew ix-xoghlijiet. Jirrizulta li l-ittri registrati lill-konvenut huma datati 11 u 14 ta’ Gunju 2003, u l-Perit Mario Cassar, il-perit tal-konvenuti kkonferma li fil-11 ta’ Gunju kien mar jara x-xoghol, u fit-23 ta’ Gunju 2003 intefghet l-applikazzjoni, peress li fil-frattemp kienet giet ippreparata pjanta konnessa max-xoghol in kwistjoni (a fol. 140 u 141). Ghalhekk, il-kawza giet istitwita entro t-terminu stabbilit mil-ligi.

“Lanqas hemm dubbju li sar l-att spoljattiv. Izda il-konvenuti jsostnu li l-atturi ma kellhomx il-pussess ta’ fejn sar l-att spoljattiv. Hu ovvju wkoll li l-*garage* propju kien propjeta’ u fil-pussess tal-konvenuti. Izda certament il-parti ta’ wara ma kinitx fil-pussess tal-konvenuti. Minhabba dak li ghadu kif intqal fuq tali pussess kien tal-atturi u li ghalhekk minhabba l-agir tal-konvenuti gew spoljati mid-drittijiet taghhom. Dan kollu jwassal ghall-fatt li l-konvenuti ikkommettew spoll fil-konfront tal-atturi. Fil-kawza fuq imsemmija **Borg vs Vassallo** [PA 31/1/03] intqal:

“Verifikati l-provi, kemm orali kif ukoll dawk dokumentali, il-perit tekniku kkonkluda illi meta l-konvenut ghamel ix-xoghlijiet denunzjati mill-attur huwa b'hekk annetta mal-*garage* tieghu spazju li kien jappartjeni lill-attur u li dan il-fatt jikkostitwixxi spoll leziv tal-pussess ta' l-istess attur;”

“Ukoll issir referenza ghall-kuntratt ippublikat fid-29 ta’ Awwissu, 1969 minn-Nutar Joseph Cachia – paragrafu d.

“U li anke jekk dan is-sottoswol kien ta’ proprjeta` komuni, xorta wahda l-azzjoni tal-konvenut tkun wahda spoljattiva fin-nuqqas tal-kunsens tal-atturi, u sakemm jissussistu l-elementi necessarji l-ohra ghall-ispoll.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li s-sentenza tal-

ewwel Qorti tigi mhassra u revokata ghal kollox fis-sens li filwaqt li ghandha tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati minnhom, fl-istess hin tichad it-talbiet tal-atturi kif dedotti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi;

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li l-appell tal-atturi ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-4 ta' Novembru 2008;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Ikkunsidrat:

Illi din hi azzjoni ta' spoll li fiha l-konvenuti qed jikkontestaw il-pussess pretiz mill-atturi. Il-konvenuti ghandhom "*a one car garage*", u fuq wara tal-*garage* kien hemm terrapin u blat. Fuq il-*garage*, l-atturi ghandhom mezzanin li jistendi aktar fond mill-*garage*, ghal fuq il-blat u terrapin. Il-konvenuti, waqqghu l-hajt ta' wara tal-*garage*, u estendew il-fond tal-*garage* billi nehhew it-terrapin u skavaw il-blat ta' wara. L-atturi jallegaw li bhala sidien tal-appartament, dak kollu li jigi taht (eskluz il-*garage*) hu taghhom, u meta l-konvenuti skavaw taht il-proprjeta` taghhom u okkupa l-*area* taht l-istess appartament, ikkommettew spoll billi cahduhom mill-pussess tal-art.

L-ewwel Qorti laqghat it-talba tal-atturi u ordnat il-konvenuti jirriprestinaw lill-atturi fil-pussess li kellhom u dana fi zmien xahar.

Il-konvenuti appellaw bl-aggravju jkun li l-atturi naqsu li jippruvaw li huma kienu fil-pussess tal-art in kwistjoni.

L-ewwel Qorti rravvizat il-pussess a bazi tal-Artikolu 323 tal-Kodici Civili li jghid li, salva prova kuntrarja, min hu sid l-art hu sid ukoll ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art. Il-konvenuti jargumentaw li r-riferenza ghal dan l-artikolu kienet zbaljata, ghax trattandosi ta' kawza

possessorja ma kellhiex issir referenza ghall-artikolu tal-ligi li jitkellem fuq proprjeta` ta' immobbli. Din il-Qorti tirrileva li r-ragunament tal-ewwel Qorti ma kienx wiehed "konfuzjonali", kif qed jallegaw il-konvenuti (ghalkemm is-sentenza tal-ewwel Qorti hi inutilment twila, b'hafna referenza ghall-gurisprudenza bhallikieku din kienet l-ewwel darba li qed tigi deciza kawza ta' spoll). Peress li huwa difficli, jekk mhux impossibli, li wiehed ikollu l-pussess fiziku ta' dak li hemm taht l-art, l-ewwel Qorti applikat il-principju enuncjat fl-Artikolu 323 biex issahhah l-argument taghha li dak kollu li hemm fuq u taht l-art ghandu jitqies *quid unum*, u l-pussess tal-art jaghtik, salv indikazzjonijiet kontrarji, il-pussess tal-arja u dak li hemm taht l-art.

Peress li l-proprjeta`, b'dak li hemm fuq u taht , hija haga wahda, il-pussess tal-oggett fil-poter tal-bniedem, igib mieghu pussess ta' dak li l-bniedem ma jistghax izomm b'mod fiziku, izda li hu marbut b'mod in trinsiku ma' tal-ewwel.

Din il-Qorti tirrileva ukoll li l-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "Spiteri v. Scicluna", deciza fit-30 ta' Settembru, 1985, qalet b'riferenza anke ghall-gurisprudenza anterjuri, li l-*actio spolii* tista' tigi ezercitata kemm mill-proprjetarju kif ukoll mill-pussessur.

Kif inghad, dan il-"pussess" favur l-atturi jcedi favur cirkostanzi li juru l-kuntrarju. F'dan il-kaz pero`, il-konvenuti ma rnexxielhomx iwaqqghu din il-presunzjoni favur l-atturi. Anke jekk fil-hajt ta' wara l-*garage* l-konvenuti kellhom fetha (ikkontestat mill-atturi), din il-fetha ma taghtihomx dritt ta' pussess fuq dak li hemm wara.

Dik il-fetha, *stante* li ma kienetx taghti fuq art zvillupata, lanqas dritt ta' servitu` ma taghti (ara fost diversi kawzi, "Rapa v. Zerafa", deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Jannar, 1983, u l-gurisprudenza hemm indikata) u fiha nfisha ma taghti ebda indikazzjoni lill-hinn mill-fatt innifsu. Il-konvenuti kellhom ovvjament il-pussess tal-*garage,* izda l-parti ta' wara kienet segregata mill-*garage* b'hajt u ma kienx fil-pussess taghhom; ma tezisti ebda

presunzjoni favur proprjeta` fil-qaghda orizontali a differenza minn dik vertikali.

Ta' min jghid ukoll li dan il-hajt huwa wiehed mill-pedamenti tal-*maisonette* tal-atturi, u ghalhekk, meta l-konvenuti qalghu l-hajt (u poggew travu tal-hadid travers minfloku), huma gew li ddisturbaw lill-konvenuti fil-pussess tal-pedamenti tal-fond taghhom, agir li wahdu gja` jaghti lok ghall-*actio spolii*.

Il-konvenuti ppruvaw jallegaw li s-sit ta' wara akkwistawh bil-preskrizzjoni akwizittiva ta' ghaxar snin, pero`, la wrew titolu ghal dak is-sit (a distinzjoni minn titolu ghall-*garage*), u wisq aktar pussess, specjalment meta tqis li hekk kif il-konvenuti waqqghu l-hajt divizorju u bdew ihammlu s-sit ta' wara, l-atturi oggezzjonaw u istitwew din il-kawza *infra bimestre*.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma *in toto* s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' xahar impost mill-ewwel Qorti ghall-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet relattivi jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kollha mill-konvenuti appellanti *in solidum*.

< Sentenza Finali >

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