MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-19 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 687/2006

Anthony Schembri u martu Maria Concetta Schembri
vs
Mario u Maria Concetta konjugi Fenech

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ‘Rosa Mistika’ gja` ‘Charlo’, Triq il-Bahhara, Wied il-Ghajn, li jikkonsisti fi pjan terran u bitha retrostanti, sottopost ghal zewg appartamenti li jinsabu fil-livell ta’ l-ewwel pjan u tat-tieni pjan.

Illi r-rikorrenti ghandhom il-pussess ta’ l-imsemmija proprjeta`.

Illi l-intimati huma proprjetarji ta’ l-appartament fil-livell tat-tieni pjan hawn fuq imsemmi u cioe` ‘Windermere Flats’,

appartament numru tlieta (3), Triq il-Bahhara, Wied il-Ghajn.

Illi l-intimati, recentement wahhlu fuq il-bitha, proprjeta` tar-rikorrenti, apparat ta' arja kondizzjonata, cables u conduit kif jirrizulta ahjar mill-erba' ritratti annessi mar-rikors u immarkati Dok B1, B2, B3 u B4, b'mod li nezzghu lir-rikorrenti mill-pussess taghhom.

Illi dawn ix-xogholijiet saru b'mod vjolenti u klandestin kif ikkontemplat fl-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u b'hekk dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati ikkomettew spoll vjolenti u klandestin di fronte ghar-rikorrenti bix-xogholijiet denunzjati,

2. Tikkundanna lill-intimati jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess taghhom li kienu jgawdu billi jnehhu l-apparat ta' arja kondizzjonata, cables u conduit minn mal-hajt tal-bitha, u dan fi zmien qasir u perentorju,

3. Tikkundanna lill-intimati jirripristinaw il-proprjeta` *de quo* fl-istat originali taghha qabel ma sar l-ispoll.

4. Tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex isiru x-xogholijiet necessarji ghall-finijiet tad-domanda numru 3,

5. Fl-eventwalita` li t-terminu stabbilit ighaddi inutilent, tawtorizza lir-rikorrenti jattwaw l-istess xogholijiet a spejjez ta' l-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti skond il-ligi u senjament dik ghad-danni.

L-intimati gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimati kollha li biha eccepew:

1. Illi l-azzjoni ta' spoll hekk kif promossa mir-rikorrenti hija wahda guridikament improponibbli u insostenibbli stante li ma hemm l-ebda diturb tal-pussess ta' xi dawl jew xi haga ohra u l-intimati ma nezzghu lir-rikorrenti mill-ebda pussess li huma qed jallegaw li kellhom u l-istess stallar tal-'air conditioner' sar mal-hajt proprjeta` ta' l-istess intimati.

2. Illi l-intimati jeccepixxu ulterjorment illi d-dawl [jekk huwa dan li qeghdin jallegaw ir-rikorrenti] m'huwiex skond id-dritt nostrali ben mobbli soggett ghall-proprjeta` jew pussess jew detenzjoni ta' persuna (f'dan il-kaz ir-rikorrenti). It-tgawdija ta' l-arja u d-dawl ma tistax tigi kompriza taht id-definizzjoni ta' 'hwejjeg li jistghu jkunu l-oggetti ta' proprjeta`' ai termini ta' l-Artikolu 307 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Lanqas ma jista' wiehed jikseb 'il-proprjeta` taghhom' kif jiddisponi l-Artikolu 524 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Per konsegwenza l-azzjoni tar-rikorrenti certament ma tistax tirnexxi u wiehed mir-rekwiziti sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll u li jinkombi fuq ir-rikorrenti li jipprovaw ["*possedisse*"] huwa nieqes. [Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell datata 27 ta' Frar 2003 fl-ismijiet 'Mazzitelli Julie noe vs Spiteri Charles et'].

3. Illi l-intimati jecepixxu li t-tieni rekwizit sabiex tirnexxi l-'*actio spolii*' huwa nieqes ukoll stante li ma kien hemm l-ebda disturb tal-pussess ("*spoliatum fuisse*") da parti ta' l-intimati ghaliex huma fil-fatt bl-ebda mod ma xekklu lir-rikorrenti minn xi dritt li huma qeghdin jallegaw li kienu qed igawdu qabel ma sehh l-allegat fatt.

4. L-intimati irrisrevaw meta tippermettilhom il-ligi halli jwiegbu ulterjorment.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat l-affidavit tal-Perit Saviour Borg fejn issemma li saritlu talba ta' Anthony u Connie Schembri, biex jispezzjona u jaghmel rapport dwar apparat ta' arja konsizzjonata li twahhal minn terzi fil-bitha ta' wara u l-bitha nterna tal-post Rosa Mistika, Triq il-Bahhara, Wied il-Ghajn. Hu fil-kapacita` tieghu ta' Arkitett u Inginier Civili, wara li mar fuq il-post, ghamel din id-dikjarazzjoni. Il-post fuq imsemmi, jinsab fil-pjan terren, sottopost taht zewg appartamenti li hemm fil-livell ta' l-ewwel pjan u t-tieni pjan rispettivament. L-appartament ta' fuq jiehdu dawl u ventilazzjoni minn twieqi li jaghtu ghall-bitha ta' wara u *shaft* intern tal-post ta' isfel. Jidher li twahhal apparat ta' arja konizzjonata, fil-livell tat-tieni pjan, kemm fil-bitha ta' wara, kif ukoll fix-'*shaft*' intern. Dan l-apparat hu ta' daqs sostanzjali u jinsab imwahhal mal-hajt estern, jisporgi fil-btiehi. Minhabba f'hekk, qieghed inaqqas mill-arja u d-dawl ta' dawn il-btiehi. Barra minn hekk qieghed johloq inkonvenjent minhabba l-hsejjes li jaghmel dan l-apparat meta jithaddem. Fl-ahharnett, minhabba d-daqs u t-toqol ta' l-apparat, qieghed jinholoq periklu ghal min juza l-bitha ta' taht, f'kaz li ma twahhalx sew, jew 'il quddiem meta l-materjal ta' l-apparat jibda jiddeterjora minhabba l-posizzjoni esposta li jinsab fiha.

Rat l-affidavit ta' Maria Concetta Schembri fejn semmiet li fil-11 ta' Jannar 1988, zewgha Anthony u hi xtraw terran fi Triq il-Bahhara, Marsascala. Dan it-terran ghandu fuqu zewg appartamenti. Is-sistema tad-drenagg u tad-*drains* tat-tliet postijiet ghaddejja mix-xaft. Fil-post ghandhom bitha fuq wara li ghaliha jaghtu l-bieb u t-tieqa taz-zewgt ikmamar tas-sodda. Iz-zewg appartamenti ta' fuq ghandhom il-parti taghhom tal-bejt. L-intimati konjugi Fenech joqghodu fit-tieni sular. Fil-5 ta' Lulju 2006 l-

intimat Mario Fenech iltaqa' mar-ragel taghha u qallu li ried itaqqab fil-bitha ghax kien bi hsiebu jwahhal kompressur ta' l-*air conditioner* izda huma oggezzjonaw minhabba li l-kompressuri kienu se jinvadu l-arja tal-bitha taghhom u peress li mal-bitha ghandhom kmamar tas-sodda u l-kompressur jaghmel il-hsejjes, arja shuna, ikerrah l-ambjent, johloq periklu ghal min ikun tahtu, u jarmi s-sadid. Izda l-konvenut xorta wahda wahhal il-*brackets* tal-kumpressur fis-7 ta' Lulju 2006 u fit-13 ta' Lulju 2006, l-intimat wahhal il-kompressuri, wiehed fil-bitha u l-iehor fix-xaft kif ukoll twahhlu pajpijiet fil-bitha kif jidher mir-ritratt li esebew.

Xehdet Connie Schembri in kontro-ezami dwar ir-ritratti esebiti fil-process Dok P1 sa Dok P4 u ikkonfermat il-pozizzjoni ta' l-*air conditioner* u t-twieqi.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din il-kawza tirrigwarda spoll li allegatament sar fuq l-arja tal-bitha proprjeta` tar-rikorrenti fil-fond, "Rosa Mistika", Triq il-Bahhara, Wied il-Ghajn, meta twahhlu apparat ta' arja kondizzjonata fil-livell tat-tieni pjan. Jirrizulta li l-fond tar-rikorrenti huwa dak sottostanti ghall-fond ta' l-intimati li jokkupaw kemm it-tieni u kemm it-tilet sular. Illi r-rikorrenti Connie Schembri sostniet li r-rikorrenti ma kienux taw il-kunsens taghhom biex jitwahhal dan l-apparat u kienu insistew li dawn jitwahhlu fuq il-bejt jew fis-*shaft*, izda l-intimati ipprocedew xorta bix-xoghol, u wahhlu l-apparat mal-bini taghhom, li jinsab fuq il-bitha tar-rikorrenti. Min-naha l-ohra, l-intimati eccepew li l-azzjoni tar-rikorrenti hija improponibbli, stante li l-intimati wahhlu l-apparat mal-hajt proprjeta` taghhom. Illi gie eccepit ukoll li t-tgawdija ta' l-arja u d-dawl ma jistghux jaqghu taht id-definizzjoni ta' hwejjeg li jistghu jkunu l-oggetti ta' proprjeta` skond l-artikolu 307 tal-Kap 16, ghalhekk l-element ta' *possedisse* huwa nieqes, u li anke l-element ta' *spoliatum fuisse* huwa nieqes peress li ma kien hemm l-ebda disturb da parti ta' l-intimati.

F'dan l-istadju hu necessarju li l-Qorti tezamina l-aspetti legali rilevanti ghall-kaz.

D1. Elementi ta' spoll:

Fl-ispoll, tliet elementi huma necessarji:

I. Pussess materjali – *Possedisse*

II. L-att ta' spoll jew molestja – *Spoliatum fuisse*

III. L-azzjoni ssir fi zmien xahrejn – *infra bimestre deduxisse*.

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 ta' l-ispojant u li l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv."

D2. Pussess ta' l-oggett spoljat:

A. Pussess ta' liema natura jkun:

Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-27 ta' Frar 1946, (Vol XXXII-II-238II) fl-ismijiet **Salvatore Abela vs Giuseppe Barbara** intqal:

"ma ghandux jitqies hlief il-pussess jew detenzjoni tal-ispoljat u l-ispoll ta' l-ispoljatur".

Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell Superjuri Civili fl-ismijiet **Julie Mazzitelli noe et vs Charles Spiteri et**, deciza fis-27 ta' Frar 2003 wara li ikkwotat mis-sentenza tal-Prim'Awla (Imh. R. Pace) fejn kien intqal:

"Illi huwa ovvju li f'kawza ta' din in-natura l-oneru tal-prova ta' pussess taqa' fuq l-istess atturi, li jridu jippruvaw tali fatt ta' pussess…"

qalet:

"Huwa minnu li f'azzjoni possessorja l-indagini li trid taghmel il-Qorti ghandha tkun limitata ghall-fatt tal-pussess u ghall-fatt tal-ispoll u l-ebda indagini ohra ma hija permessa…"

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."

Ghalhekk fl-Art 791 (a) tal-Kap 12 il-ligi u d-dottrina legali ma jippermettux f'kawza ta' din ix-xorta hlief eccezzjonijiet dilatorji minhabba l-iskop tat-tutela tal-pussess u f'dan ir-rigward hija ferm differenti mill-azzjoni petitorja fejn il-fondament u l-iskop taghha huma r-rikonoxximent u t-tutela tad-dritt (**Generoso Cutajar vs Emmanuele Cutajar**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, 22 ta' Ottubru 1953).

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 tal-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 tal-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 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, 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 m'humiex permessi hlief eccezzjonijiet dilatorji f'kawzi ta' din ix-xorta, hekk kif provdut fl-artikolu 791(1) tal-Kap 12.

<u>B. Mera tolleranza:</u>
Fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fis-16 ta' Jannar 2008 fl-ismijiet **John Mary Schembri et vs Dominic Borg** intqal:
"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."

Ghalhekk huwa necessarju *un possesso di fatto*.

<u>C. Ko-possessuri:</u>

L-actio spolii hi wkoll konsentita bejn ko-possessuri (ara **G. Caruana vs A. Caruana**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Ottubru 1984) u addirittura kontra l-komplici ta' l-awtur ta' l-ispoll u l-mandanti li jkunu inkarigawh (**Vol XXVIII-I-188**; **Vol XXXII-I-451**).

D. Ma jistax il-konvenut jeccepixxi l-legittimita` ta' l-att:

Fil-kawza Alfredo Delia vs **Bonoventura Schembri et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Frar 1958, intqal:

"l-ispoljant ma jistghax jirrispondi 'in difesa' li dak li ghamel kien att legittimu ghaliex l-indagini tal-legittimita` jew le hija rizervata ghall-gudizzju petitorju".

Ukoll fil-kawza **Vincenza Sammut et vs Salvatore Camilleri**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Novembru 1952 intqal:

"f'materja ta' spoll ma tistax tigi permessa ebda eccezzjoni qabel ma jigi reintegrat l-ispoll ("spoliatus ante omnia restituendus").

Jinghad ukoll li l-artikolu 535(1) tal-Kodici Civili jikkontempla azzjoni ta' ordni pubblika bazata fuq l-ezigenzi ta' utilita ` socjali intiza ghall-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u bl-iskop li hadd ma jiehu l-gustizzja b'idejn (ara **Fenech vs Zammit**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, 12 ta' April 1958).

E. Protezzjoni ghal hwejjeg korporali u ghal drittijiet u hwejjeg inkorporali:

Interessanti f'dan ir-rigward huwa dak li ntqal fil-kawza **Micallef vs Pace** fuq imsemmija meta l-ligi mbaghad issemmi l-pussess "*ta' liema xorta jkun*" b'dan riedet tfisser li l-protezzjoni taghha kienet intiza mhux biss ghall-hwejjeg korporali, izda anke ghad-drittijiet u hwejjeg inkorporali peress li dawn ukoll huma suggettivi ta' pussess, kif jista' jidher mill-artikoli 310, 315 u 524 tal-Kodici Civili, fejn dawn jittrattaw dwar jeddijiet, *ad exemplum*, is-servitujiet. Ara fir-rigward decizjoni fl-ismijiet **Giuseppe Bugeja Bonnici vs Carmelo Grima**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza fl-20 ta' Frar 1948.

Fil-kawza deciza fl-20 ta' Frar 1948 fl-ismijiet **Giuseppe Bugeja Bonnici vs Carmelo Grima**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, Vol XXXIII-II-210) jinghad li d-dritt ta' uzu ta' art ghall-kacca jista' jkun oggett ta' spoll ghax dritt inkorporali huwa protett ukoll bir-reintegranda basta l-pussess ta' l-art *in genere* jkun jezisti.

Fil-kawza deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Francis Apap vs Michael Galea**, deciza fl-24 ta' Marzu 1975, dwar id-dritt ta' l-inxir inghad:
"Ghandha tinqata' in bazi tad-dispost ta' l-artikolu 360 li jaghti lill-attur bhala l-proprjetarju tal-bitha, il-proprjeta` ta' l-ispazju ta' l-arja soprastanti. Per konsegwenza l-appellanti ma jistax, minghajr il-permess ta' l-attur, a sigur ta' dritt, li fic-cirkostanzi ghandu jigi affermat anke minhabba l-ezigenzi tal-buon vicinat, la jaghmel u jqieghed sporgenzi ta' injam u wires ta' inxir fuq dak l-ispazju appartenenti lill-attur, u, wisq anqas, idendel u jonxor hwejjeg jew oggetti ohra mit-twieqi".

D3. L-att ta' spoll jew molestja:

It-tieni element li jrid jigi ippruvat fl-*actio spolii*, hu li l-atturi effettivament gew spoljati mill-pusess 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.

a. Animus spoliandi:

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.*

Fil-kawza fuq imsemmija, **Micallef vs Pace**, insibu:

"Il-konvenut ukoll jittrincera ruhu wara l-eccezzjoni li hu ma kellux l-"animus spoliandi". Issa hu minnu li f'bosta decizjonijiet tal-passat il-Qrati kienu jsegwu dak li kienu jghidu guristi u awturi francizi u taljani u kienu ghalhekk japplikaw l-fehmiet taghhom, kompriz ghalhekk l-ezami ta' l-element intenzjonali fl-ispoljatur.

Fiz-zmenijiet ricenti pero` din l-impostazzjoni dwar l-agir ta' l-ispoljatur giet imwarrba u meqjusa aljena ghall-ordinament guridiku taghna fuq il-materja tar-reintegranda.

Din l-interpretazzjoni espozittiva tal-ligi taghna rat it-tluq taghha mid-decizjoni fl-ismijiet "**Philip Grima –vs- Joseph Mifsud et**", Qorti tal-Kummerc, 23 ta' Ottubru 1990 per Imhallef G. Mifsud Bonnici. Tifsira segwita fi skorta ta' sentenzi ohra: "**Carlo Cardona et –vs- Francesco Tabone**", Appell Civili, 9 ta' Marzu 1992; "**P.L. Anthony Buhagiar –vs- Mikiel Farrugia**", Appell, 11 ta' Novembru 1997 u "**Perit Carmelo Bonanno –vs- John Bartolo**", Appell, 5 ta' Ottubru 1998, fost bosta ohrajn."

b. Vjolenza:

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-I-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-II-1129.

D4. L-azzjoni trid issir fi zmien xaharejn:

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 preseduta 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.

D5. Kap 16 artikolu 323:

Illi hawnhekk ta' min jissottolinea li l-atturi akkwistaw l-*boathouse* bl-isem "Charlo", Triq il-Bahhara, Wied il-Ghajn, permezz tal-kuntratt datat 1 ta' Jannar 1988, fejn m'hemm xejn imsemmi dwar l-arja sovrastanti l-bitha f'dan il-fond (fol 14 tergo).

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li l-artikolu 323 tal-Kap 16 li jiddisponi:
"Kull min ghandu l-proprjeta` tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew that wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll that l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu , izda bla hsara tad-dispozizzjonijiet 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 il-Qorti kif preseduta 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 jinghad: "solum cujus est eius usque ad caelum ad usque ad infernum."

Ghalhekk hemm presunzjoni legali li l-arja ta’ fuq il-fond u taht wicc l-art huma ta’ min ghandu l-proprjeta` ta’ taht jew ta’ fuq. Min jikkontesta tali prezunzjoni irid 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 imsemmija, **Vella Haber vs Borg**, fuq imsemmija, **Agius vs Scicluna** deciza minn din il-Qorti fis-7 ta’ Awissu 1884 u bir-riserva “*se diritti fondati su titolu legittimo non sieno di ostacolo*” u ghalhekk hemm riserva ta’ prova bil-maqlub. Din il-prova trid tkun “konkjudenti u mhux kongetturali u ekwivoka.” (Ara sentenza ta’ din il-Qorti, **Galea vs Delicata** deciza fit-30 ta’ Lulju 1887).

Fil-kawza fl-ismijiet **Supermarkets Limited vs Le Cram Developments Co. Limited** deciza mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell Civili Superjuri fit-22 ta’ Ottubru 2002, il-Qorti qalet:
“Illi f’dan ir-rigward, l-artikolu 323 tal-Kodici Civili (Kap 16) jistabilixxi l-principju legali li kull min ghandu l-proprjeta` ta’ l-art, ghandu wkoll dik tal-arja ta’ fuqha u ta’ dak kollu li jmiss fuq jew that wixx l-art. Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabilixxi prezunzjoni legali favur is-socjeta` appellata li l-arja in kwistjoni li tinsab fuq il-fond taghha , tappartjeni lilha. Din il-prezunzjoni mhix wahda “juris et de jure”, izda wahda “juris tantum” u ghalhekk jinkombi fuq is-socjeta` appellanti l-oneru li ggib prova sodifacenti li jxejnu l-istess prezunzjoni 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-11-854 **Nicola Borg noe vs Carmelo Parnis**)…

F’kaz simili ghall-prezenti, fejn il-proprjeta` ta’ l-arja ta’ beni ta’ l-attur ma kenitx tirrizulta espressament akkwistata mill-konvenut, il-Prim’Awla tal-Qorti Civili assenatament irriteniet li d-dritt tal-prprjeta, specjalment meta huwa kuntrarju ghall-prezunzjoni legali, ma jistax jigi stabbilit b’induzzjoni kongetturali, imma bi provi konkludenti.”

Fil-kawza fl-ismijiet **Francis Portelli et vs Stanislaw Pisani et** deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fl-24 ta' Settembru 2004 il-Qorti qalet:
"Issa f'materja ta' immobbli, huwa principju stabbilit li kull min ghandu l-proprjeta` ta' l-art ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab jew fuq jew taht wicc l-art (ara Art. 323 Kap 16). Isegwi li meta persuna tittrasferixxi proprjeta` immobiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfice ta' dik l-art jew il-benefikati li jinsabu fuqha izda wkoll kull haga li tinsab taht dik l-art jew kull benefikat ezistenti fuqha sakemm fil-kuntratt ta' compra-vendita ma tigix indikata l-estensjoni ta' proprjeta`li qed tigi trasferita…… Daqstant, jekk l-arja tkun eskluza mill-istess trasferiment, dan ghandu jigi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent ta' l-ahhar appartament ikun qed jakkwista wkoll l-arja ezistenti fuq dak il-blokk……"

Fil-kaz in ezami m'hemm l-ebda eskluzjoni fir-rigward ta' l-arja fil-kuntratt ta' akkwist a fol 14. Stante li ma giex ippruvat bl-ebda mod da parti ta' l-intimati, li r-rikorrenti m'humiex sidien ta' l-arja sovrastanti ghall-bitha taghhom, jigi prezunt li r-rikorrenti ghandhom l-element rikjest tal-*possedisse*. Ghalhekk il-Qorti ma taqbilx ma' dak eccepit fit-tieni eccezzjoni ta' l-intimati. Jigi dedott li l-artikolu 307 ighid hekk:
"il-hwejjeg kollha li jistghu ikunu oggett ta' proprjeta` pubblika jew privata, huma beni mobbli jew immobbli.";
U li l-Qorti tissottolinea li dan mhux relevanti ghall-kaz odjern.

Di piu`, sabiex jezisti l-element l-iehor rigwardanti l-ispoll, *spoliatum fuisse*, dan l-att irid ikun sar klandestinament u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, hekk kif jirrizulta li sar fil-kaz in ezami. Dwar it-tielet element ta' l-ispoll, *infra bimestre deduxiss*e, jirrizulta mill-provi li l-ispoll sar fil-perjodu ta' xahrejn qabel ma giet istitwita l-kawza fis-26 ta' Lulju 2006. Fil-fatt, l-ittra tal-perit li mar fuq is-sit, hija datata 19 ta' Lulju 2006 (fol 4), u r-rikorrenti fl-affidavit taghha ikkonfermat li dan sar fis-7 ta' Lulju 2006.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi, tichad l-ewwel eccezzjoni dwar il-pussess u dan ghar-ragunijiet kif spjegati hawn fuq taht “D1” u “D2”;

Tichad it-tieni eccezzjoni ghar-ragunijiet imsemmija taht “D2 E”;

Tichad it-tielet eccezzjoni ghal dak imsemmi taht “D3”;

Peress li t-talba ticher gustifikata, tilqaghha. Tiddikjara li l-intimati ikkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti.

Tikkundanna lill-intimati jirreintegraw lir-rikorrenti fil-pussess u dana billi jnehhu l-apparat ta’ l-arka kondizzjonata, *cables* u *conduit* minn mal-arja tal-bitha u jirripristinaw il-proprjeta` *de* quo fl-istat originali tagha, u dan fi zmien xaharejn mil-lum.

Izzid li fl-eventwalita` li t-terminu stabbilit jghaddi inutilment, ir-rikorrenti ghandhom jaghmlu rikors appozitu halli jkunu jistghu jaghmlu l-istess xogholijiet huma stess, a spejjes ta’ l-intimati.

Spejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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