MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 159/1995/1

**Joseph u Maria konjugi Mifsud u b'digriet
tal-21 ta' Jannar 2010 il-gudizzju ghal Joseph Mifsud
gie trasfuz f'isem l-istess Maria Mifsud stante l-mewt
tieghu
fil-mori tal-kawza**

v.

**Joseph u Loreta konjugi Borg u b'digriet tal-15 ta'
Gunju 1999, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Anthony,
Carmel u Juda Taddeo sive Teddy ahwa Borg
ulied il-mejjet Joseph u Loreta nee` Cordina
ilkoll imwielda Nadur, Ghawdex, minbarra Anthony li
twieled Cardiff, South Wales ir-Renju Unit ilkoll**

residenti n-Nadur, Ghawdex, minbarra Teddy li jirrisjedi Victoria, Ghawdex, u Pauline mart Mario Xerri, bint il-mejjet Joseph u Loreta nee` Cordina, imwielda u residenti Nadur, Ghawdex,
kemm f'isimha proprju kif ukoll f'isem huha l-imsiefer Marcell Borg, stante li miet fil-mori tal-kawza
l-konvenut Joseph Borg, u b'digriet tal-1 ta' Marzu 2010
stante l-mewt ta' Loreta Borg fil-mori tal-appell l-atti gew trasfuzi f'isem Anthony, Carmel, Juda Taddeo sive Teddy, Marcell u Pauline mart Mario Xerri, ilkoll ahwa Borg

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza tal-atturi minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali fil-25 ta' Ottubru 2007, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell:-
"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni tal-atturi li tghid:

"Illi huma l-proprjetarji tal-fond numru sittax (16) Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex, li jmiss mil-lvant mal-fond numru sbatax (17) u tmintax (18) ta' Triq Xandriku, proprjeta` tal-konvenuti;

"Illi f'dawn l-ahhar jiem u cioe` fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Awwissu tal-elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) il-konvenuti ffurmaw tieqa fil-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti b'mod illi din qeghda thares ghal fuq il-proprjeta` tal-atturi;

"Illi dan ix-xoghol jikkonsisti fi spoll vjolenti u klandestin;

"Illi minkejja illi l-konvenuti gew ripetutament interpellati sabiex jispurgaw dan l-ispoll baqghu inadempjenti;

"Talbu ghaliex il-Qorti m'ghandhiex:

"1. tiddikjara illi x-xoghlijiet imsemmija jikkostitwixxu spoll vjolenti u klandestin a dannu tal-atturi;

"2. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jispurgaw l-ispoll minnhom kommess billi jimblokkaw b'mod permanenti u definittiv it-tieqa msemmija;

"3. tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas tal-konvenuti jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti;

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali spedita f'Awwissu 1995; il-konvenuti mharka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qed jigu ngunti.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa u l-lista tax-xhieda.

"Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew:

"1. illi mhux minnu li l-eccipjenti ffurmaw it-tieqa in kwistjoni imma sempliciment nehhew il-gebel li ghal xi zmien kien jaghlaq l-imsemmija tieqa li ilha hemm ghal ferm iktar minn tletin sena;

"2. illi ghalhekk kull m'ghamlu l-eccipjenti kien li regghu ezercitaw dritt li ghal xi zmien ghazlu li ma jgawdux u dan qatt ma' jista jammonta ghal vjolenti jew klandestin;

"3. Salvi eccezzjonijiet ohrajn kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

"4. Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-atturi ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom u l-lista tax-xhieda;

“Semghet u ezaminat ix-xhieda kollha;

“Rat folio 42 t-trasfuzjoni tal-gudizzju f’isem il-werrieta ta’ Joseph Borg li miet fil-mori tal-kawza;

“Rat il-verbal folio 22 li x-xhieda f’din il-kawza kienet qeghdha tinstema’ kontestwalment mal-kawza fl-ismijiet inversi citazz numru 152/95 li qeghdha wkoll tigi deciza llum.

“Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

“Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-kontendenti;

“Ikkunsidrat:

“F’din il-kawza ta’ispoll esperita mill-atturi l-kontenzjonijiet taghhom jitnisslu mis-segwenti:

“i. li huma proprjetarji tal-fond 16 Triq, Xandriku, Nadur, Ghawdex; ii. li huma sofrew spoll mill-konvenuti fl-24 ta’ Awwissu 1995 bil-ftuh ta’ tieqa fil-hajt divizorju liema tieqa taghti ghal fuq il-proprjeta` taghhom.

“Illi, li l-kawza nfethet fiz-zmien ix-xahrejn mid-data meta sar l-allegat spoll, liema data mhix kontestata mill-konvenuti, johrog carissimu mill-atti. Konsegwentement, l-atturi ghandhom jirnexxu f’din l-azzjoni taghhom jekk irnexxilhom fil-prova li kienu fil-pussess tal-fond li ghal fuqu nfethet it-tieqa, u jekk irrizulta effettivament il-fatt tal-ftuh tat-tieqa kostitwenti l-fatt materjali ta’ din l-azzjoni ta’ spoll. Jinghad fir-rigward l-element tal-pussess illi dan ukoll jinsab pruvat jekk xejn mill-affidavit tal-attrici Maria Mifsud li mkien ma giet kontradetta u li fiha tistqarr li ghalkemm il-fond mhux il-post residenzjali taghha u ta’ zewgha huma juzawh ghall-skopijiet ta’ magazinagg u biex irabbu l-bejjem fih, li mhux boghod minn fejn joqghodu, u kemm hi u kemm zewgha jkunu ta’ spiss hemm matul il-jum. Inghad dan ghalhekk l-kawza ssib l-ezitu taghha fil-fatt tal-ftuh tat-tieqa, igifieri, fuq il-fatt tal-ispoll. Anka l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kontrapposti ghall-azzjoni tal-atturi, huma f’dan ir-rigward limitati ghall-

fatt li dan l-element ma jissusistix billi huma ma ffurmaw ebda tieqa li invece kienet gia` tezisti. Jghidu li huma semplicement nehhew il-gebel li ghal xi zmien kien jaghlaq t-tieqa in kwistjoni li ilha hemm ghal aktar minn tletin sena. Ghalhekk jikkontendu li meta fethuha kienu biss qeghdin qed jezercitaw dritt li ghal xi zmien kienu ghazlu li ma jgawdux u dan qatt ma jista' jammonta ghal spoll vjolenti u klandestin.

"Illi din kienet fis-semplicita` taghha l-kontroversja li mill-bidu tal-kawza, u fil-fehma ta' din il-Qorti, kienet jew kellha tkun tant cara - li kienet hi biss li kienet tikkostitwixxi l-pern tal-kawza. B'rimors din il-Qorti tinnota li fit-trattazzjoni taghha l-kawza hadet xejra differenti anka ghaliex giet abbinata ma' kawza ohra bejn l-kontendenti, fl-ismijiet inversi, li wkoll qeghda tigi deciza llum.

"Issa, m'hemm assolutament ebda kontestazzjoni li l-konvenuti fethu t-tieqa, lanqas li din tahti u thares direttament fuq il-bejt tal-konvenuti li huwa f'livell ta' sular aktar baxx mill-proprjeta` tal-konvenuti stante li l-fond ta' dawn tal-ahhar huwa mibni fuq zewg sulari waqt li l-fond tal-atturi huwa fuq pjan wiehed.

"Illi l-fatti determinanti huma allura:

"i. jekk kienet verament tezisti tieqa li nghalqet f'xi zmien qabel ma' l-konvenuti regghew fetuha fid-data indikata fic-citazzjoni;

"ii. f'kas li r-risposta ghal dan l-ewwel kwezit hi fl-affermattiv jekk is-servitu` gia` ezistenti gietx estinta – fatt dan li hu intimament abbinat mal-fatt tal-ispoll.

"Illi fil-konfront ta' l-ewwel m'ghandux jkun hemm lanqas l-icken dubju li t-tieqa kienet tezisti. Dan irrisulta wisq car kemm mill-forma taghha fuq l-intern u l-fil tal-gebel li bihom giet imbarrata fuq l-estern.

"Illi d-dubju jippersisti fil-konfront tat-tieni kwezit post hawn fuq. De lege condenda hu pacifiku li servitu` ta' prospett bhal ma hi s-servitu` f'din il-kawza jispicca bejn privati fi

zmien tletin sena minn meta jieqaf li jigi esercitat. Fil-kaz in disamina hemm diskordanza fil-provi. Din il-Qorti pero` wara li ezaminat il-provi kollha hi tal-fehma li fuq bilanc ta' probabiltajiet hu aktar verosimili li t-tieqa giet imbarrata fis sena 1970 kif mistqarr mill-konvenuti. Ghalhekk ghandu jsegwi li meta t-tieqa giet imbarrata fuq barra u regghet infethet ma ghaddewx aktar minn tletin sena u kwindi d-dritt ta' servitu` baqa' inalterat u xejn ma kien jimpedixxi l-konvenuti li jergghu jiftuha.

"Fuq daqshekk ghalhekk din il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talbiet tal-atturi u fil-waqt li tilqa' l-eccezzjonjijiet tal-konvenuti, tikkundanna l-atturi ghall-ispejjez tal-kawza."

L-APPELL TAL-ATTURI JOSEPH U MARIA KONJUGI MIFSUD

2. L-atturi hassewhom aggravati bis-sentenza surreferita tal-Qorti tal-Magistrati, Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali moghtija fil-25 ta' Ottubru 2007, u interponew appell minnha. In succint l-aggravji taghhom huma s-segwenti:

i) L-ewwel aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-fatt li ghalkemm din kienet kawza possessorja ta' spoll, u ghalkemm din it-tip ta' azzjoni kellha tirnexxi ghaliex it-tlett elementi essenzjali sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll gew ippruvati, l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici mhux fuq il-binarju tal-azzjoni ta' spoll izda a bazi tal-fatt li, skond l-ewwel Qorti, il-konvenuti kellhom id-dritt li jifthu t-tieqa in kwistjoni u dan peress li ghad ma kienux ghaddew tletin sena minn meta din l-istess tieqa kienet miftuha l-ahhar. Ghalhekk l-ewwel Qorti dahlet fi kwistjonijiet petitorji li huma ghal kollox irrilevanti f'azzjoni ta' spoll. L-appellanti jkomplu jghidu li kawzi ta' spoll huma intizi sabiex jipprotegu l-pussess, sew jekk legittimu jew le, u mhux li jigi ppremjat min ghandu drittijiet reali. Huwa car mil-ligi u mill-gurisprudenza, ikomplu l-appellanti, li l-gudikant f'kawza ta' spoll huwa vjetat li jezamina l-jeddijiet tal-persuna li kkagunat l-ispoll u l-Qorti ghandha biss tezamina l-fatt tal-pussess jew detenzjoni u l-fatt tal-ispoll.

Kwistjonijiet ta' natura petitorja ma jidhlux fl-ekkwazzjoni, qabel ma l-parti li batiet l-ispoll tigi mqieghda fl-istat li kienet qabel ma sar l-ispoll.

ii) Fit-tieni lok, it-tlett elementi rikjesti mil-ligi sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll gew ipprovati u ghalhekk it-talbiet attrici kellhom jigu milqugha. Fid-decizjoni taghha, l-ewwel Qorti stess stqarret li l-elementi tal-pussess u t-terminu ta' xahrejn rikjesti mil-ligi gew fil-fatt pruvati. Wara li l-ewwel Qorti kienet sodisfatta li dawn iz-zewg elementi kienu gew ppruvati, ma ghaddietx sabiex tara jekk fil-fatt irrizultax l-element tal-ispoll, izda dahlet fil-kwistjoni jekk tezistix servitù ta' tieqa jew le. Ghalhekk dan l-element biss kien ghad jonqos li jigi ppruvat, jigifieri l-element tal-att spoljattiv. Skond l-appellanti dan l-element spoljattiv gie ampjament ipprovat kemm mix-xhieda prodotti minnhom stess kif ukoll mix-xhieda tal-konvenut stess li ammetta li kien fetah it-tieqa hu.

iii) Minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg aggravji, l-appellanti komplew li lanqas ma jaqblu mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li f'dan il-kaz tezisti servitù ta' tieqa a favur tal-konvenuti appellati. L-ewwel Qorti ma kellhiex tkun sodisfatta li fuq bazi ta' probabbiltajiet it-tieqa in kwistjoni giet imbarrata fis-sena 1971, kif qalu l-konvenuti. F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti u dan jimmerita li jigi maqlub minn din il-Qorti. Id-dispozizzjonijiet tal-ligi li japplikaw f'dan il-kaz, sabiex jigi determinat jekk servitù ta' tieqa li setghet kienet iffurmata fil-passat, tilfitx id-dritt, huma l-Artikolu 481 u 482 tal-Kodici Civili. Skond l-Artikolu 481, servitù tista' tispicca meta wiehed ma jinqediex biha u skond l-Artikolu 482:
"iz-zminijiet li fihom ma tkunx giet ezercitat servitù, imsemmijin fl-ahhar artikolu qabel dan, jibdew jghoddu, skond ix-xorta ta' servitù, jew minn dakinhar li wiehed ma baqax jinqedda biha, jew tkun servitù mhux kontinwa jew minn dakinar li tkun saret ghall-ewwel darba xi haga kuntrarja ghas-servitù, jekk is-servitù tkun kontinwa."

Ghalhekk, a bazi ta' dawn l-Artikoli, sabiex jigi dikjarat li servitù ta' tieqa tilfet id-dritt, irid jirrizulta fuq bilanc ta' probabbiltajiet li hija tkun ilha imbarrata ghal iktar minn

tletin sena. L-appellanti ghalhekk jissottomettu li f'dan il-kaz kien hemm provi sufficjenti li juru li meta sehh l-att spoljattiv, it-tieqa in kwistjoni kienet ilha mbarrata ghal iktar minn tletin sena.

Ghaldaqstant l-atturi appellanti talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, fil-25 ta' Ottubru 2007, u konsegwentement tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

3. Il-konvenuti appellati ma pprezentaw l-ebda risposta bil-miktub ghar-rikors tal-appell, izda fl-udjenza tal-1 ta' Marzu 2010 kienu rapprezentati minn Dott. Angele Formosa li ghamlet is-sottomissjonijiet taghha ghan-nom taghhom.

FATTI TAL-KAWZA

4. Qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji tal-atturi appellanti, din il-Qorti thoss li jkun aktar opportun li taghti sfond, fil-qosor, tal-fatti kollha mertu tal-kawza in kwistjoni, u dan kif ser jinghad:-

i) L-atturi huma proprjetarji tal-fond 16, Triq Xandriku, Nadur u l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond bin-numri 17 u 18, fi Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex.

ii) Fil-24 ta' Awwissu 1995, il-konvenuti qabdu u fethu tieqa fil-hajt divizorju ta' bejn iz-zewg proprjetajiet, liema tieqa thares ghal fuq il-proprjeta` tal-atturi.

iii) Ghalhekk l-atturi fethu din il-kawza ta' spoll sabiex din it-tieqa terga' tinghalaq permanentement.

iv) Il-konvenuti min-naha taghhom filwaqt li jikkonfermaw li din it-tieqa giet miftuha fil-24 ta' Awwissu 1995, jeccepixxu illi din it-tieqa kienet diga` ffurmata u huma semplicement nehhew il-gebel li kien qed jaghlaq din it-tieqa liema tieqa kienet ilha hemm ghal aktar minn tletin sena.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Il-pern kollu tal-kwistjoni li ghandha quddiemha din il-Qorti huwa dwar il-fatt li ghalkemm l-ewwel Qorti kkonsidrat li l-konvenuti appellati kienu effettivament wettqu l-fatt, hija mbaghad iddecidiet il-kawza fuq kwistjoni petitorja u mhux fuq l-ispoll *per se*.

Rigward l-azzjoni ta' spoll, l-ewwel Qorti kkonsiderat is-segwenti u qalet:

"Illi, li l-kawza nfethet fiz-zmien ix-xahrejn mid-data meta sar l-allegat spoll, liema data mhix kontestata mill-konvenuti, johrog carissimu mill-atti. ...Jinghad fir-rigward l-element tal-pussess illi dan ukoll jinsab ipprovat ... Inghad dan ghalhekk il-kawza ssib l-ezitu taghha fil-fatt tal-ftuh tat-tieqa, jigifieri, fuq il-fatt tal-ispoll."

Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet accertat li l-ewwel zewg elementi necessarji ghal *actio spolii* kienu prezenti izda meta giet sabiex tiddetermina t-tielet element ossia l-att spoljattiv proprju, iddipartit milli tikkonsidra dan il-fatt wahdu u evalwat is-sitwazzjoni billi qaghdet tara jekk kinitx tezisti xi tip ta' servitù fir-rigward tat-tieqa jew le. Dan huwa proprju l-aggravju centrali tal-appellanti.

6. Din il-Qorti se tilqa' dan l-aggravju li tqajjem mill-appellanti ghaliex f'azzjonijiet ta' spoll, il-qrati taghna ma jistghux jikkonsidraw fatti ta' natura petitorja qabel ma jigi spurgat l-ispoll. F'dan is-sens huwa sufficjenti li ssir referenza ghall-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili li jipprovdi li gej:

"(1) Il-konvenut f'kawza ta' spoll maghmula fi zmien xahrejn minn dak in-nhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raga' qieghed il-haga fl'istat ewlieni u raga' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f 'dak iz-zmien illi, skond ic-cirkostanzi, jigi moghti lilu fis-sentenza, bla hsara ta' jeddijiet ohra tieghu.

(3) Il-qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll.”

7. Rigward it-tielet element tal-ispoll, jigifieri *spoliatum fuisse*, din il-Qorti hija konvinta li anke dan l-element kien gie sodisfatt f’din il-kawza. Il-ftuh ta’ din it-tieqa fil-hajt divizorju tal-partijiet sar minghajr il-kunsens tal-atturi appellanti u kien att arbitrarju li sar kontra l-volonta` tal-istess appellanti. Dan kollu gie ppruvat mill-appellanti u anke kkonfermat mill-konvenuti appellati. Dan kollu jirrizulta aktar u aktar meta ssir referenza ghal Artikolu 425 tal-Kodici Civili li jghid li:

“Ebda wiehed mill-girien ma jista’, minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.”

8. Ghaldaqstant din il-Qorti qeghda tilqa’ l-ewwel u t-tieni aggravju tal-appellanti filwaqt illi tastjeni milli tiehu in konsiderazzjoni t-tielet aggravju.

9. Fl-ahharnett, tajjeb li jigi rilevat li jekk verament il-konvenuti appellati ghandhom jew igawdu xi titlu ta’ servitu` fir-rigward ta’ din it-tieqa, dawn ghadhom id-dritt li jipprocedu fil-petitorju skond il-ligi *si et quatenus*.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi l-appell billi tilqghu u tirrevoka s-sentenza appellata moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-25 ta’ Ottubru 2007, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati u tilqa’ t-talbiet tal-atturi appellanti, u ghalhekk tiddikjara li x-xoghlijiet maghmula mill-konvenuti appellati jikkostitwixxu spoll vjolenti u klandestin u tikkundanna lill-konvenuti appellati sabiex fi zmien gimghatejn millum huma jergghu jaghlqu l-imsemmija tieqa, u fl-istess waqt tawtorizza lill-atturi appellanti sabiex, fin-nuqqas li l-konvenuti appellati jaghmlu x-xoghol mehtieg, dan isir mill-imsemmija atturi a spejjez tal-konvenuti u taht is-supervizjoni tal-Perit Arikitett Gaston Camilleri li qed jigi nominat ghal dan il-fini.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

< Sentenza Finali >

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