QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A FILLETTI B.A., LL.D., A R HIST S
ONOR. FRANCO DEPASQUALE B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' Dicembru 2001

Numru
Citaz. Nru. 80/96

George Falzon

Vs

Joseph u Maryanne konjugi Camilleri

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-attur ippremetta illi:-

Illi l-attur jiddetjeni b'cens perpetwu ghalqa mlaqqma "Ta' Kemmunija" limiti taz-Zurrieq, mentri

l-konvenuti joqghodu fil-fond residenzjali taghhom fil-vicinanzi ta' din l-istess ghalqa;

Illi biex jaccedi ghal din l-ghalqa l-esponenti kien jghaddi minn go sqaq u mbaghad minn dan permezz ta' fetha fil-hajt;

Illi dan l-isqaq kien privat u meta l-konvenuti zviluppaw l-art taghhom cirkondaw dan l-isqaq b'hajt tal-kantun izda hallew il-fetha li mill-isqaq kienet taghti ghall-ghalqa ta' l-istanti;

Illi f'din il-fetha kien hemm bhal xatba li kienet tinghalaq b'katnazz li tieghu l-istess konvenuti pprovdew cavetta lill-istanti;

Illi din ix-xatba kienet inghalqet allura l-attur beda jaghlaq temporanjament il-fetha b'tankijiet u kantun fuqhom;

Illi fis-16 ta' Novembru 1995 il-konvenuti jew persuni nkarigati minnhom nehhew it-tankijiet u ghalqu permanentement il-fetha bil-gebel tal-kantun b'mod li l-istanti gie mpedut milli jaccedi liberament ghall-ghalqa tieghu permezz ta' din il-fetha;

Illi nonostante li l-konvenuti gew interpellati biex jirreintegraw kollox fl-istat li kien huma baqghu inadempjenti;

Talab ghalhekk l-attur lill-Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti kkommettew spoll di fronte ghall-attur bil-

fatt tal-gheluq permanenti tal-fetha li mill-isqaq kienet taghti ghall-ghalqa ta' l-istess attur; u

2. Konsegwentement tikkundanna lil-istess konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jispurgaw l-ispoll minnhom kommess biex b'hekk jirreintegraw lill-istanti fil-jeddijiet kollha tieghu ta' access mill-isqaq ghall-ghalqa tieghu.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra legali tat-22 ta' Novembru 1995 kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti illi biha eccipew:-

1. Illi l-eccipjenti qatt ma kkommettew ebda spoll fil-konfront tal-atturi.

U ghamlu riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ma' l-istess nota ta' l-eccezzjonijiet flimkien mal-lista tax-xhieda indikati;

Rat id-digriet taghha tas-6 ta' Gunju 1996 li permezz tieghu gie nominat il-perit arkitett David Pace biex jirrelata dwar it-talbiet attrici;

Rat ir-rapport ta' l-istess espert tekniku li jinsab a fol 120 *et sequitur* tal-process u li gie minnu debitament konfermat fl-Udjenza tat-2 ta' Ottubru 2000;

Rat id-Decizjoni moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Frar 2001 fejn giet michuda l-eccezzjoni tal-konvenuti, milqugha t-talbiet attrici u konsegwentement iddikjarat li l-konvenuti kienu kkummettew spoll di fronte l-attur bil-fatt ta' l-gheluq permanenti tal-fetha li mill-isqaq kienet taghti ghall-ghalqa ta' l-istess attur, u konsegwentement ikkundanndat lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn mid-data ta' dik is-sentenza jispurgaw l-ispoll minnhom kommess biex b'hekkk jirreintergraw lill-attur fl-access mill-isqaq ghall-ghalqa tieghu; bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

Illi din l-istess Qorti waslet ghal din id-decizjoni wara li kkonsidrat:-

Illi l-azzjoni ezercitata mill-attur hija dik ta' spoll privileggjat kontemplata fl-artikoli 535 tal-Kap 16 u 791 tal-Kap 12. Biex l-istanti jirnexxi fl-azzjoni tieghu, irid jipprova tliet affarijiet: (1) li huwa kien jippossjedi b'pussess ta' kwalunkwe xorta, jew detenzjoni, (2) li huwa gie spoljat minn tali pussess jew detenzjoni, u (3) li huwa mexxa 'l quddiem il-kawza fi zmien xahrejn mill-jum li sar l-att antiguridiku allegat – liema spoll irid ikun vjolent jew klandestin (*vi aut clam*);

Mill-provi jirrizulta li l-attur ghandu b'titolu ta' cens perpetwu ghalqa msemmija "Ta' Kemmunija" fil-limiti taz-Zurrieq li min-naha tax-Xlokk tikkonfina ma' proprjeta` tal-konvenuti. L-attur kien jaccedi ghal fuq l-art minn go sqaq li jikkomunika l-kantuniera fuq in-naha tal-lbic tal-proprjeta` tieghu ma' Triq Ta' l-Imwiegel. Fit-tarf ta' gewwa ta' l-isqaq imbaghad kien jghaddi ghal go l-ghalqa tieghu minn go fetha f'hajt tal-kantun li nbena mill-konvenuti. L-attur xehed hekk fir-rigward ta' din il-fetha u r-raguni ghaliex istitwixxa dawn il-proceduri;

> *"F'din il-fetha fi zmien kien hemm bicca njama u meta l-konvenut bena l-hajt ta' madwar l-isqaq, jien kont kellimtu biex possibilment waqt li l-bennej tieghu kien qed jibnieh iwessaghli din il-fetha biex jiena nkun nista' nidhol bil-mutur halli ma ngorrx il-bejgha jew il-fertilizzant fuq spallejja. U l-konvenut kien ta direzzjoni lill-bennej tieghu u din il-fetha twessghet ghal erba' piedi u nofs. L-istess konvenut ghamilli wkoll bieba flok il-bicca njama li kien hemm. Din kienet bil-katnazz u tani wkoll cavetta. Allura jien kont dejjem nidhol minn go l-isqaq u minn go din ix-xatba.*
>
> *Kien inqala' incident meta ridna nibnu kamra bil-knaten (bricks), u f'dan l-incident ibni l-kbir kien telaghlu u tlewwem ma' mart il-konvenut, u sahsnitra qala' x-xatba u tefagghielha fil-proprjeta` taghha. Jien mort infittex din ix-xatba biex nerga' nqeghdha u ma sibthiex hemm u meta staqsejt lill-konvenut ghalfejn kien hadha, qalli: 'Mhux*

> *it-tifel tieghek remiha?' Flok ix-xatba, biex ikolli gheluq f'din il-fetha ghamilt zewg tankijiet ta' l-erbghin u kantun fuqhom. Dan l-incident inqala' fil-21 ta' Settembru 1995. Fis-16 ta' Novembru 1995 il-konvenuti nehhew it-tankijiet, qalghu l-koxox tal-bieb fejn kienet titwahhal ix-xatba u ghalqu l-fetha permanentement. Kien ghalhekk li jien ghamilt din il-kawza."*

Il-konvenut ikkonferma li meta tella' l-hajt, halla fetha biex l-attur ighaddi ghall-ghalqa tieghu. Huwa rrefera ghall-incident li gara fil-21 ta' Settembru 1995 meta t-tifel ta' l-attur qala' x-xatba u remiha fil-proprjeta` tieghu. Sussegwentement fil-fetha tqeghdu zewg tankijiet b'zewg gebliet fuq. Huwa mbaghad kompla:

> "*Wara ftit gew hut il-mara, jien mort ix-xoghol regolari u sibt il-hajt imtella' meta rritornajt. Nahseb li tellghuh hut il-mara. Il-mara kienet id-dar. Jiena ghalkemm sibt il-hajt mtella' ma ergajtx ghamilt l-affarijiet kif kienu …. Xi tlett ijiem wara ltqajt ma' hut il-mara (gew ghandi) u huma qalu li kienu ghalqu l-bieb peress li ommhom kienet fid-dar taghna u jiena ghidt, 'la ghalaqtuh halluh hekk'."*

Il-konvenuta ikkonfermat li kienu hutha li tellghu l-hajt.

Minn dawn il-provi huwa evidenti li l-ewwel zewg rekwiziti jirrizultaw, cioe` li l-attur kien juza l-fetha fil-hajt biex jaccedi ghall-ghalqa tieghu u li gie spussessat minn dik il-fetha u li dan sar

klandestinament u kontra r-rieda tieghu. Dwar it-tielet rekwizit il-Qorti hija soddisfatta li l-kawza saret fi zmien xahrejn mill-kommissjoni ta' l-att spoljattiv. Difatti l-attur ikkonferma li l-fetha nghalqet fis-16 ta' Novembru 1995 (u m'hemm l-ebda prova kuntrarja ta' dan) u c-citazzjoni giet intavolata fid-9 ta' Jannar 1996, cioe` entru t-terminu stabbilit.

Fin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti llimitaw ruhhom biex ighidu li qatt ma kkommettew ebda spoll fil-konfront ta' l-atturi. Ghalkemm fizikament ma kinux huma li ghalqu l-fetha fil-hajt, dan sar a konoxxenza tal-konvenuta u bl-approvazzjoni sussegwenti tal-konvenut. Kienu l-persuni responsabbli biex jaraw li l-att spoljattiv ma jsehhx jew, wara li sehh, jirreintegraw lill-attur fl-istat ta' qabel.

Mix-xhieda tal-konvenut jidher li qed jissuggerixxi li l-attur kien ighaddi mill-fetha fil-hajt b'tolleranza. F'azzjoni ta' spoll tali sottomissjoni hija guridikament inaccettabbli. Kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet "Felix Fenech et vs Carmelo Bonanno et" moghtija fil-5 ta' Ottubru 1998 (Vol. LXXXII.ii.934): *"Kif gie ritenut kostantement fil-gurisprudenza, eccezzjoni ta' din ix-xorta hi 'f'kull kaz legalment insostenibbli in kwantu kwistjoni ta' tolleranza m'ghandhiex normalment tigi ezaminata f'dan il-gudizzju semplicement possessorju privileggjat' (Vol. XXXVI.i.292; Vol. XXX.i.85; Xuereb vs Sant Fournier, Appell Civili 12 ta' Dicembru 1952; Borg vs Dalli, Appell Civili 22 ta' Marzu 1984; Wismayer vs Wismayer, Prim'Awla 5 ta' Ottubru 1992 u ohrajn)".*

U kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet Carlo Cardona et vs Francesco Tabone moghtija fid-9 ta' Marzu 1992, l-indagni li trid issir f'azzjoni ta' spoll hija wahda *"limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra"* u li din l-azzjoni *"hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli 'l 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 sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta' Marzu 1997 fl-ismijiet "Francesco sive Frank Busuttil vs Giaocchino sive Jack Scerri pro et noe" – Vol. LXXXI.iii.54).

U kif sostniet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet "John Camilleri vs Peter Micallef et" moghtija fid-9 ta' Marzu 1999, ghalkemm hu minnu *"li anki azzjoni ta' spoll tista' tkun materja ta' deliberazzjoni legali tibqa' impregudikata pero` r-regola li kawza ta' spoll hija essenzjalment azzjoni possessorja u mhux ammissibbli ghal xi parti li tidhol fil-petitorju biex tiggustifika l-agir spoljattiv kommess minnha";*

Illi minn din is-sentenza l-konvenuti intavolaw rikors ta' appell quddiem din il-Qorti, liema rikors jinsab a fol 159 *et sequitur* tal-process; u l-attur appellat ipprezenta l-apposita risposta li tinsab a fol 164 tal-process;

Illi din il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri;

Ezaminat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Illi din il-kawza tirrigwarda dritt ta' passagg li l-attur jikkontendi li gie mwaqqaf unilateralment mill-konvenuti kontra il-volonta` tieghu, liema agir huwa jsostni li jikkostitwixxi spoll;

Illi l-eccezzjoni tal-konvenuti kienet illi huma qatt ma kkumettew spoll fil-konfronti ta' l-attur; irrizulta li l-gheluq tal-hajt, liema gheluq ta lok ghall-azzjoni odjerna, ma sarx personalment mill-konvenuti imma mill-familjari taghhom. Ma hemmx dubju li ghalkemm saru jafu b'dak li sar huma naqsu milli jirreintegraw il-posizzjoni ghal dik precedenti billi jirrimedjaw ghal dawk li kienu kkummettew il-familjari vicini taghhom. Il-kliem ta' l-istess konvenut huwa spjegattiv bizzejjed "*Wara ftit gew hut il-mara, jiena mort ix-xoghol regolari u sibt il-hajt imtella' meta rritornajt. Nahseb li tellghuh hut il-mara. Il-mara kienet id-dar. Jiena ghalkemm sibt il-hajt mtella' ma ergajtx ghamilt l-affarijiet kif kienu ... jiena ghidt, 'la ghalaqtuh halluh hekk'.*" Dan jindika li l-konvenuta personalment kienet prezenti waqt li inghalaq il-hajt u l-konvenut l-iehor meta sar jaf b'dak li gara wara li rritorna mix-xoghol accetta dak li kien sar. Certament din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-

konvenuti meta qalu li "*huma m'ghandhomx jirrispondu ghall-agir ta' haddiehor*".

Illi ghalkemm huwa car li l-ewwel zewg rekwiziti mit-tlieta mehtiega ghal talba simili u li gew ampjament elenkati u spjegati mill-Ewwel Qorti, gew sodisfatti peress li jirrizulta ampjament li l-attur kien jghaddi mill-fetha *de quo* u li l-konvenuti mbarraw din il-fetha kontra l-volonta` ta' l-istess attur;

Illi l-konvenuti kkontendew li dik il-fetha u l-uzu taghha da parti ta' l-attur kienet biss b'mera tolleranza; dan ibbazawh fuq l-istqarrija li "*l-attur talabhom permess jghaddi minn din il-proprjeta` meta ried johrog xi haga tqila mill-ghalqa peress li ma kienx ihossu jiflah igorr fuq spalltu. L-esponenti (l-appellanti) bona grazzja taghhom ikkoncedewlu dan b'sens ta' buon vicinat, gratuwitament u minghajr hlas, u ta' dan kellha issir kitba, li ma saritx ghax l-attur ittratiena*";

Illi b'dana kollu mill-provi rrizulta li l-attur kien ilu juza dak il-passagg (li n-natura tal-proprjeta` u l-bini li sar fuqha nbidel ma' l-izvilupp taz-zona) ghal hafna aktar zmien, u ghalkemm seta' kien hemm qdil dwar il-modalita` ta' l-uzu, ma jirrizultax li gie kummess "*bona grazzja tal-konvenuti*";

Illi l-indagini maghmula mill-Qorti li f'kawza ta' din in-natura ghandha tkun wahda "*limitatissima, rigoruza u skarna*" twassal ghal stat ta' fatt fejn l-attur kien jghaddi minn fetha fil-hajt tal-konvenuti u jghaddi ghal gol-ghalqa tieghu fil-

vicinanzi; irrizulta wkoll illi huwa gie impedut bl-agir tal-konvenuti milli jkompli jaghmel hekk, u dan kontra l-volonta` tieghu;

Illi n-natura ta' l-azzjoni ta' spoll hija proprju biex tevita li wiehed kif jinghad *"jiehu l-ligi b'idejh"*; mhux eskluz li l-konvenuti jista' jkollhom dritt legali ghall-pretensjoni taghhom li l-attur ma ghandux jibqa' juza dak il-passagg; biex jiehdu dan l-allegat dritt il-ligi taghtihom ridemji cari; il-ligi ma tridx pero` li wiehed ibiddel l-istat ta' fatt kontra l-volonta` ta' dak li jkun qed igawdi mill-posizzjoni attwali. Ghalhekk giet imdahhla fil-ligijiet taghna "l-istituzzjoni" apposita biex proprju tirregola din il-materja u thalli l-pronunzjament finali jinghata wara li jsiru d-debiti konsiderazzjonijiet f'kawza differenti;

Illi d-disposizzjonijiet relattivi ghall-ispoll jitolbu wkoll li azzjoni bhal din trid tigi istitwita fi zmien limitat u cioe` fi zmien xahrejn; dan kollu isegwi mill-iskop li ghalih il-legislatur introduca din l-azzjoni;

Illi l-konvenuti ssottomettew li l-azzjoni giet intavolata tardivament meta giet ipprezentata c-citazzjoni odjerna fid-9 ta' Jannar 1996 peress illi huma jinsistu li *"l-incident minn naha ta' l-attur inqala' fil-21 ta' Settembru 1995, data li hu jaqbel maghha u li l-kancell ghad-drive in ta' l-esponenti baqa' maghluq minn dakinhar."* Mix-xhieda ta' l-istess konvenut jidher pero` li wara l-incident imsemmi tal-21 ta' Settembru 1995 *"fil-fetha fejn kien hemm il-bieb tqeghdu zewg tankijiet b'zewg gebliet fuqhom"*; kien biss aktar

tard li l-familjari tal-konvenuti nehhew dawn it-tankijiet u gebel u minflokhom tellghu hajt permanenti. Fi kliem il-konvenut *"il-hajt ma ergajtx ftahtu ghax heddew lill-mara"*. Jirrizulta li kien dan l-gheluq tal-hajt mill-familjari (li gara wara l-21 ta' Settembru 1995) li gie kommess l-att spoljattiv li wassal ghall-azzjoni odjerna. Dan iwassal ghall-konkluzjoni li c-citazzjoni ma gietx ipprezentata tardivament;

Illi fir-rikors ta' l-appell il-konvenuti lmentaw ukoll li ma kienux gew nominati periti addizzjonali u anqas saret l-eskussjoni tal-perit. Ezami tal-verbali tas-seduti wara illi kien gie kkonfermat ir-rapport peritali, malajr jindika li dan gara biss minhabba nuqqas ta' l-istess konvenuti.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi dan ir-rikors ta' appell billi:-

Tichad l-appell intavolat mill-konvenuti appellanti u tikkonferma s-Sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Frar 2001, b'dan li t-terminu ta' xahrejn moghti fl-istess Sentenza lill-konvenuti biex jispurgaw l-ispoll minnhom kommess, ghandu jibda jiddekorri mid-data tallum.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenuti appellanti.

Deputat Registratur