MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2010

Appell Civili Numru. 100/1986/1

Giovanni Elia Zammit Haber, u b'digriet tat-18 ta' Settembru 2002, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Mary Ellen armla ta' Giovanni Elia Zammit Haber, flimkien ma' wliedha Lawrence, Joan xebba, Zakkarija, Raymond, Patricia mart Raymond Fenech, Elizabeth Everett mart Philip, u John, minflok Giovanni Elia Zammit Haber, li miet fil-mori tal-kawza; u b'digriet tad-29 ta' April 2009, stante l-mewt ta' Mary Ellen Zammit Haber fil-mori tal-kawza, l-atti f'isimha gew trasfuzi fuq isem Lawrence, Zakkarija, Raymond, Patricia mart Raymond Fenech, Elizabeth Everett mart Philip, Joan xebba u John, ilkoll ahwa Zammit Haber

v.

George Galea

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell ad istanza tal-konvenut minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali fid-19 ta' Mejju 2010 liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar tal-istess appell:-

"Il-Qorti,

"Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta illi:

"Illi huwa jippossjedi porzjon art imsejħa "ta' Psaila", fil-limiti tax-Xewkija, jew Għajnsielem, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka elfejn u tmien mitt metri kwadri (2,800 m.k.), u li tmiss mit-tramuntanat ma' proprjeta' tal-Knisja, mill-Lvant ma' beni ta' Giuseppi Spiteri, minn nofsinhar ma' beni in parti ta' Carmelo Spiteri u oħrajn, u mill-punent ma' beni ta' Michael Debono u l-aħwa Vella;

"Illi fil-wieħed u tletin ta' Lulju tal-elf disa' mija u sitta u tmenin (31.VII.1986), u f'dai oħra sussegwenti, il-konvenut personalment kif ukoll permezz ta' terzi, qabad u daħal fl-art imsemmija, bir-rigal u b'vetturi, qaleb f'diversi nħawi l-ħitan limitrofi tagħha, u għamel ħerba kbira fil-wiċċ tal-istess art;

"Illi fis-sitta ta' Awissu tas-sena korrenti (6.VIII.1986), fuq talba tal-attur u ta' Joseph Spiteri, din l-Onorabbli Qorti ordnat il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni sabiex l-intimat ikun miżmum milli personalment jew permezz ta' terzi jidħol fl-art imsemmija;

"Illi minkejja l-ħruġ ta' dan il-mandat, u minkejja l-fatt illi l-attur għal diversi drabi bena l-ħajt ta' barra, il-konvenut

xorta baqa' jidħol f'din il-proprjeta', u b'hekk, kompla jaggrava d-danni kkaġunati lill-attur;

"Illi dan l-aġir jammonta għal spoll vjolenti u klandeswtin fil-konfront tal-attur;

"Illi minkejja illi l-konvenut ġie interpellat diversi drabi sabiex jispurga dan l-ispoll, huwa baqa' inadempjenti.

"Talab lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

"1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-attur meta huwa daħal fl-art fuq deskritta;

"2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jerġa jibni l-ħitan kollha mwaqqa' minnu u kif ukoll inaddaf il-wiċċ tar-raba mill-ħerba kkaġunata minnu u jerġa jpoġġi kollox fl-istat prestinu tiegħu u dan, fi żmien qasir u perentorju, li jiġi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti;

"3. Tawtorizza lill-attur, sabiex fin-nuqqas, huwa jagħmel ix-xogħlijiet kollha msemmija, a spejjeż tal-konvenut.

"Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali mibgħuta f'Awissu tal-elf disa' mija u sitta u tmenin (1986), tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "Giovanni Elia Zammit Haber et –vs- George Galea", u tal-proċeduri kollha sussegwenti.

"Il-konvenut imħarrek għas-subizzjoni li għaliha minn issa qiegħed jiġi nġunt.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur debitament ikkonfermata bil-ġurament tiegħu.

"Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa illi:

"1. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu riġettati peress illi huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dana in vista

tal-fatt illi l-element essenzjali fil-liġi sabiex tkun tista' tiġi institwita kawża ta' spoll u ċioe' l-pussess ma jeżistix;

"2. Illi lanqas ma jeżisti l-element l-ieħor ta' "spoliatum fuisse" peress illi l-konvenut George Galea ma daħalx fil-proprjeta' tal-attur imma f'proprjeta' pubblika, kif jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dina l-kawża;

"3. salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut kkonfermata bil-ġurament tiegħu.

"Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' Novembru 1987 li bih innominat lill-avukat Dottor Alfred Grech bħala perit legali fil-kawża.

"Rat id-digriet tagħha ta' l-20 ta' Jannar 2005 fejn irrevokat l-inkarigu ta' l-avukat Dottor Grech.

"Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

"Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

"Ikkunsidrat:

"Illi din hija kawża ta' spoll. Dwar kawża ta' dan it-tip ġie mfisser illi:

""In tema legali jingħad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut tal-ġustizzja, u hija eminentement intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jiġi mpedut li ċittadin privat jieħu l-ġustizzja f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak illi jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat;

"L-art. 572 (illum 535) tal-Kodiċi Ċivili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni pubbliku, u huwa inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li, għalkemm jista' jkollu dritt

għalieh, ma jkunx jista' jeżerċitah mingħajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P. 1, pag. 555 tal-Annali tal-Ġurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-liġi ċitata, ma għandux jiġi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodiċi tal-Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, li jaħseb u jgħid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli ħlief eċċezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-ġurisprudenza lokali u estera (ara Vol. XXXI. I. 296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol. XXI. II. 83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfemata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs. Cafici, Foro Catanese Vol. 1889, pagna 124; u dan biex ingħataw xi sentenzi);…..".[1]

"Illi, għalhekk, kif ġie ripetutament imfisser mill-qrati tagħna, jenħtieġu tliet elementi sabiex tirnexxi kawża bħal din:

"(i) li l-attur kellu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa spoljata (*possedisse*);

"(ii) li ġie disturbat f'dan il-pussess (*spoliatum fuisse*); u

"(iii) li għamel il-kawża fi żmien xahrejn mill-allegat spoll *(infra bimestre deduxisse*).

"Jekk imqar xi wieħed minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali ma jiġix ppruvat, l-azzjoni taqa' mingħajr ma jkun hemm bżonn li jiġi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiżiti l-oħra."[2]

"Dwar din l-azzjoni il-**Mattirolo** jispjega illi:

""La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato e' una misura di ordine pubblico, e' un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica.

---

[1] Margherita Fenech v. Pawla Zammit : Prim'Awla : 12.4.1958 vol. XLII. .II. 975 .
[2] Joseph Tabone v. Joseph Flavia sive de Flavia; Appell Civ. 7.3.1958 – vol. XLII.I.86 .

*L'articolo 695 del Cocice Civile applica,in tutto il suo rigore, la regola **"spoliatus ante omnia restituendus"**. Il perche' l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purche' pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto."*[3]

"Għalhekk sabiex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talbiet attriċi, jrid jiġi stabilit jekk jeżistux dawn it-tliet elementi fil-każ in eżami. Mill-provi mressqa rriżulta illi l-attur ilmenta għax il-konvenut qala' diversi ħitan limitrofi ta' l-art tiegħu fl-inħawi indikati fiċ-ċitazzjoni u ħarbat l-istess art u dan sabiex ikun jista' jaċċedi bl-inġenji għal ġewwa l-art tiegħu biex jibni xi mħażen agrikoli. Dan il-fatt ma ġiex kontestat mill-konvenut, anzi jgħid li kellu kull awtorita' jgħaddi minn hemm, kif ikkonfermalu ċertu Anthony Pace mid-Dipartiment ta' Artijiet, billi dik l-art, flimkien ma' xi oħrajn fl-inħawi, kienet ġiet esproprjata mill-Gvern permezz ta' l-Att tal-1983 dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini.[4]

"Il-konvenut, għalhekk jikkontesta l-pretensjoni ta' l-attur illi huwa kellu l-pussess jew detenzjoni kif trid il-liġi fi ħwejjeġ simili sabiex ikun jista' jingħad illi ġie disturbat f'dan il-pussess u għalhekk intitolat għar-reintegrazzjoni.

"**Il-Pussess:**

"Dwar l-ewwel element indikat hawn fuq, li huwa meħtieġ sabiex tirnexxi kawża ta' spoll ingħad:

*""Illi l-ewwel rekwiżit, kwindi, sabiex l-azzjoni tar-rintegrazzjoni tista' tiġi milqugħa bil-favur, huwa li l-instanti jkollu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa li fuqha jkun pretiż li sar l-ispoll. L-espressjoni wżata mill-liġi –"**possession of whatever kind**" – dak li jinteressana f'dal-każ – tikkomprendi tant il-pussess ċivili kemm dak sempliċement naturali, u anki dak vizzjuż; imma pero' tesiġi dejjem f'dak li jippromwovi din l-azzjoni*

[3] Trattato di Dirito Giudiziario Civile Italiano Vol. I. 5ta. ed. 1902 Torino, para. 271 .
[4] Ara xhieda ta' Anthony Pace a fol. 155 - 160 tal-proċess, u dik ta' Vincent Gilson a fol. 169 -170 u d-dokumenti minnu esebiti Dokti. VG 1 - VG3 a fol. 147 - 152 tal-process .

xi pussess; l-għaliex, jekk l-attur f'kawża bħal din li fuqha qegħdin nitkellmu ma jkunx ippossjeda l-ħaġa, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxix."[5]

"Huwa ferm pertinenti x'jgħid l-awtur taljan ġia ċitat f'dan ir-rigward:

""Giusta la definizione, che l'articolo 685 ne da' del possesso, questo puo' cadere tanto sulle cose corporali, quanto sulle incorporali…; nel primo caso,esso si presenta sotto la forma della detenzione di una cosa; nel secondo, sotto l'aspetto del godimento di un diritto che si esercita. Ma in entrambi i casi, a costituire il possesso sono necessari due elementi: il corpo e l'animo; cioe' il fatto esteriore della detenzione della cosa o dell'esercizio del diritto; l'animo, ossia la volonta' del possessore di possedere per se'.

"Questa volonta', quest'animo, secondo la nozione odierna del possesso, occorre in diversi modi, secondo che si tratti – del possesso legittimo, tutelato dall'azione di manutenzione – o del possesso semplice, garantito soltanto con l'azione di reintegrazione - : pel primo e' necessario l'animus domini, val quanto dire la volonta' di ritenere la cosa come propria, di esercitare il diritto come proprio: pel secondo, basta l'animo nel possessore di tenere la cosa o l'esercizio del diritto per se', independentemente da ogni pretesa sulla proprieta' della cosa, sulla spettanza del diritto che di fatto si esercita."[6]

"Kif ġia ngħad, irriżulta *ex admissis* mill-konvenut illi, fil-każ in eżami, l-ħitan ta' l-għalqa ta' l-attur indikata fiċ-ċitazzjoni, tassew ġew imwaqqa' mill-ħaddiema inkarigati fix-xogħol tal-bini tal-imħażen tal-konvenut 'l ġewwa minn din l-għalqa, u li l-istess ħaddiema għaddew kemm-il darba bl-inġenji minn fuq l-art ta' l-attur fil-kors ta' dawn ix-xogħlijiet[7]. Il-konvenut jikkontendi pero' illi dakinhar l-attur ma kellux il-pussess *di diritto* ta' l-istess art bħala proprjetarju, billi din kienet ittieħdet mill-gvern

---

[5] Fenech vs Zammit gia citata .
[6] Op. cit. Footnote pag. 255 – 256 .
[7] Ara affidavit tal-konvenut Dok. G a fol. 131, 132 .

b'espropriazzjoni. Huwa minnu illi l-artikolu 5 (1) ta' l-Att I tal-1983 dwar Arei għall-iżvilupp tal-Bini, illum abbrogat, kien jipprovdi li: "*Salv id-dispożizzjonijet ta' l-artikoli 7 u 8 ta' dan l-Att, b'seħħ mid-data tal-pubblikazzjoni tar-risoluzzjoni tal-kamra msemmija fl-artikolu 3 ta' dan l-Att, l-art kollha li tkun f'area għall-iżvilupp tal-bini għandha, bis-saħħa ta' dan l-Att u mingħajr il-ħtieġa ta' xi formalita' oħra meħtieġa b'liġi, titqies għall-finijiet u effetti kollha ta' din il-liġi u ta' kull liġi oħra li hi art akwistata għal skop pubbliku b'xiri assolut u bi proprjeta' assoluta, libera u franka minn kull piż, ipoteka jew privileġġ taħt id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza*…".

"Madankollu dan ma għandux ifisser, għall-fini ta' din il-kawża, illi l-proprjetarju jitqies fil-pussess anke meta l-pussess materjali u *de facto* jinsab f'idejn ħaddieħor, bħal ma għandna fil-każ in eżami, għax kif ġie mfisser f'każ fejn il-proprjetarju l-ġdid ta' fond akkwistat b'subbasta ipprova jieħu l-pussess tiegħu billi qabad u sgassa l-bieb u daħal fil-fond:

"*Il-materja allura tirrisolvi ruħha fir-risposta ghad-domanda jekk il-kunsinna tal-beni mmobbli li f'kull każ issir ipso iure favur il-kumpratur, timportax ukoll neċessarjament u awtomatikament it-trasferiment tal-pussess materjali u fiżiku f'idejh. It-tweġiba hija ovvjament fin-negattiv. Waqt li bil-publikazzjoni tal-kuntratt u bil-liberazzjoni finali, l-pussess formali ta' l-immobbli jgħaddi mill-venditur f'idejn il-kompratur u hemm it-traditio tal-oġġett tal-vendita favur tiegħu, dan ma jfissirx li neċessarjament jgħaddi wkoll f'idejn il-komuratur il-pussess fiżiku. Il-pussess tal-fond jista' għal diversi raġunijiet ikun għadu f'idejn terzi mhux parti fin-negozju, bħal meta per eżempju l-fond trasferit ikun mikri lil ħaddieħor. Din hi d-distinzjoni fondamentali li l-appelant jonqos li jagħmel. Qed jippersisti li jikkonfondi l-kunċett tal-proprjeta' ta' l-immobbli mal-pussess tiegħu. Dan meta hu naturali li wieħed jista' jakkwista l-proprjeta' sħiħa b'titolu ta' kompravendita kemm b'att pubbliku kif ukoll b'liberazzjoni finali bil-proċedura tas-subbasta, imma ma jakkwistax minnufih il-pussess materjali tal-fond. Ma jistax ikun hemm dubbju illi fil-mument meta saret il-liberazzjoni finali favur l-appellant nomine li bih kien*

akkwista l-proprjeta' ta' l-immobbli … il-pussess materjali tal-fond kien f'idejn is-soċjeta' attriċi.", u allura ddikjarat illi s-sid kien ikkommeta spoll fil-konfront tad-detentur tal-fond li kien għadu fil-pussess tiegħu.[8]

"L-istess fil-każ tagħna, għalkemm ma ġiex kontestat illi, meta seħħew dawn l-inċidenti, l-Gvern kien il-proprjetarju ta' l-art fejn seħħew l-atti ammessi mill-konvenut, u dan permezz tar-risoluzzjoni ppubblikata fil-Gażżetta tal-Gvern ta' l-10 ta' Lulju 1985,[9] rriżulta illi dakinhar il-pussess materjali ta' l-istess art kien għadu f'idejn l-attur, permezz ta' l-inkwilin tiegħu Ganni Spiteri. L-istess attur baqa' jidħol f'din l-art, jitfa' t-terrapien u l-ġebel biex jostakola l-aċċess li kien ħoloq il-konvenut u anke jħallas iċ-ċens gravanti din l-art. Ġie ukoll ammess mir-rappreżentant tal-Kummissarju ta' l-Artijiet, Vincent Gilson, illi l-awtoritajiet baqgħu qatt ma ħadu pussess materjali u effettiv ta' din l-art, la sar ebda xogħol fiha, la tqassmu *plots* għall-bini u kollox baqa' kif kien.[10] Konsegwentement ma jistax jingħad, kif qed jippretendi l-konvenut, illi l-attur ma kellux il-pussess jew detenzjoni li trid il-liġi f'każijiet simili ta' spoll privileġġjat.

"Huwa għalhekk opportun li jiġu ndagati ż-żewġ elementi l-oħra meħtieġa sabiex tirnexxi kawża ta' spoll.

"**L-ispoll:**

"L-att spoljattiv kien jikkonsisti fit-twaqqiegħ tal-ħitan limitrofi ta' l-għalqa ta' l-attur biex il-konvenut u l-ħaddiema minnu inkarigati jkunu jistgħu jaċċedu bl-inġenji minn hemm għall-proprjeta' tiegħu iżjed 'l ġewwa, u konsegwentement it-tħarbit tal-wiċċ li kien hemm f'din l-art. Dawn il-fatti mhux talli ma ġewx kontestati, imma l-konvenut ipprova jiġġustifikahom billi kkontenda li kellu l-awtoriżazzjoni tad-Dipartiment ta' l-Artijiet biex jidħol liberament minn hemmhekk.

"**Iż-żmien:**

---

[8] Appell : Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camillleri pro et noe : 26.1.1996 .
[9] Ara kopja tal-Gazzetta tal-Gvern relattiva a fol. 149 – 152 .
[10] Ara xhieda ta' Vincent Gilson a fol. 169 tal-process .

"Fiċ-ċitazzjoni tiegħu l-attur isemmi d-data tal-wieħed u tletin (31) ta' Lulju elf disa' mija sitta u tmenin (1986) u l-ġranet sussegwenti bħala ż-żmien meta seħħew l-atti minnu lmentati. Il-konvenut jikkontendi illi kien għat-tmintax (18) tax-xahar. Irriżulta ampjament pero' mill-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni li nħareġ fuq talba ta' l-attur ftit qabel ma ġiet istitwita din il-kawża, u ċioe' fis-6 ta' Awwissu 1986,[11] mill-atti tal-kawża kriminali: "Pulizija vs George Galea",[12] u mill-atti tal-proċeduri għad-disprezz istitwiti in segwitu għall-ħruġ ta' l-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni,[13] illi dawn l-inċidenti tassew seħħew fid-data indikata fiċ-ċitazzjoni u l-ġranet sussegwenti. Il-kawża preżenti ġiet intavolata fit-12 ta' Settembru 1986 u għalhekk żgur entro t-terminu stipulat mil-liġi.
"Għal dawn il-motivi, peress illi ġew sodisfaċentement ippruvati l-elementi kollha meħtieġa mill-liġi sabiex tirnexxi kawża bħal din, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt ili tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi, u:

"1. tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront ta' l-attur meta huwa daħal fl-art deskritta fiċ-ċitazzjoni;

"2. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien xahrejn mil-lum jerġa' jibni l-ħitan kollha mwaqqa' minnu u jnaddaf il-wiċċ tar-raba' mill-ħerba kkaġunata minnu meta għadda bl-inġenji minn fuq l-art f'idejn l-attur; u
"3. tawtorizża lill-atturi sabiex fin-nuqqas jagħmlu x-xogħlijiet hawn ordnati huma stess, a spejjeż tal-konvenut.

"Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċċjali mibgħuta f'Awwissu 1986, tal-mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "Giovanni Elia Zammit Haber vs George Galea" u tal-proċeduri kollha sussegwenti, kontra istess konvenut."

Appell tal-konvenut George Galea

---

[11] Ara kopja ta' l-atti relattivi a fol. 98 - 102 .
[12] Ara kopja ta' l-atti relativi esebiti quddiem il-perit legali .
[13] Ara kopja relattiva a fol. 103 - 111 u kopji tal-proċeduri proprja esebiti quddiem il-perit legali .

Il-konvenut hassu aggravat bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, tad-19 ta’ Mejju 2010, u interpona dan l-appell permezz ta’ rikors datat 4 ta’ Gunju 2010. Huwa jissottometti illi l-ewwel Qorti ma interpretatx b’mod korrett ir-rekwizit tal-pussess ghall-fatti li kellha quddiemha stante li fost affarijiet ohra meta gie kommess l-allegat spoll, il-pussess legali kien vestit fil-Kummissarju tal-Artijiet u anke kieku, il-pussess materjali *se mai* kien jispetta biss lill-gabillott u mhux lill-atturi, liema pussess materjali pero` kien spicca b’effett tal-BDA u ghalhekk l-istess gabillott kien qieghed jiddetjeni l-ghalqa b’mera tolleranza biss. Inoltre jissottometti li l-fatt li l-BDA gie abrogat ma jirravvivax l-element tal-pussess ghall-fini tal-azzjoni ta’ spoll ghax kien mankanti fil-hin relevanti ghall-kaz.

Risposta tal-atturi appellati

L-atturi rrispondew billi qalu illi f’kawza ta’ spoll wiehed m’ghandux jiddiskuti l-kwistjoni ta’ proprjeta` izda biss il-kwistjoni ta’ pussess effettiv, liema pussess, skont huma, kien baqa’ f’idejhom ghaliex il-Gvern qatt ma ha l-pussess materjali tal-art in kwistjoni. Huma jsostnu wkoll li l-attur kien personalment imur fir-raba in kwistjoni f’xi okkazjonijiet u ghalhekk kellu l-pussess rikjest mil-ligi biex jippromwovi l-kawza odjerna.

Fir-rigward tal-pussess tal-gabillott, l-atturi jsostnu li rrispettivament mir-rexissjoni *o meno* tal-kirja in kwistjoni, xorta wahda jibqa’ l-fatt li l-pussess effettiv tal-art kien vestit ukoll f’idejn il-gabillott bil-kunsens tal-atturi.

Finalment jissottomettu illi abbazi tal-principju tal-*jus superveniens*, jekk semmai kien hemm xi difett fir-rigward tal-element tal-pussess, dan gie sanat billi l-proprjeta` in kwistjoni giet rivertita ghand l-atturi.

Fatti tal-kawza

Qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-appell, din il-Qorti thoss li jkun utili li taghti sfond fil-qosor tal-fatti kollha mertu tal-kawza in kwistjoni, u dan kif ser jinghad:-

(i) Illi l-partijiet kienu proprjetarji ta' zewg porzjonijiet art biswit xulxin fil-limiti tax-Xewkija, jew Ghajnsielem, Ghawdex.

(ii) Illi permezz ta' risoluzzjoni approvata mill-Kamra tad-Deputati tat-18 ta' Gunju 1985, l-ghalqa tal-atturi giet dikjarata li tifforma parti mill-Area ghall-Izvilupp tal-Bini (BDA) u dan bis-sahha tal-Att Numru 1 tal-1983, illum abrogat. L-istess rizoluzzjoni giet notifikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil-harga tal-10 ta' Lulju 1985.

(iii) Illi skond l-attur fil-31 ta' Lulju tal-1986 jew f'dati ohra sussegwenti, l-konvenut jew terzi imqabbdin minnu, qabad u dahal fl-art tal-attur u qaleb il-hitan limitrofi f'diversi inhawi u ghamel herba kbira fil-wicc tal-istess art.

(iv) Illi fis-6 ta' Awissu 1986 il-konvenut gie inibit permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni milli personalment jew permezz ta' terzi jidhol fl-art tal-attur.

(v) Illi wara xi zmien il-proprjeta` in kwistjoni irrivertiet lura ghand l-atturi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Illi tajjeb jibda biex jigi sottolinejat illi din il-kawza, li hija wahda ta' **spoll privileggjat,** ilha pendenti quddiem dawn il-Qrati ghal erbgha u ghoxrin sena. Minn ezami akkurat tal-process jirrizulta li tali dewmien m'hu imputabbli ghal hadd ghajr liz-zewg partijiet.

Illi l-aggravju principali tal-appellant jirrigwarda l-mod kif l-ewwel Qorti interpretat **ir-rekwizit tal-pussess** ghall-fatti li kellha quddiemha. Huwa jargumenta illi l-attur ma pprovax li fil-mument tal-allegat spoll kellu l-pussess jew detenzjoni li trid il-ligi biex tirnexxi l-kawza odjerna.

Illi l-prova tal-pussess jew detenzjoni fl-attur hi mprexxindibbli f'azzjoni simili (Artikolu 535 tal-Kap. 16) ghaliex l-iskop taghha hu appuntu li hu jigi reintegrat f'dak il-pussess jew detenzjoni u b'dan il-mod jigi ripristinat l-istat *quo ante* disturbat bl-att vjolenti jew klandestin tal-

konvenut. Filwaqt li hu indifferenti t-titolu ta’ dak il-pussess jew detenzjoni, kif hu indifferenti wkoll il-legittimita` jew le taghhom, hu b’dan kollu essenzjali, bhala bazi tal-azzjoni, li dak il-pussess jew detenzjoni jimmanifestaw ruhhom almenu bhala stat ta’ fatt li l-ligi tista’ tittutela, billi tirripremi l-ezercizzju fuqu tal-forza privata jew tal-ingann.

Illi l-appellant jattribwixxi n-nuqqas ta’ pussess fl-attur billi jghid li fiz-zmien tal-allegat spoll, il-pussess tal-ghalqa kien ghal kollox vestit fil-Kummissarju tal-Artijiet peress illi permezz ta’ rizoluzzjoni approvata mill-Kamra tad-Deputati fuq imsemmija l-istess territorju gie dikjarat li jifforma parti mill-Area ghall-Izvilupp tal-Bini (BDA) bis-sahha tal-Att Numru 1 tal-1983. Ikompli jghid li fi kwalunkwe kaz b’effett tal-istess BDA il-gabillott li kien qieghed jahdem l-istess territorju kien qieghed jiddetjeni l-istess b’mera tolleranza u skont gurisprudenza pacifika l-azzjoni odjerna mhix ezercitabbli meta hemm semplici tolleranza.

Illi ghalhekk il-kwistjoni kollha li trid tigi deciza hija jekk, nonostante li l-proprjeta` tal-art in kwistjoni ghaddiet, fiz-zmien in kwisjtoni, f’idejn il-Kummissarju tal-Artijiet, l-attur kienx ghad ghandu il-pussess li trid il-ligi fil-kaz ta’ azzjoni ta’ spoll biex seta’ jippromwovi din l-azzjoni.

Illi dwar il-fatti ftit hemm xi tghid, anke ghaliex jidher li l-istess partijiet qed jaqblu fuq il-fatti saljenti tal-kawza. Il-kwistjoni hi prettament wahda legali.

Bhala fatt l-ewwel Qorti rrizultalha illi dakinhar tal-allegat spoll il-pusses materjali tal-istess art kien ghadu f’idejn l-attur, permezz tal-gabillott Ganni (*recte* Guzeppi) Spiteri. Qalet ukoll illi l-istess attur baqa’ jidhol f’din l-art, jitfa’ t-terrapien u l-gebel biex jostakola l-access li kien holoq il-konvenut u anke jhallas ic-cens gravanti din l-art. Gie pruvat ukoll li l-Kummissarju tal-Artijiet qatt ma ha l-pussess materjali u effettiv tal-istess art.

Illi l-Artikolu 524 (1) tal-Kap. 16 jiddefinixxi l-pussess bhala *“d-detenzjoni ta’ haga korporali jew it-tgawdija ta’ jedd, li*

taghhom tista' tinkiseb il-proprjeta`, u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu innifsu." Is-subartikolu (2) ikompli jghid li *"Persuna tista' tippossjedi bil-mezz ta' haddiehor illi jzomm il-haga jew jezercita l-jedd fl-isem ta' dik il-persuna."* Skont il-ligi taghna, il-pussess *ai fini* tal-Artikolu 535 jista' jkun pussess kwalunkwe, anki purament materjali u *di fatto,* qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza.[14]

Illi fil-kaz in ezami l-art in kwistjoni ghaddiet ghand il-Kummissarju tal-Artijiet wara l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern tar-Risoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati, pero` kif xehed ir-rapprezentant tal-istess Kummissarju l-istess art qatt ma ttiehed il-pussess materjali taghha u l-ebda xoghol ma sar fiha da parti taghhom u kollox baqa' kif kien. Qal ukoll li ma sar ebda kuntratt ma' l-attur u lanqas thallas kumpens. Kif qalet tajjeb din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza **Joseph Vassallo Gatt noe v. Joseph Camilleri pro et noe** datata 26 ta' Jannar 1996, u li ghaliha l-ewwel Qorti wkoll ghamlet referenza, waqt li bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh il-pussess formali tal-immobbli jghaddi mill-venditur f'idejn il-kumpratur u hemm it-*traditio* tal-oggett tal-vendita favur tieghu, dan ma jfissirx li necessarjament jghaddi wkoll f'idejn il-kumpratur il-pussess fiziku. Il-pussess tal-fond jista' ghal diversi ragunijiet ikun ghadu f'idejn il-venditur stess u spiss ukoll f'idejn terzi li mhux parti fin-negozju, bhal meta per ezempju l-fond trasferit ikun mikri lil haddiehor. Fil-kaz in ezami din hi distinzjoni fundamentali li l-appellant kellu jaghmel. Huwa qieghed jikkontendi li la darba saret id-dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern fuq l-art in kwistjoni, l-attur allura gie svestit minn kwalunkwe tip ta' pussess u li konsegwentement l-istess pussess kien vestit biss fil-persuna tal-Kummissarju tal-Artijiet. Din il-Qorti pero` ma taqbilx ma' dan ir-ragunament ghar-ragunijiet fuq esposti.

Illi mill-provi jirrizulta illi l-attur qatt ma ntalab jirrilaxxa l-pussess materjali tal-ghalqa in kwistjoni favur il-Kummissarju tal-Artijiet, tant li l-gabillott baqa' jahdem l-

[14] Vol. XXXIII.II.642; Vol. LXXXIII.II.79

istess ghalqa u l-istess attur baqa’ jhallas ic-cens fuq l-istess art. Ghalhekk ghandu jirrizulta illi l-attur fil-mument li sar l-ispoll *de quo* kien ghadu fil-pussess materjali tal-art in kwistjoni.

Illi l-appellant isemmi wkoll li ghalkemm illum il-BDA gie abrogat, dan ma jirravvivax l-element tal-pussess ghall-fini tal-azzjoni ta’ spoll. Din il-Qorti taqbel ma’ dan il-hsieb pero` dan l-argument ma jiffigura mkien fil-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti sabiex waslet ghall-konkluzzjoni li l-attur kien ghadu fil-pussess materjal tal-art. Ghalhekk din il-Qorti ma tarax lok li tezamina oltre dan l-aggravju.

Ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati l-aggravji tal-appellant qeghdin jigu michuda.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-appell qieghed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata. L-ispejjez tal-ewwel istanza jithallsu kif deciz mill-ewwel Qorti; u dawk ta’ dan l-appell ikunu a karigu tal-appellant.

< Sentenza Finali >

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