MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 1119/2006/1

Joseph Zammit

v.

Jesmond Agius f'ismu personali, l-Perit Charles Sciberras
u Dreamline Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li ressqu l-atturi fit-18 ta' Dicembru, 2006, li jaqra hekk:

"1. Illi l-esponent kien matul certu zmien il-proprjetarju u kellu l-pussess ta' art li tinsab fil-lokalita` ta' Marsascala;

“2. Illi l-esponent kien ittrasferixxa b’titolu ta’ kompravendita partijiet minn din l-art permezz ta’ att pubbliku tal-hdax (11) ta’ Awwissu 1992 in atti tan-Nutar Dottor George Cassar, lil Martin Camilleri, residenti Marsascala u detentur tal-karta tal-identita` 26563(M), lil Simon Grech, residenti Marsascala u detentur tal-karta tal-identita` numru 116553(M) u lil Joseph Falzon residenti Santa Venera f’isem u in rapprezentanza tas-socjeta` Flower Investments Company Limited u senjatament:

“i) sit fabbrikabbli b’faccata ta’ sitta punt tmienja u ghoxrin metru (6.28m) fuq Triq in-Nadur, ta’ kejl ta’ cirka mija tnejn u sebghin punt sebgha metru kwadrat (172.7m^2), tmiss mit-tramuntana ma’ Triq in-Nadur, nofsinhar ma’ beni ta’ Carmelo, mlaqqma Ta’ Pennellu, u mill-punent ma’

“ii) sala bla numru u bla isem b’faccata minnhom fuq Triq in-Nadur, mill-punent tmiss ma’ Triq il-Gardiel gia` Triq ir-Ramla, u mil-lvant tmiss ma’ l-art deskritta fil-paragrafu ta’ qabel dan, u li tinkludi wkoll tlett flats bla numru fuq l-arja tassala;

“3. Illi l-intimata Dreamline Limited kienet akkwistat minghand l-imsemmijin terzi dik l-art lilhom trasferita, u dan in forza ta’ att pubbliku tal-erbgha (4) ta’ Gunju 1997 in atti tan-Nutar Dottor John Gambin;

“4. Illi jigi rilevat mill-kuntratt tal-hdax (11) ta’ Awwissu 1992 li l-porzjonii tal-art, ta’ kejl ta’ erbghin punt hamsa metru kwadrat (40.5m^2) li tinsab tmiss mit-tramuntana ma’ Triq in-Nadur, mill-punent tmiss ma’ Triq il-Gardiel gia` Triq ir-Ramla, mil-lvant tmiss mas-sit fabbrikabbli, msemmi hawn fuq, u min-nofsinhar tmiss mas-sala, wkoll msemmija hawn fuq, qatt ma giet trasferita mill-esponent;

“5. Illi l-intimati klandestinament, bi vjolenza u abbuzivament f’dawn l-ahhar xahrejn wettqu spoll billi dahluu fuq din l-imsemmija art, kif ukoll dahhlu ingenji fil-proprjeta` tal-esponent u qeghdin ukoll jghaddu, flimkien mal-haddiema ngaggati minnhom, ghal go l-istess art

b'mod kontinwu u jaghmlu xoghlijiet f'din l-istess porzjon art;

"6. Illi dan l-ispoll u l-kontinwazzjoni tieghu qed jikkawzaw danni serji lill-esponent;

"Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

"1. Tiddikjara li l-intimati klandestinament, bi vjolenza u abbuzivament f'dawn l-ahhar xahrejn wettqu spoll fil-konfront tal-esponent meta dahlu u wettqu xoghlijiet fl-art appartenenti u fil-pussess tieghu;

"2. Tordna, previa kull dikjarazzjoni necessarja, li l-intimati jispurgaw l-ispoll minnhom kommess u jgibu kollox fl-istat pristinu tieghu fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti anke occorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;

"3. Sussidjarjament ghat-tieni talba, jekk din ma tigix milqughha,, tawtorizza lill-esponent jaghmel ix-xoghlijiet ghar-ripristinazzjoni tal-art hu a spejjez tal-intimati, that id-direzzjoni ta' periti nominandi;

"4. Fi kwalunkwe kaz, tordna lill-intimati biex jieqfu u jigu inbiti definittivament milli jkomplu jidhlu fl-art posseduta mill-attur kif fuq inghad.

"Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 1611/2006 intavolat fil-31 ta' Ottubru 2006 u l-protest gudizzjarju numru 504/2006 ipprezentat nhar l-24 ta' Novembru 2006."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Jesmond Agius u Dreamline Ltd. li in forza taghha eccepew:
"1. Illi fl-ewwel lok, ll-irritwalita` u l-konsegwenti nullita` tal-azzjoni kif esperita, stante illi r-rikorrent ma jsitax jintavola azzjoni ta' spoll u fiha jitlob inibizzjoni definittiva, stante illi l-prova rikjesta sabiex il-Qorti tilqa' l-ewwel tlett (3) talbiet hija diversa ghal dik rikjesta sabiex tigi akkolta r-

raba’ (4) talba u di piu`, l-eccezzjonijiet ghal azzjoni ta’ spoll huma limitati ghal dawk ta’ natura dilatorja;

“2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent qatt ma kellhom pussess tal-art mertu tal-kawza odjerna sikurament minn meta huma akkwistaw, ossija mill-erbgha (4) ta’ Gunju elf disa’ mija u sebgha u disghin (1997);

“3. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-pussess tal-intimati, qatt ma kien klandestin, vjolenti jew abbuziv izda *animo domini*;

“4. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-pussess assolut u ad eskluzjoni ta’ terzi tal-intimati ilu sa minn hafna qabel ix-xahrejn minn meta meta giet intavolata l-kawza odjerna;

“5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont l-ezitu tal-ewwel eccezzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tal-perit Charles Sciberras li in forza taghha eccepixxa illi:
“1. Illi d-domandi tar-rikorrenti huma fil-konfront tal-esponenti nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-esponenti ma ghamel u ma ppartecipa f’ebda att li jikkostitwixxi spoll fl-art de quo;

“2. Illi r-relazzjoni tal-esponenti mal-intimati l-ohra hija wahda purament professjonali fil-kariga tieghu ta’ perit;

“3. Illi fil-kariga tieghu ta’ perit, l-esponenti m’huwiex obbligat jindaga dwar it-titolu tal-art tal-klijenti tieghu, peress illi din mhix kompetenza tieghu;

“4. Illi l-esponenti la hu azzjonista u lanqas direttur fil-kumpanija Dreamline Limited (C16282) u ma ghandu l-ebda interess ta’ kwalunkwe natura fl-imsemmija kumpanija;

“5. Illi l-esponenti m’ghandu l-ebda nteress la fl-art de quo u lanqas fl-art tal-intimati l-ohra;

“6. Illi l-esponenti jaf bil-fatti su esposti personalment.”

Rat illi b’nota tal-1 ta’ Ottubru, 2009, l-atturi cedew il-kawza limitatament fil-konfront tal-perit Charles Sciberras;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta’ Mejju, 2011, li in forza taghha cahdet it-talbiet tal-attur u kkundannatu jhallas l-ispejjez kollha tal-kawza;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“8. Il-fatti relevanti seħħew hekk: l-attur flimkien ma’ ħuh Carmelo Zammit kien xtara proprjetà f’Marsascala tmiss ma’ Triq il-Gardiel u Triq in-Nadur. Wara, l-aħwa qasmu l-proprjetà u l-attur, wara li tella’ bini fuq l-art li messet lilu, bigħha lil terzi b’kuntratt tal-11 ta’ Awissu 1992. L-attur għalhekk xehed illi wara l-1992 ma kellux proprjetà f’dawk l-inħawi[1]. Dawn it-terzi mbagħad bigħu lis-soċjetà konvenuta l-proprjetà li kisbu mingħand l-attur.

“9. Ġara illi xi żmien wara l-linja ta’ Triq il-Gardiel resqet ’il barra u għalhekk inħoloq spazju bejn il-linja tal-bini u l-linja tat-triq. Billi hu kien bigħ sal-linja tat-triq kif kienet meta bigħ, *i.e.* qabel ma resqet ’il barra, l-attur igħid illi dan l-ispazju li nħoloq huwa tiegħu. Issa l-attur qiegħed igħid illi s-soċjetà konvenuta għamlet xogħlijiet fuq dan l-ispazju billi bniet terrazzin kontra r-rieda tiegħu u hekk ħaditlu l-pussess ta’ din il-biċċa art. Għalhekk fetaħ din il-kawża ta’ spoll biex jieħu lura l-pussess.

“10. Il-konvenuti min-naħa l-oħra jgħidu illi l-pussess materjali ilu f’idejhom sa mill-1994, meta l-ispazju mirbuħ ksewh bis-siment sabiex fuqu jipparkeġġjaw il-klijenti tagħhom.

“11. Billi din hija kawża ta’ spoll u mhux kawża petitorja, il-qorti għandha tqis biss il-fatt tal-pussess u mhux ukoll it-titolu.

[1] Xiehda tal-attur fis-seduta tad-19 ta’ Jannar 2010, *fol.* 144.

"12. Fil-fehma tal-qorti, lill-attur ma seħħlux juri li, wara li bigħ il-proprjetà, u għalhekk, kif stqarr hu stess, ma kellux aktar proprjetà f'dawk l-inħawi, hu reġa' kiseb il-pussess materjali tal-art bejn il-linja l-ġdida tat-triq u l-binja. L-atti ta' pussess li igħid li kien jagħmel huma biss il-fatt li ġieli kien jipparkeġġja l-vettura tiegħu hemm meta kien imur igħin lil ħuh jaħdem fil-proprjetà tiegħu billi jwassallu xi madum u materjal ieħor. Li tipparkeġġja vettura iżda ma huwiex sinjal univoku ta' pussess. Kif xehed Carmelo Zammit, ħu l-attur, "kulħadd kien japparkja"[2] hemmhekk, mhux l-attur biss. Kull ma kien jagħmel l-attur huwa bħal ma jagħmel kull min irid jipparkeġġja vettura u jsib spazju vojt: b'hekk ma jkunx qiegħed jagħmel att ta' pussess.

"13. Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi l-attur tilef il-pussess materjali meta bigħ il-proprjetà kollha li kellu fl-1992, u ma reġax kiseb il-pussess *ipso facto* billi tressqet it-triq jew billi xi drabi ipparkeġġja l-vettura fuq l-art bħala ma jagħmel "kulħadd". Dan kollu naturalment huwa bla preġudizzju għall-kwistjoni tat-titolu li ma hijiex relevanti għall-għanijiet tal-azzjoni tallum.

"14. Ladarba lill-attur ma seħħlux li juri l-element tal-pussess, ma hux meħtieġ illi l-qorti tqis jekk hemmx l-elementi l-oħra meħtieġa biex tirnexxi azzjoni ta' spoll."

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla is-sentenza tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Joseph Zammit v. Jesmond Agius, Perit Charles Sciberras u Dreamline Limited** deciza fit-12 ta' Mejju 2011 in kwantu cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-initimati.

Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza taghha ghar-ragunijiet minnhom premessi iddikjaraw illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma u talbu li din il-Qorti tapplika kontra l-appellanti s-sanzjonijiet kontemplati fl-Artikolu 729(9) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta peress li l-appell, skont huma, huwa frivolu u vessatorju.

---

[2] Xiehda ta' Carmelo Zammit fis-seduta tad-19 ta' Jannar 2010, *fol.* 159.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi din hi kawza ta’ spoll. L-attur kien biegh bicca art fi Triq il-Gardiel, Marsascala, lill-awturi tal-konvenuti; l-art, li hi f’kantuniera, inbieghet bil-konfini li jmissu in parte mat-toroq adjecenti. Dawn it-terzi, in segwitu, ittrasferew l-istess art li kienu akkwistaw lill-konvenuti. Xi zmien wara, Triq il-Gardiel tressqet ’il barra, bir-rizultat li “inkixfet” porzjoni art bejn il-fond mibni fuq l-art trasferita u t-triq kif issa dellineata. L-attur jghid li din il-porzjoni art baqghet tieghu u qatt ma giet trasferita lil terzi u dan peress li hu kien biegh sal-linja tat-triq kif kienet f’dak iz-zmien.

L-attur jghid li dan l-ahhar innota li l-konvenuti ghamlu xoghol ta’ skavar u tindif fuq din il-porzjoni art, u fuqha bnew terrazzin li ghaqduh mal-binja li ttellghet fuq l-art mibjugha. Huwa, allura, ressaq din il-kawza ta’ spoll.

L-ewwel Qorti cahdet it-talba attrici wara li osservat li l-attur ma rnexxielux juri li kellu l-pussess ta’ dik il-porzjoni art.

L-attur appella mis-sentenza, bl-aggravju jkun li l-ewwel Qorti skambjat l-element ta’ univocita` tal-pussess mal-esklussivita` tal-pussess; issottometta li biex tirnexxi f’azzjoni ta’ spoll mhux mehtieg li l-attur ikollu pussess esklussiv tal-haga, izda bizzejjed li juri xorta ta’ pussess, ikun ta’ liema xorta jkun.

Bhala principju, din il-Qorti taqbel li kompossessur jista’ jagixxi anke kontra kompossessur iehor li jkun ikkommetta spoll ghad-dannu tieghu, pero`, irid jirrizulta natura ta’ pussess bizzejjed biex l-attur ikun jista’ jirradika dritt ghal reintegrazzjoni. Il-pussess bizzejjed li jkun materjali u ta’ fatt, pero` wiehed ma jistax jitkellem fuq pussess ghas-semplici fatt li xi kultant jipparkja l-vettura tieghu fuq bicca art. L-attur izid li hu kien juza din l-art biex fuqha jqieghed

l-ingenji tieghu sabiex jassisti lil huh li kien qed jizviluppa art fil-qrib. Dan, pero`, jekk kien isir (peress li hemm kontestazzjoni fuq il-veracita` ta' din l-istqarrija) ma hux bizzejjed biex jirradika xi tip ta' pussess fuq din il-bicca art. Waqt li l-attur kien qed jaghmel dan l-"uzu" ta' din il-bicca art, ma giex imfixkel, u billi wiehed jipparkja truck, f'post partikolari sakemm jitlestew xoghlijiet strutturali f'fond fil-vicinanzi, ma jkunx b'daqshekk akkwista l-"pussess" ta' dik l-ixtrixxa art.

Hu dejjem mehtieg, biex tirnexxi din l-azzjoni, li l-attur jipprova li ghandu "un possesso di fatto", mentri f'dan il-kaz, dan ma giex muri.

Din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-kwistjoni bejn il-partijiet ma kellhiex titressaq bhala bazi ta' azzjoni ta' spoll, izda hi materja li tista' biss tigi rezolta fil-petitorju. Wiehed ikun irid jezamina sew il-kuntratti u l-bejgh indikat u jistabilixxi min hu s-sid ta' x'hiex. Fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, li wiehed jipprova jaqta' ras il-problema b'kawza ta' spoll ikun qed jippretendi wisq.

Darba li ma rrizultax li l-attur, fil-mument tal-allegat spoll, kellu pussess materjali tal-bicca art in kwistjoni, jonqos wiehed mill-elementi mehtiega biex tirnexxi din l-azzjoni tal-ispoll.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-attur billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-attur, u peress li din il-Qorti tqis l-appell bhala wiehed frivolu u vessatorju, tikkundanna lill-istess attur ghall-hlas ta' spejjez doppji fit-terminu tal-ligi.

< Sentenza Finali >

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