

QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI**

Seduta ta' nhar il-Gimgha 25 ta' Novembru 2016

Numru 9

Rikors numru 594/12 JA

**John Mary sive Jimmy Fsadni f'ismu proprju u ghan-nom u
in rapprezentanza ta' Darkar Building Construction Limited (C9534)**

v.

Georgina Mallia u Francis Mallia

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-attur John Mary sive Jimmy Fsadni *proprio et nomine* mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Jannar 2016 li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-qorti

tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet tiegħu bl-ispejjeż kontra l-konvenuti appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

“Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fit-12 ta' Ġunju 2012 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

“Illi r-rikorrenti huwa l-proprjetarju ta' *drive-in* privat li jagħti għal Triq Patri Indri Schembri Ħal-Luqa u jipprovdi aċċess għal numru tal-garaxxijiet sottostanti l-fond Mon Reve, Triq Patri Indri Schembri, Ħal-Luqa proprjeta tal-intimati;

“U illi l-fond kien ġie akkwizitat mill-intimata Georgina Mallia mingħajr twieqi li jagħtu għal fuq id-*drive-in* kif jidher fir-ritratt hawn anness u esebit bħala dokument 'A';

“U illi riċentement, u ċjoe' fl-4 ta' Ġunju 2012 l-intimati, jew nies inkarigati minnhom, qabdu u fetħu tieqa b'mod vjolenti, abbużiv u klandestin li tħares għal fuq id-*drive-in* proprjeta' tar-rikorrenti, liema tieqa hija ndikata fuq ir-ritratt hawn anness u esebit bħala dokument 'B';

“U illi dan l-aġir jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti fil-konfront tar-rikorrenti.

“U illi minkejja interpellanza b'ittra uffiċjali datata s-6 ta' Ġunju 2012, l-intimati baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

“Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi:

1. “Tiddikjara li l-fatti suesposti jammontaw għal spoll kommess mill-intimati għad-dannu tar-rikorrenti;

2. “Tikkundanna l-intimati sabiex fi żmien qasir li jiġi fissat minn din l-Onorabbli Qorti jirringrazzjaw lir-rikorrenti fil-pussess pjen u sħiħ oriġinali tal-proprjeta' tagħhom billi tingħalaq it-tieqa li nfetħet għal fuq il-proprjeta' tagħhom, u dana taħt is-supervizzjoni ta' perit maħtur minn dina l-Qorti jekk ikun il-każ;

3. “Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-inadempjenza tal-intimati jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji sabiex jiġu reintegrati fil-pussess originali tagħhom, u dana taħt is-superviżjoni ta’ perit maħtur minn dina l-Qorti.

“Bl-ispejjeż, l-intimati minn issa ngunti għas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

“Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-13 t’Awissu 2012, li permezz tagħha eċċepew illi:

1. “Preliminarjament l-attur ma jistax joqgħod in ġudizzju kemm f’ismu personalment u kif ukoll għan-nom tas-soċjeta’ Darkar Building Construction Limited; John Mary sive Jimmy Fsadni u s-soċjeta’ Darkar Building Construction Limited huma żewġ persuni ġuridika kemm separati u distinti minn xulxin u mhux possibbli illi t-tnejn li huma għandhom interess ġuridiku biex jippromwovu din il-kawża. Konsegwentement ir-rikors ġuramentat huwa wieħed irritu u null għaliex lanqas biss mhu ċar min effettivament qiegħed jippromwovi din il-kawża.

2. “Sussidjarjament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, l-attur John Mary sive Fsadni jew is-soċjeta’ Darkar Building Construction Limited għandhom jippruvaw l-interess ġuridiku biex jippromwovu din il-kawża.

3. “Sussidjarjament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, ir-rispondenti ma wettqu ebda spoll riċenti, vjolenti u klandestin *stante* illi huma m’għamlu xejn għajr fetħu tieqa illi kienet tiffigura fil-pjanti uffiċjali illi a bażi tagħhom kienu ġew ottenuti l-permessi tal-bini mingħand l-awtoritajiet kompetenti, u fir-realta’ kien l-attur proprio u / jew nomine illi effettivament wettaq att illegali bil-fatt li huwa ma beniex il-maisonette *de quo agitur* skond il-permessi validi tal-bini lilu maħruġa.

4. “Illi l-azzjoni intentata mill-attur ma tistax tiġi esperita minn min ikun huwa stess wettaq illegalita’ għaliex altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qiegħda tikkundanna u tissanzjona tali illegalita’ perpetrata mill-attur.

5. “Salv eċċezzjonijiet oħra.

“Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti, noti ta’ sottomissjonijiet u kontroezamijiet;

“Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għas-27 ta’ Jannar 2016.

“Ikkunsidrat:

“Fatti

“Illi hu paċifiku bejn il-partijiet li din hi kawża ta’ spoll u għalhekk l-indaġini ta’ din il-Qorti ser jittrattaw biss l-elementi tal-ispoll mingħajr ma tidhol fil-kwistjonijiet oħra senjatament dawk konnessi ma’ drittijiet fuq il-proprjetajiet ħlief u limitatament għal dak li hu strettament relevanti għal finijiet ta’ din il-vertenza.

“Illi jidher illi r-rikorrenti huwa proprjetarju ta’ *drive-in* privat li jagħti għal Triq Patri Indri Schembri Ħal-Luqa li jipprovdi aċċess għal numru ta’ garaxxijiet sottostanti l-fond “Mon Reve”, Triq Patri Indri Schembri, Ħal-Luqa proprjeta’ tal-intimata. Da parti tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu illi l-intimati qabdu u fetħu tieqa, b’mod vjolenti, abbużiv u klandestin, li tħares għal fuq id-*drive-in* tar-rikorrenti. In sostenn tat-teżi tagħhom ir-rikorrenti esebew sett ta’ ritratti li juru l-ħajt qabel ma nbriet it-tieqa (Dok ‘A’ fol 4) u tal-ħajt wara li t-tieqa nfeġġet (Dok ‘B’ fol 4-5). Ġew esebiti wkoll l-*affidavit* tar-rikorrent, Jimmy Fsadni (fol 14); estratti mir-Registru tal-Kumpaniji dwar il-kumpanija Dakar Construction Company Limited (fol 18); sar il-kontroezami tal-konvenuta, Georgina Mallia (fol 107).

“Eċċezzjonijiet

“Illi fl-ewwel lok l-intimati eċċepew illi r-rikorrenti ma setax joqgħod in ġudizzju kemm f’ismu personalment u kif ukoll għannom tas-soċjeta’ Dakar Building Construction Limited għax żewġ persuni ġuridikament separati u distinti minn xulxin ma jkunx possibbli li t-tnejn ikollhom l-interess jippromwovu din il-każ. Fit-tieni lok ir-rikorrenti eċċepew illi r-rikorrenti għandhom jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom. Illi fit-tielet lok l-intimati qed jiċġndu illi huma tassew ikkommettew spoll kif ġie allegat mir-rikorrenti. Fl-aħħar lok eċċepew illi r-rikorrenti ma setax jittanta din l-azzjoni peress illi huma qed jallegaw illi huma stess ikkommettew illegalita’.

“Illi da parti tagħhom il-konvenuti esebew kopja awtentikata tal-kuntratt tal-akkwist datat 18 ta’ Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dr Carmel Martinelli (fol. 29); kopja awtentikata tal-pjanta li fuqha ġie approvat il-permess mill-awtoritajiet kompetenti li fuqha hemm indikata b’ċirku aħmar it-tieqa li suppost li kien hemm skont il-permess maħruġa (fol 33); l-*affidavit* ta’ Georgina Mallia (fol 35); kopja tas-sentenza finali mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet “**Marija Teresa Vella pro et noe vs Andrew Penza**” (Appell Ċivili 928/2002/1) (fol 39); kopja tax-xhieda tal-Perit Henry Attard (fol 66) u Perit Charles Buhagiar (fol 69) li kienu xehdu f’kawża f’ismijiet inversi (Rik Nru 1045/12AF); xehed Oliver Magri, rappreżentant legali tal-awtorita’ tal-MEPA (fol 84); sar il-kontroezami tar-rikorrent (fol 91).

“Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. Ir-rikorrenti qed isostnu li l-intimati kkommettew l-ispoll meta qabdu u fetħu tieqa b'mod vjolenti, abbużiv u klandestin, liema tieqa tħares għal fuq id-*drive-in*, proprjeta' tar-rikorrenti.

“Illi l-intimati jirrikonoxxu li din l-azzjoni hija waħda ta' spoll u huma jippretendu li huma ma kkommettew l-ebda spoll fil-konfront tar-rikorrenti.

“Illi jidher li l-att spolljattiv allegatament ġie kommess meta nfetħet tieqa f'proprjeta' tal-intimati li tagħti għal fuq *drive-in* proprjeta' tar-rikorrenti. L-intimata, Georgina Mallia fl-*affidavit* tagħha illi:

“Din it-tieqa li tidher fuq il-pjanta tal-peress u li pero' qatt ma kienet infetħet mill-kumpanija konvenuta suppost li tagħti għal fuq l-arja tad-drive-in li l-kumpanija konvenuta kienet applikat biex issaqqa' u tibni post ieħor fuqha. Għalhekk fil-verita' l-post li ġie mibjugħ ma kienx mibni skond il-permess u kontra r-regolamenti sanitarji u dan kif meta ntbaħt b'dawn l-affarijiet kienu spjegawli kemm l-avukat u kif ukoll il-perit tiegħi.” (fol. 36)

“Illi kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. “il-pussess – *possedissee*;
2. “l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur – *spoliatum fuisse*; u
3. “li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – *infra bimestre deduxisse*¹.

“Illi dawn ir-rekwiżiti effettivament joħorġu mill-Artikolu 535(1) tal-Kodiċi Ċivili stess:

“Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżża' mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f' dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.”

“Illi fil-kawża deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet “**Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello**” l-istess Qorti qalet illi:

“Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex

¹ Arends et vs Mizzi, Qorti tal-Appell deciza fil-11 ta' Jannar 2013.

timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejha mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-pussessur tagħha jkun ġie spolljat."

"Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjotent huwa:

"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato". (Vol III Sez. 52).

"Illi kif ukoll intqal fil-kawża "**Margherita Fenech vs Pawla Zammit**" deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolie hije radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hije eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejha; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

"Illi bran ieħor rilevanti jgħid illi:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hije waħda limitatissima, rigoruża u skarna ..."

"In kwantu għall-pussess, il-liġi tikkontempla l-pussess materjali kien liema kien u mhux il-pussess animo domini u lill-konvenut mhux leċitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess tal-attur. Sahansitra l-azzjoni ta' spoll tista' tiġi eżerċitata kontra l-istess proprjetarju meta dan ikun l-awtur tal-ispoll ... Konsegwentement għal din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-legittimita' tal-pussess privat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-pussessur in mala fede. It-tribunal għandu jeżamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll." (Vol. XLI.I.245)

"Illi minn dan kollu, jitnissel illi din il-Qorti m'għandhiex toqgħod teżamina l-kuntratt tal-akkwist u pjanta (esebiti bħala Dok 'A' u Dok 'B' fol 28) għaliex il-kuntratt huwa traslattiv tal-proprjeta' u, għalhekk, kien ikollu rilevanza biss fil-petitorju, mentri, hawnhekk si tratta mill-pussess jew sempliċi detenzjoni.

"Illi din il-Qorti sejra tgħaddi biex teżamina l-provi proċesswali biex taċċerta ruħha li r-rikorrenti huma l-pussessuri jew detenturi.

"Illi jidher li r-rikorrenti kien originarjament intenzjonat illi jiżviluppa l-fond *de quo* għalih personali iżda wara biddel il-

ħsieb u ried jużah għan-negożju. Il-pern ta' kollox hija l-pjanta li biha r-rikorrent kien applika għall-permess originali. In kontroieżami r-rikorrenti (fol 91) jixhed kif gej:

“Dr Chris Cilia: Sur Fsadni, dan il-maisonette partikolari f'Ħal-Luqa, il-permess li inti tlabt u ottjenejt ksibt mingħand il-MEPA, f'dik il-kamra partikolari kienet indikata bħal xhiex l-ewwel net u jekk sibtux bit-tieqa li kellek tagħmel dik it-tieqa fil-kamra?

“Xhud: Bħala pjanta kien hemm veru tieqa imma kienet xi ħaġa għalija personali biex immur noqgħod ġo fih jien għax ġol-proprjeta' tiegħi kienet ġejja. Jiena meta s-sinjura tiegħi riedet tmur toqgħod Ħal-Luqa (sic) għamiltu għan-negożju.

“ ...

“Imħallef: Fil-permess kien hemm it-tieqa.

“Xhud: It-tieqa li kellu fuq il-pjanta. Fuq il-pjanta, fuq il-ħajt ma kienx hemm forma ta' tieqa. Din ġebel u saqaf xtratu Sur Imħallef.”

“L-intimata in kontroieżami (fol 107) tixhed is-segwent:

“Dr Mark Refalo: U tikkonferma li meta xtrajtu għall-ewwel għoxrin sena kwazi, ma, kien mingħajr tieqa? U ftaħtu ftit xhur, ftit snin ilu?

“Xhud: Pero' għax kien hemm kawża fit-2002, inqalgħet kawża li kienet inqalgħet fit-2002 li kien hemm affarijiet mhux sewwa kienet mibnija l-art... Kienet ta' terzi persuni hux.”

“Illi jirriżulta illi bħala stat ta' fatt għal tul ta' snin notevoli r-rikorrent kien igawdi minn *drive-in* mingħajr ebda aperturi min-naħa tal-intimata.

“Illi jidher ukoll illi l-azzjoni saret fit-terminu ta' xahrejn prefiss mil-liġi u dan il-fatt jidher ikkontestat da parti tal-konvenuti.

“Illi kontra dan l-istat ta' fatt il-konvenuti eċċepew illi *sempliment* “fetħu tieqa illi kienet tiffigura fil-pjanti *uffiċjali* illi a bażi tagħhom kienu ġew ottenuti l-permessi tal-bini mingħand l-awtoritajiet kompetenti, u fir-realta' kien l-attur proprio u / jew nomine illi *effettivament* wettaq att illegali bil-fatt li huwa ma beniex il-maisonette de quo agitur skond il-permessi validi tal-bini maħruġa.”

“Illi hu risaput li wieħed jista' jikkommetti att spolljattiv tal-pussess tat-terz, anke fl-eżerċizzju tad-drittijiet tiegħu li jgawdi l-proprjeta' tiegħu. Il-konvenuti bħala regola għalhekk ma kellhomx id-dritt li jiddisturbaw tali pussess b'agir unilaterali forza tagħhom. Kellhom jirrikorru l-Qorti għar-rimedju opportun

u kwindi soltament japplika għalhekk il-prinċipju fundamentali ta' kull ordinament ġuridiku san li *spoliatus ante omnia restituendum*.

“Illi f’dan il-każ pero’ l-Qorti jidhrilha illi tkun qed tissanzjona dak li palesament kien ksur tal-liġi da parti tal-attur. Huwa bieġh lill-konvenuta il-fond in kwistjoni meta sid l-istess fond kellu d-dritt li jiftah it-tieqa in kwistjoni skond il-pjanta annessa mal-kuntratt. Fl-istess kuntratt tal-akkwist tagħha hija akkwistat il-fond skond il-permessi approvati u kien l-istess attur li ttrasferielha l-fond. Kienet tkun storja oħra kieku l-kawża qed issir minn terzi. Għalhekk il-Qorti se tiċhad it-talbiet attriċi għaliex fil-fehma tagħha l-azzjoni tfalli fuq it-tieni rekwisit, fis-sens li l-azzjoni tal-konvenuta ma saritx bi vjolenza (fis-sens li l-azzjoni saret kontra r-rieda tal-attur) – **fi kliem ieħor ma jistax l-attur l-ewwel ibieġh skond il-permess u allura bil-fakolta’ li tinfetaħ it-tieqa u imbagħad joġġezzjoni għall-ftuh tal-istess tieqa.**

“DEĊIŻJONI

“Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa’ r-raba’ eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċhad it-talbiet attriċi kif dedotti.

“L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi”.

Rikors tal-appell tal-attur appellant John Mary sive Jimmy Fsadni

proprio et nomine (16.02.2016)

3. L-attur *proprio et nomine* ħassu aggravat bid-deċizzjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha. L-aggravji tiegħu huma s-segwenti:

(i) *L-ewwel aggravju: - l-ewwel Qorti daħlet fil-“petitoria”*

Huwa fl-ewwel lok jilmenta illi l-ewwel Qorti għamlet konsiderazzjonijiet ta’ natura petitorja li m’humix permessi f’kawża ta’ spoll u dana billi

ddeċidiet illi ma kienx jeżisti r-rekwiżit ta' vjolenza għaliex l-appellati kellhom "dritt" jagħmlu t-tieqa u huwa (*l-attur proprio et nomine*) kien konsapevoli ta' tali dritt.

(ii) *It-tieni aggravju: - jissussistu l-elementi kollha ta' spoll*

Huwa jsostni li fir-rigward tar-rekwiżit tal-*"possedisse"* u tal-*"infra bimestre deduxisse"* irriżulta ampjament, u saħansitra ammess, li f'inqas minn xahrejn li nfetħet il-kawża ma kien hemm l-ebda tieqa u għalhekk huwa kellu l-pussess sħiħ tal-arja tiegħu liema arja ma kienet soġġetta għall-ebda servitu`. Jargumenta li l-element ta' *"spoliatum fuisse"* ukoll jissussissti għaliex it-tieqa infetħet b'att vjolenti jew klandestin.

(iii) *It-tielet aggravju: - aperturi fil-ħitan diviżorji huma projbiti*

Finalment jikkontendi illi t-tieqa infetħet go ħajt diviżorju u dan bi ksur ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili u cioe`: *"Ebda wieħed mill-girien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju"*.

Risposta tal-appell tal-konvenuti appellati (14.03.2016)

4. Il-konvenuti appellati wiegħbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma. Jagħmlu riferenza għar-raba' eċċezzjoni tagħhom

fejn jingħad:

“Illi l-azzjoni intentata mill-attur ma tistax tiġi esperita minn min ikun huwa stess wettaq illegalita` għaliex altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qegħda tikkundanna (recte: tikkondona) u tissanzjona tali illegalita` perpetrata mill-attur”.

5. Isostnu li kellha raġun l-ewwel Qorti takkolji tali eċċezzjoni għaliex kif spjegat hija stess, f'dan il-każ partikolari, kieku applikat il-prinċipju *“spoliatus ante omnia restituendum”* kienet tkun qegħda tissanzjona dak li palesament kien ksur tal-liġi da parti tal-attur: dan għaliex ma jistax l-attur l-ewwel ibiegħ skont il-permess u allura bil-fakolta` li tinfetaħ it-tieqa, imbagħad joġġezzjona huwa stess għall-ftuh ta' tali tieqa.

6. Iżidu jgħidu li t-tielet aggravju, fis-sens li huma projbiti aperturi fil-ħajt diviżorju, huwa żbalordittiv meta effettivament il-ħajt qatt ma kien wieħed diviżorju għaliex il-permessi tal-bini li skonhom xtrat il-fond in kwistjoni l-konvenuta appellata kien jinkludi tieqa li fil-fatt l-attur b'ingann qatt ma fetaħ. Huma jargumentaw illi l-konvenuta kellha kull dritt li tali tieqa tkun hemm u jsostnu li hija m'għamlet xejn għajr li ħadet dak li huwa tagħha u dan mingħajr vjolenza.

Sfond tal-kawża u provi

7. Permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Ottubru 1994² fl-atti tan-Nutar Dr Carmel Martinelli, il-konvenuta Georgina Mallia (dak iż-żmien xebba Curmi) kienet akkwistat mingħand is-soċjeta` attriċi Darkar Building

² Kuntratt tat-18.10.1994, Dok A, fol 29-32

Construction Ltd mezzanin fi stat ta' ġebel u saqaf f' *elevated ground floor level* sovrappost għal garages f' *semi basement level* proprjeta` tas-soċjeta` venditriċi. Il-bejgħ sar u ġie aċċettat b'diversi pattijiet u kondizzjonijiet, fosthom:

“4) bil-patt illi l-mezzanin u l-garages sottostanti ġew mibnija bil-permessi kollha meħtieġa u skont ir-regolamenti tal-bini u in konformita` mal-pjanta approvata”.

8. Kopja awtentikata ta' tali pjanta li fuqha ġie approvat il-permess mill-awtoritajiet kompetenti ġiet esebita fl-atti.³ It-tieqa in kwistjoni li suppost kien hemm skont il-permess hija indikata b'ċirku aħmar.

9. Fl-affidavit tagħha⁴ l-konvenuta appellata Georgina Mallia⁵ ikkonfermat li meta hija xtrat il-mezzanin tagħha mingħand is-soċjeta` attriċi Darkar Building Construction Limited, fuq il-kuntratt kien ġie dikjarat li l-post kien mibni skont il-permess u skont il-pjanta. Qalet li wara li kienet xtrat il-post għamlet ix-xogħlijiet neċessarji sabiex lestietu għal stat *fully finished* u sussegwentement iżżewġet lill-konvenut appellat Francis Mallia u t-tnejn li huma daħlu jabitaw fih.

10. Spjegat illi darba minnhom bħal sajjetta fil-bnazzi, wara li

³ Pjanta Dok B, fol 33

⁴ Affidavit tal-konvenuta Georgina Mallia, fol 35-37.

⁵ Jiġi spjegat illi dan l-affidavit ġie ipprezentat minn Georgina Mallia (il-konvenuta odjerna) bħala attriċi fil-kawża fl-ismijiet inversi – Georgina Mallia vs John Mary Fsadni pen - (Rik Nru 1045/12AF) liema kawża kienet ġiet intavolata mill-konvenuta odjerna kontra l-attur odjern pen għad-danni.

għaddew numru ta' snin, kienet infetħet kawża⁶ kontriha, kontra s-soċjeta` Darkar Building Construction Limited u wkoll kontra persuni oħra li kienu xtraw il-garaxxijiet sottostanti, u dan għax kien ġie allegat illi s-soċjeta` Darkar Building Construction Limited kienet bniet fuq art ta' ħaddieħor. Spjegat ukoll li anke wara li din il-kawża kienet ġiet deċiża u kien irriżulta li s-soċjeta` Darkar Building Construction Limited kienet bniet fuq art ta' ħaddieħor⁷, l-attur kien ippreżenta applikazzjoni mal-MEPA biex isaqqaf id-*drive-in* li hemm jagħti għall-garaxxijiet sovrastanti l-mezzanin tagħha u jtella' post li jkun imiss appoġġ magħha u ma' post ieħor fuqu. Qalet li kienet oġġezzjonat u qabbdet l-Avukat Chris Cilia u l-Perit Henry Attard biex jassistuha u minn hemm kien irriżulta li l-post li kienet xtrat ma kienx mibni skont il-permessi tal-bini:

“Dan għaliex fil-pjanta tal-permess u li ġiet mogħtija l-approvazzjoni tas-Sanita` kien hemm indikat illi f'dik il-kamra suppost bedroom li għandha bieb għal ġo bitħa kien hemm tieqa miftuħa. Din it-tieqa tidher ċar fuq il-pjanta tal-permess u l-perit tiegħi kien għarrafni illi kieku l-pjanta ma kinitx ġiet ippreżentata b'dak il-mod u cioe` bit-tieqa f'dik il-kamra, ma kienx ikun hemm l-approvazzjoni tas-Sanita` u l-permessi ma kinix jinħarġu.

*“Din it-tieqa li tidher fuq il-pjanta tal-permess u li pero` qatt ma kienet infetħet mill-kumpanija konvenuta⁸ suppost li tagħti għal fuq l-arja tad-*drive-in* li l-kumpanija konvenuta kienet applikat biex issaqqaf u tibni post ieħor fuqha. Għalhekk fil-verita` il-post li ġie lili mibjugħ ma kienx mibni skont il-permessi u kontra r-regolamenti sanitarji...”.*

⁶ **Marija Tereza Vella pro et noe – vs – Andrew Penza et**, (Citaz. Nru 928/02JA), deċiża mill-P.A. fil-21.05.2008 u mill-Q. tal-Appell Superjuri fis-07.08.2013 – kopja tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell Superjuri esebita a fol 39-63.

⁷ Tali deċiżjoni ġiet ikkonfermata fl-appell

⁸ Ir-riferenza għall-kumpanija konvenuta fil-bran citat hija għall-kumpanija attriċi odjerna Darkar Building Construction Ltd

11. Hija komplet tispjega li permezz tal-perit tagħha AIC Henry Attard applikat għall-ftuħ tat-tieqa li suppost kellha tkun miftuħa sa mill-bidu nett, u l-MEPA kienet approvat l-applikazzjoni tagħha u ħarġet il-permess relattiv għall-ftuħ ta' tali tieqa. Għalhekk qabbdet bennej biex jiftaħ tali tieqa u konsegwentement ġiet rinfaċċata bil-kawża odjerna ta' spoll.

12. Il-Perit Henry Attard⁹ xehed illi l-konvenuta appellata kienet inkarigatu biex jispezzjona l-fond u kien induna li kien hemm diskrepanzi bejn kif il-post huwa mibni u l-pjanti kif ġew approvati mill-MEPA skont l-applikazzjoni numru 2142/94. Huwa jikkonferma li l-istess konvenuta appellata kienet applikat għall-ftuħ tat-tieqa li suppost kienet miftuħa skont il-permess oriġinali:

“Il-fond huwa elevated ground floor maisonette li fil-permess jidhru bħala tlett ikmamar tas-sodda. F'bedroom minnhom hemm tieqa illi ġiet approvata li tinfetaħ fuq il-faċċata cioe` fil-ġenb. Meta għamilt l-ispezzjoni jien din it-tieqa ma kinitx hemm....Jiena kont issuġġerejt li nagħmlu applikazzjoni biex nifitxu t-tieqa li kien hemm approvata oriġinarjament u sabiex il-bedroom tiġi konformi mal-liġijiet tas-sanita`. Jiena kont ipprezentajt applikazzjoni f'an is-sens numru 5554/2010 u l-applikazzjoni kienet speċifikatament biex tinfetaħ it-tieqa. Il-permess ħareġ u t-tieqa infetħet”.

13. Oliver Magro (rappreżentant legali tal-MEPA) fix-xhieda tiegħu¹⁰ ikkonferma li skont il-pjanta li pprezenta huwa stess (Dok OM4¹¹), fejn

⁹ Xhieda tal-perit Henry Attard tad-19.06.2013 fil-kawża fl-ismijiet inversi **Georgina Mallia vs John Mary Fsadni** pen Cit Nru 1045/12AF, fol 66-67

¹⁰ Xhieda ta' Oliver Magro, 16.10.2013, fol 84-85

¹¹ Dok OM4, fol 81 – li fil-fatt hija l-istess pjanta Dok B, fuq imsemmija

f'dik il-parti tal-kamra tas-sodda tal-*“elevated ground floor”*¹² id-difensur tal-konvenuti appellati pinga ċirku, dan huwa proprju l-post fejn kellu jkun hemm tieqa.

14. L-attur appellant Joseph Mary Fsadni, fl-affidavit tiegħu¹³ qal li huwa l-uniku direttur tas-soċjeta` Darkar Building Construction Limited, u spjega li meta l-konvenuta appellata kienet ġiet biex tixtri l-mezzanin in kwistjoni, la hi u lanqas in-nutar tagħha ma talbu l-pjanti waqt il-konvenju avolja kienu disponibbli. Qal li kieku dak iż-żmien kienet talbitu li ssir it-tieqa *“kont inwaqqa’ l-konvenju għax jiena ridt niżviluppa l-art ta’ ma’ ġenb id-dar”*.

15. Kontro-eżaminat¹⁴ ikkonferma illi skont il-permess li huwa kiseb mingħand il-MEPA għall-bini tal-mezzanin tal-konvenuta appellata, fil-fatt kellu jkun hemm it-tieqa:

“Bħala pjanta kien hemm veru tieqa imma kienet xi haġa għaliġa personali biex immur noqgħod fih jien għax ġol-proprjeta` tiegħi kienet ġejja...”.

16. Meta mbagħad ġie biex jibni l-mezzanin kien iddeċieda li jagħmlu għan-negozju u għalhekk ma bnihx bit-tieqa skont il-pjanta. Huwa aċċenna għall-fatt illi għalkemm f’waħda mill-kmamar indikati fuq il-pjanta bħala *“bedroom”* kellu jkun hemm tieqa, huwa effettivament ma

¹² U cioe` il-post li kienet xtrat il-konvenuta appellata

¹³ Affidavit tal-attur Jimmy Fsadni, fol 14-15

¹⁴ Kontro-eżami ta’ l-attur John Mary Fsadni, fol 91-94

kienx bieġ il-post lill-konvenuta bit-tieqa: “...*ma kienx hemm tieqa meta xtratu*”.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti:

L-ewwel aggravju: *il-qorti daħlet fi kwistjonijiet petitorji*

17. L-attur appellant *proprio et nomine* jilmenta illi l-ewwel Qorti f'kawża b'hal din kellha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew detenzjoni u l-fatt tal-ispoll, u ma kellhiex tidhol fi kwistjonijiet ta' natura petitorja.

18. Huwa jirreferi g'hal u jicċita minn sentenzi fejn ġie ritenut illi l-fatt li l-aġir lamentat f'azzjoni ta' spoll ikun kopert minn permess tal-MEPA mhux ta' rilevanza f'azzjoni ta' spoll. Il-każ in kwistjoni pero` huwa wieħed partikolari għaliex it-tieqa li fetħet il-konvenuta appellata abbażi tal-permess fir-rigward tal-applikazzjoni numru 5554/2010, kienet l-istess tieqa li suppost fetaħ l-istess attur abbażi tal-applikazzjoni numru 2142/94. Jiġi rilevat li fil-kuntratt tal-1994 li permezz tiegħu l-attur appellant John Mary sive Jimmy Fsadni f'isem is-soċjeta` Darkar Building Construction Limited bieġ il-mezzanin lill-konvenuta appellata, l-istess attur appellant John Mary sive Jimmy Fsadni f'isem is-soċjeta` Darkar Building Construction Limited kien iggarantixxa illi l-mezzanin kien skont il-permessi u in konformita` mal-pjanta approvata (u cioe` bit-tieqa in kwistjoni).

19. Kif ikkummentat l-ewwel Qorti, “*Kienet tkun storja oħra kieku l-kawża qed issir minn terzi*” Hawnhekk pero` si tratta ta’ sitwazzjoni fejn huwa l-venditur stess li qed jilmenta li safa spoljat bil-ftuħ ta’ tieqa li skont il-kuntratt ta’ bejgħ iggarantixxa l-eżistenza tagħha huwa stess.

20. Il-qorti ma tistax ma tagħtix piż lil dak li hemm stipulat fil-kuntratt tal-1994, (senjatament ir-raba’ patt/kondizzjoni li abbażi tiegħu sar il-bejgħ); jiġi enfasizzat pero` li dan qed tagħmlu mhux biex jiġi stabbilit jekk il-konvenuti appellati kellhomx “dritt” li jifftu t-tieqa, iżda biex jiġi stabbilit jekk l-“*ispoliatum fuisse*” sarx bi vjolenza jew le (cioe` sarx kontra r-rieda tal-attur appellant jew le).

21. F’dan ir-rigward tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet **Giuseppe Bugeja Bonnici v. Carmelo Grima** (Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta’ Frar 1948)¹⁵ fejn gie ritenut:

“Huwa veru li fil-possessorju mhux permess li jiġi kommentat il-petitorju; imma dan il-prinċipju mhux ta’ applikazzjoni hekk assoluta sal-pont li fil-ġudizzju possessorju ma jistgħux jiġu eżaminati titoli li, għalkemm ikunu bażi tad-drittijiet esperibbli f’sede petitorja, huma fl-istess ħin neċessarji biex il-ġudikant jara jekk l-azzjoni possessorja hix ammissibbli jew le. Dana l-eżami pero` m’għandux javvera ruħu fuq l-effikaċja u l-effetti ġuridiċi tad-dokument imma semplicement fuq il-prova li minnu tkun tista’ titnissel biex l-att li jkun magħmul ikun jista’ jiġi kwalifikat jew le bħala att kundannabbli għall-finijiet tal-actio spoliġi”.

¹⁵ Kollez. Vol. XXXIII.ii.208

22. In vista ta' dan kollu għalhekk, fil-fehma ta' din il-qorti l-ewwel aggravju huwa infondat.

It-tieni aggravju: *jissussistu l-elementi kollha ta' spoll*

23. L-ewwel Qorti irriżultatla li l-azzjoni tfalli fuq it-tieni rekwizit, fis-sens li l-ftuħ ta' tieqa ma sarx bi vjolenza (u cioe` ma sarx kontra r-rieda tal-attur appellant). L-istess attur appellant invece jsostni li t-tieqa infetħet kontra r-rieda tiegħu.

24. Huwa spjega li t-tieqa kienet giet indikata fuq il-pjanta għaliex oriġinarjament il-mezzanin li biegh lill-konvenuta appellata kien ser ikun għalih personali u tali tieqa kienet ser tagħti għal fuq id-*drive-in* tiegħu stess. Imbagħad (wara li ħareġ il-permess) iddeċieda li jibni l-mezzanin biex ibiegħu u mhux għalih personali u għalhekk ma xtaqx li jkun hemm tieqa proprjeta` ta' terzi tagħti għal fuq id-*drive-in* tiegħu u konsegwentement iddeċieda li jelimina t-tieqa. Nonostante dan, meta resaq għall-kuntratt huwa ddikjara b'mod ċar illi l-bejgħ kien qed isir bil-patt li l-mezzanin kien mibni skont il-pjanta approvata, u cioe` bit-tieqa in kwistjoni miftuħa. Għalhekk irrispettivament minn dak li qed isostni issa, ir-rieda tiegħu għall-eżistenza tat-tieqa in kwistjoni tirriżulta bil-miktub fuq il-kuntratt tal-1994.

25. Għaldaqstant dan it-tieni aggravju tal-attur appellant *nomine* huwa wkoll infondat.

It-tielet aggravju: *aperturi fil-ħitan diviżorji huma projbiti*

26. Finalment l-attur appellant *nomine* jargumenta illi t-tieqa in kwistjoni infetħet ġo ħajt diviżorju u skont l-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili, l-ebda ġar ma jista jiftaħ apertura f'ħajt diviżorju mingħajr il-kunsens tal-ġar.

27. Dan l-argument huwa għal kollox irrilevanti u superfluwu għaliex fi kliem l-attur appellant stess, “...*f'każ ta' azzjoni ta' spoll dak li għandha tagħmel il-qorti huwa biss li teżamina l-fatt tal-pussess jew detenzjoni u l-fatt tal-ispoll...*”.

28. Dan l-aggravju huwa għalhekk infondat ukoll.

Decide

29. Għal dawn il-motivi, din il-qorti tiċħad l-appell interpost mill-attur appellant proprio et nomine u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

30. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess attur appellant *proprio et nomine*.

Silvio Camilleri
Prim Imhalled

Giannino Caruana Demajo
Imhalled

Noel Cuschieri
Imhalled

Deputat Registratur
mb