QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Frar 2020

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 583/2018 JVC

Antonia Zammit bhala prokuratur ta' Carmela Dalli

vs

Denise Caruana

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Antonia Zammit nomine kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti nominee hi proprjetarja tal-fond numru 202, fi Triq Vincent Bugeja, il-Hamrun, liema fond presentement huwa mikri lil Vivi Gatt;

2. Illi l-konvenuta tippossjedi l-fond adjagenti u cjoe l-fond numru 198 fl-istess Triq Vincent Bugeja, il-Hamrun;

3. Illi dan il-fond ghandu mieghu bitha, f'liema bitha hemm hajt divizorju li jifred iz-zewg proprjetajiet imsemmija hawn fuq;

4. Illi recentement giet infurmata illi l-intimata fethet apertura mill-fond taghha fil-hajt tal-bitha u cjoe fil-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet;

5. Illi rinfaccjata b'dan, l-esponenti inkarigat perit arkitett biex jaccedi fuq il-post u biex jiggwida dwar l-apertura li infethet;

6. Illi tali agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-esponenti da parti tal-intimata;

7. Illi minkejja li giet debitament interpellata sabiex tirrimedja l-ispoll u tregga' lura x-xoghol li ghamlet u dan permezz ta' ittra legali iddata 1 ta' Gunju 2018 l-intimata ghazlet li tibqa' inadempjenti

8. Illi ghalhekk, l-esponenti kellha tirrikorri ghal din l-azzjoni.

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li l-intimata wettqet spoll ricenti, vjolenti u klandestin fil-konfront ta' l-esponenti u ghalhekk hija ghandha tigi kkundannata sabiex tregga' lura x-xogholijiet li

ghamlet u tirrintegra lill-esponenti fit-tgawdija taghha tal-hajt divizorju *de quo;*

Ghaldaqstant, l-attrici titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neccessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet premessi, il-konvenuta kkommettiet spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-istanti;

2. Tordna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lila prefiss taghmel dawk ix-xogholijiet rimedjali kollha opportuni sabiex tirripristina lill-esponenti fit-tgawdija tal-hajt divizorju bejn l-fond numru 202, fi Triq Vincent Bugeja, il-Hamrun u l-fond bin-numru 198, fl-istess Triq Vincent Bugeja, il-Hamrun, u dan billi talaq l-apertura li fethet fl-istess hajt divizorju u dan *occorrendo* taht is-supervizjoni ta' periti nominandi;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istanti taghmel dawk ix-xoghlijiet rimedjali a spejjez tal-konvenuta, *occorrendo* taht is-supervizjoni ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra legali ddatata 1 ta' Gunju 2018 kontra l-konvenuta minn issa ingunt in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-istanti.'

Rat illi fil-verbal datat 4 ta' Ottubru, 2018 a fol. 29 tal-process il-konvenuta Denise Caruana giet dikjarata kontumaci;

Rat id-digriet tal-Qorti diversament preseduta, tad-9 ta' April, 2019 a fol. 61 sa fol. 64 tal-process fejn il-Qorti cahdet it-talbiet tal-konvenuta Denise Caruana mressqa permezz tar-rikors datat 25 ta' Jannar, 2019 fejn talbet li l-Qorti (i) tirrikkonsidra d-decizjoni taghha tal-20 ta' Novembru, 2018 fejn ordnat l-isfilz tan-nota taghha; u (ii) tiddikjara li n-nota taghha msemmija ghandha titqies bhala risposta ai fini u l-effetti kollha tal-ligi u tawtorizza t-tibdil fl-istess nota ai termini tal-artikolu 175 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat l-affidavits, xhieda, ritratti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat il-verbal tas-6 ta' Gunju, 2019 fejn l-partijiet gew awtorizzati jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici Antonia Zammit ipprezentata nhar it-13 ta' Gunju, 2019 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta Denise Caruana pprezentata nhar is-26 ta' Gunju, 2019;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat illi fil-verbal tal-10 ta' Dicembru, 2019 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Fatti:

Illi l-attrici Antonia Zammit f'isem ommha Carmela Dalli tissottometti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 202 fi Triq Vincent Bugeja fil-Hamrun, Malta liema fond jintuza bhala *grocer* u huwa mikri ghand wahda certa Victoria maghrufa wkoll bhala Vivi Gatt. L-attrici Carmela Dalli fil-process hija rapprezentata minn bintha Antonia Zammit peress li hija tghix l-esteru gewwa l-Awstralja.

Illi l-attrici nomine tghid li l-fond ilu mikri ghand Victoria Gatt l-fuq minn tletin (30) sena, mieghu ghandu bitha fejn hemm hajt divizorju li jifred il-proprjetajiet f'liema hajt divizorju qatt ma kien hemm aperturi. Issostni li fit-23 ta' April, 2018 hija giet infurmata minn Victoria Gatt – l-inkwilina, li x'hin dahlet fil-hanut filghodu hija sabet hafna trab u bicciet tal-gebel gol-bitha tal-hanut u li dan kien konsegwenza ta' ftuh ta' apertura konsistenti f'tieqa mill-fond tal-konvenuta Denise Caruana ghal gol-bitha tal-attrici. It-tieqa kienet gja giet maghluqa bi frame (ara r-ritratt a fol. 21 tal-process). L-attrici nomine tghid li hija kienet certa li l-arja tal-fond kienet ta' ommha madanakollu hija ghamlet kuntatt mal-Perit Jonathan Grech li kien mar fuq il-post fit-3 ta' Mejju, 2018 fejn kien spezzjona l-imsemmija bitha u fejn irrizultalu li t-tieqa kienet infethet ricentament minhabba li l-koxox u l-qtugh tal-gebel kienu jidhru li huma friski. Jsostni wkoll li minn ricerka li huwa ghamel fil-GEO Portal tal-Awtorita' tal-Ippjanar ma kienx jidher li hemm applikazzjonijiet sabiex dan ix-xoghol isir (ara affidavit tal-Perit Jonathan Grech a fol. 19 sa fol. 21 tal-process). L-istess jikkonferma r-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Oliver Magro a fol. 43 tal-process u cioe' li ma ntalabx permess ta' zvilupp sabiex tinfetah it-tieqa.

L-attrici nomine tghid li lill-konvenuta ma kinitx tafha u li qatt ma tkellmu, la qabel u lanqas wara li l-konvenuta ddecidiet li tiftah tieqa minghajr l-kunsens taghhom. Tixhed li tramite l-avukat taghha hija bghatet ittra lill-konvenuta datata 1 ta' Gunju, 2018 (a fol. 5 tal-process) li fuqha baqghet qatt ma rceviet risposta u kien ghalhekk li fis-6 ta' Gunju, 2018 hija ntavolat il-kawza odjerna. Tkompli tghid li fid-19 ta' Lulju, 2018 hija regghet giet infurmata b'telefonata mill-inkwilina Victoria Gatt li parti mit-tieqa kienet giet maghluqa bil-gebel filwaqt li l-parti ta' fuq kienet thalliet miftuha bil-hgieg. L-attrici nomine esebiet ritratt li juri l-istat tat-tieqa wara l-modifiki li saru fiha mmarkat bhala Dok AZ1 a fol. 16 tal-process.

Jirrizulta li min-naha taghha l-konvenuta Denise Caruana baqghet kontumaci u dan mill-verbal tal-4 ta' Ottubru 2018 a fol. 29 tal-process. Jirrizulta wkoll li l-konvenuta Denise Caruana pprezentat nota nhar il-31 ta' Lulju, 2018 liema nota izda giet sfilzata b'digriet tal-Qorti, diversament preseduta, ta' nhar l-20 ta' Novembru, 2018 (a fol. 32 tal-process). Il-konvenuta permezz ta' rikors tal-25 ta' Jannar, 2019 talbet lill-Qorti li (i) tirrikkkonsidra d-decizjoni taghha tal-20 ta' Novembru, 2018 fejn gie ordnat l-isfilz tal-nota taghha u (ii) tiddikjara li n-nota tal-31 ta' Lulju, 2018 ghandha titqies bhala risposta ai fini u effetti kollha tal-ligi u tawtorizza t-tibdil fl-istess nota ai termini tal-Artikolu 175 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. It-talbiet gew michuda permezz ta' digriet tal-Qorti diversament preseduta, datat 9 ta' April, 2019 (ara digriet a fol. 61 sa fol. 64 tal-process).

Elementi fil-kawza ta' Spoll Privilegjat:

Illi l-kaz prezenti jitratta kawza ta' spoll privilegjat li hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu kif isegwi:

> '535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, 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.
> (2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.
>
> 536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'

Fi kliem l-awtur **Mattirolo** fil-ktieb tieghu **Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano** (Volume I. ed. 1902 Torino, para. 271) dwar l-azzjoni ta' spoll jghid illi:

> 'La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato è una misura di ordine pubblico, è un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Codice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola "spoliatus ante omnia restituendus". Il perchè 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, purchè pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto.'

F'dan is-sens ukoll, intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza nhar it-12 ta' April, 1958 illi:

'In tema legali jinghad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat;

L-art. 572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr 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-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza 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 inghataw xi sentenzi);.....'

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

1. **Actor docere debet possedisse** – il-pussess;
2. **Spoliatum fuisse** – l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u
3. **Infra bimestre deduxisse** – l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Kunsiderazzjonijiet Legali u Fattwali:

Il-pussess:

Jibda billi jinghad li din l-azzjoni tipprotegi kull persuna li hija *'...mnezzgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli…'*[1].

Intqal mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-Gurisdizzjoni taghha Superjuri fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvina Mercieca et -vs- Andrew Vella et** datata 26 ta' Lulju, 2007 dwar l-element tal-pussess illi:

'6. Fir-rigward tal-element tal-pussess mehtieg f'kawza ta' din ix-xorta;- *"l-ewwel rekwizit, kwindi, sabiex l-azzjoni tar-rintegrazzjoni tista' tigi milqugha bil-favur, huwa li l-instanti*

[1] Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

*jkollu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-haga li fuqha jkun pretiz li sar l-ispoll. L-espressjoni wzata mill-ligi – "***possession of whatever kind***" *– dak li jinteressana f'dal-kaz – tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak semplicement naturali, u anki dak vizzjuz ; imma pero' tesigi dejjem f'dak li jippromwovi din l-azzjoni xi pussess ; l-ghaliex, jekk l-attur f'kawza bhal din li fuqha qeghdin nitkellmu ma jkunx ippossjeda l-haga, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxix."* (**Margherita Fenech –vs- Pawla Zammit** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' April, 1958 Vol.XLII.II.975). Hekk ukoll gie osservat li, *"il-pussess mehtieg hu dak materjali u de facto, ikun x'ikun, u mhix mehtiega l-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta jew ta' servitu' fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu s-semplici detenzjoni. L-attur dejjem irid jipprova li ghandu "un possesso di fatto". Il-pussess fl-ispoljat ma ghandux bzonn ikun ta' zmien twil;* ***dan jista' jkun qasir hafna u sahansitra momentanju****"* (**Gio Maria Carabott et vs Spiridione Bonnici et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2007). Rilevanti wkoll hija s-sentenza fl-ismijiet **Peter Sciberras et vs Angelo Calleja et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Jannar 2007:- *"Ghar-rigward ta' l-element tal-pussess gie ritenut mill-gurisprudenza li biex tigi esperita b'success din l-azzjoni,* ***l-attur ghandu jipprova li filwaqt li sar l-eghmil ilmentat hu kien fil-pussess ta' l-oggett – pussess kwalunkwe anke purament materjali*** *jew ta' fatt – u li gie spoljat minnu.....".'*

Gie rimarkat ukoll mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **John Sammut -vs- Emanuel Sammut** deciza nhar il-31 ta' Jannar, 2003 rigward l-element tal-pussess illi:

> 'Hu pacifiku li l-espressjoni "pussess ta' kwalsiasi xorta" tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak sempliciment naturali u anke dak vizzjuz (**Vol XLII pII p973**). Pero' hu mehtieg dejjem li l-attur jipprova li ghandu dan il-pussess (**Vol XXXII pII p238**). Anke wiehed qasir hafna u sahansitra pussess momentaneju jibbastaw biex jawtorizzaw l-azzjoni ta' spoll (**Vol XXXVII pII p642**).'

L-att spoljattiv irid ikun wiehed vjolenti jew klandestin:

Dwar l-element ta' l-ispoliatum fuisse, gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Baldacchino -vs- Emanuel Falzon Fava** deciza fit-22 ta' April, 1988 illi:

> 'Hemm certi rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex tkun tista' tigi ezercitata l-azzjoni ta' spoll, fosthom li l-ispoll isir bil-vjolenza jew bil-mohbi u min jikkometti l-ispoll ikollu l-intenzjoni li jippriva lill-pussessur jew detentur tal-haga mobbli jew immobbli mill-pussess jew detenzjoni li huwa jgawdi.'

Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Scerri –vs- Spiridione Falzon** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-24 ta' Jannar, 1958 inghad ukoll kif isegwi:

> 'Spoll vjolent huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta' ta' l-ispoljat; u l-att ikun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat

skont il-ligi, izda anke meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta' tal-possessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att.'

L-azzjoni trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv:

Illi rigward l-element tat-terminu ta' xahrejn, fil-kawza deciza nhar it-8 ta' Mejju, 2005 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Philip Gatt -vs- John Mary Vassallo** gie ritenut illi:

'Illi dwar it-tielet element, il-liġi trid li l-azzjoni għat-tneħħija tal-effetti tal-ispoll għandha tinbeda fi żmien xahrejn. Dan iż-żmien huwa meqjus bħala terminu ta' dekadenza. Bħal kull wieħed ieħor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt għandu jigi pruvat mill-attur. Iżda meta l-kwestjoni taż-żmien tittella' mill-imħarrek bis-saħħa ta' eccezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privileggat saret barra żmienha taqa' fuq l-istess imħarrek, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;'

A propozitu wkoll intqal aktar specifikatament fid-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2002 fl-ismijiet **Georgina Borg -vs- Errol Cassar et** illi:

'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi ghal dak provvdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu "*it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci il-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur* (sottolinear tal-Qorti). *Prova*

li trid issir f'kull kaz ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estensiv ta' xahrejn." (**Michelangelo Fenech nomine -vs- Alfred Camilleri**, Prim' Awla, Qorti Civili, per Imh. J. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992);'

Mertu:

Illi fl-ewwel lok il-Qorti taghmel referenza ghall-fatt li fis-sottomissjonijiet taghha l-intimata tittenta tqajjem eccezzjoni li l-attrici ma ressqet l-ebda prova tal-mandat moghti lilha minn ommha Carmela Dalli sabiex tiftah il-kawza odjerna. Izda din il-Qorti f'dan ir-rigward tirrileva, kif dikjarat f'bosta gurisprudenza tal-Qrati Maltin, li l-ligi Maltija ma tirrikjedix li mandat ghandu bilfors ikun bil-miktub izda tippermetti wkoll li dan jista' jkun b'mod verbali. F'dan l-istadju din il-Qorti tghamel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Giovanna Saliba pro et noe –vs- Adrian Azzopardi** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati fil-gurisdizzjoni Superjuri taghha nhar id-19 ta' Novembru, 2010 kif isegwi:

'Skond l-Artikolu 1856 tal-Kodici Civili "Il-mandat, jew il-prokura, hu kuntratt li bih persuna taghti lil persuna ohra s-setgha li taghmel xi haga ghaliha.". L-attrici kkonfermat li hutha kollha jaqblu li ssir din il-kawza. Fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2010 qalet: "L-atturi l-ohra huma huti. Huti Victoria Mifsud, Francis Saliba u John Saliba jghixu l-Awstralja. Bernardette Mifsud, ohti, tghix Hal Qorti, Malta." (fol. 31). Ipprezentat ukoll ittra datata 24 ta' April 2009 u li ntbaghatet lilha minn ditta ta' avukati fl-Awstralja

ghan-nom ta' hutha John Saliba, Frank Saliba u Victoria Mifsud li jghixu fl-Awstralja (fol. 33). Fiha jinghad "What our clients now want to do is to reclaim Ta Kaccaturi for the family and to have their ownership of the property recorded as soon as possible. It might be in the best interests of the family if you consult a solicitor in Malta and make sure that this action is taken.". Minn dan il-kliem hu evidenti li l-ahwa li jghixu barra minn Malta, kienu qeghdin jaghtu l-awtorizazzjoni lil Giovanna Saliba sabiex tipprezenta kawza ghan-nom taghhom biex il-konvenut jigi zgumbrat mill-art.
Sabiex persuna tipprezenta kawza ghan-nom ta' persuna ohra li tkun assenti minn Malta u biex tidher fil-kawza f'isem dik il-persuna, il-mandat m'hemmx ghalfejn ikun bil miktub. Mandat jista' jinghata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, bil-fomm jew ukoll tacitament sakemm ma jkunx hemm xi disposizzjoni specjali ohra tal-ligi (Artikolu 1857(2) tal-Kodici Civili). F'dan ir-rigward ma jirrizultax li hemm xi disposizzjoni tal-ligi li espressament tghid li l-mandat f'cirkostanzi bhal dawk attwali, irid jinghata bil- miktub.'

Fl-atti l-attrici nomine kkonfermat bil-gurament li hija l-prokuratrici ta' ommha. Din id-dikjarazzjoni bl-ebda mod ma giet ikkontestata mill-kontro-parti li ghazlet li tibqa kontumaci u ghalhekk il-Qorti ma tara l-ebda raguni valida fil-ligi sabiex ma tqisx li dan il-mandat giet sufficjentement pruvat sal-grad rikjest mil-ligi.

Illi fil-mertu kaz prezenti jitratta spoll privilegjat allegatament kommess mill-konvenuta Denise Caruana jew minn haddiema minnha mqabbda. L-ispoll jikkonsisti fi ftuh ta' apertura konsistenti f'tieqa minn gol-fond proprjeta' tal-konvenuta bin-

numru 198 fi Triq Vincent Bugeja, Hamrun ghal gol-bitha tal-fond proprjeta' tal-attrici Carmela Dalli fl-indirizz 202, Triq Vincent Bugeja, Hamrun, Malta. Dan l-allegat spoll vjolenti u klandestin, gie kommess bejn is-Sibt, 21 ta' April, 2018 u t-Tnejn, 23 ta' April, 2018 meta l-fond li huwa mikri bhala hanut lil wahda certa Victoria sive Vivi Gatt kien maghluq. It-tieqa kif instabet nhar it-23 ta' April, 2018 tidher fir-ritratt a fol. 21 tal-process. Jirrizulta li sussegwentament u cioe' fid-19 ta' Lulju, 2018, skont ix-xhieda tal-inkwilina Victoria Gatt (ara fol. 17 et seq) il-konvenuta jew terzi minnha mqabbda ghalqu parti mit-tieqa permezz ta' gebel u parti ohra minnha bil-hgieg u dan hekk kif jidher mir-ritratt immarkat bhala Dok AZ1 a fol. 16 tal-process. Il-Qorti tinnota li skont ir-riferta fl-atti l-intimata kienet appuntu giet notifikata bil-kawza odjerna ftit jiem qabel cioe' nhar l-10 ta' Lulju, 2018.

Minn naha l-ohra, l-konvenuta Denise Caruana ma ntavolatx risposta guramentata fit-terminu mpost fuqha mill-ligi u ghalhekk giet soggetta ghall-kundizzjonijiet kollha li ggib maghha l-kontumacja. Jigi rilevat li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha l-konvenuta sahqet li llum il-gurnata l-ispoll gie spurgat u dana peress li t-tieqa giet maghluqa ghajr ghall-*glass blocks* li skont hi huma permessi mill-ligi stante li jaqghu fit-tifsira ta' rewwieha zviluppata fil-gurisprudenza nostrana. Di fatti l-konvenuta tikkwota konsistentement mill-gurisprudenza dwar id-differenza bejn tieqa u rewwieha.

Jibda billi jinghad li din il-Qorti m'hijiex ser tidhol fil-kwistjoni ta' x'inhi l-fetha mertu tal-kawza odjerna, u cioe', jekk hijiex tieqa jew rewwieha, u dana stante li dak li jinteressa lill-Qorti f'kawza ta' spoll privilegjat huwa jekk it-tlett (3) elementi sopra citati sabiex tirnexxi kawza ta' spoll jissussistux jew le. F'kaz li wahda mill-

elementi hija mankanti, l-azzjoni ta' spoll privilegjat ma tirnexxix. Hekk inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Tabone -vs- Joseph Flavia sive de Flavia** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar is-7 ta' Marzu, 1958 illi:

> 'Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra.'

Ghar-rigward l-element tal-pussess gie ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet **Bernardette Licari -vs- Victor Emanuel Guzman et noe** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar id-19 ta' Ottubru, 2007 illi:

> *'Ghar-rigward ta' l-element ta' pussess, intqal fil-kawza "Gatt vs Cini et", deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Frar 2003, illi, f'azzjoni ta' spoll,* ***"huwa mehtieg li jintwera li, filwaqt li sar l-ghemil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt. Minbarra dan, il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir, u l-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess u dak ta' l-ispoll.*** *Mhux mehtieg li l-pussess li jista' jithares minn azzjoni bhal din ikun wiehed esklussiv.'* (enfazi tal-Qorti)

Issa l-attrici nomine tghid li l-fond 202 fi Triq Vincent Bugeja, Hamrun ilu f'idejn il-familja taghha l' fuq minn sebghin (70) sena u meta hija kellha tlett (3) snin ommha u cioe' l-attrici Carmela Dalli kienet fethet l-fond bhala hanut u tul dan iz-zmien qatt ma kien hemm aperturi li jharsu fuq il-bitha tal-fond taghhom. Hija tkompli tghid li sussegwentament l-fond ghadda b'titolu ta' kera ghand Victoria sive Vivi Gatt u dan ilu l-fuq minn tletin (30) sena

(ara affidavit tal-attrici nomine a fol. 14 sa fol. 16 tal-process). Victoria sive Vivi Gatt ikkonfermat li hija kienet ilha tokkupa l-hanut fl-indirizz 202 fi Triq Vincent Bugeja, Hamrun l-fuq minn sebgha u tletin (37) sena u li tul dawn is-snin li ilha tikri l-hanut qatt ma kien hemm twieqi jharsu ghal gol-bitha tal-fond (ara affidavit a fol. 17 u fol. 18 tal-process). Hekk stqarret:

> '1. Nghid illi jiena bdejt nikri l-fond numru 202 fi Triq Vincent Bugeja gewwa l-Hamrun minghand il-familja ta' Antonia Zammit madwar sebgha u tletin (37) sena ilu u nuzah bhala grocer;
> 2. Illi minn meta bdejt nokkupa l-fond, jien qatt ma naf li kien hemm tieqa thares ghal gol-bitha tal-hanut;'

Illi f'dan l-istadju din il-Qorti dwar dan il-punt taghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **John Pace –vs- Joseph Attard noe.** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurdisdizzjoni Superjuri preseduta mill-gudikant odjerna datata 10 ta' Lulju, 2018 u kif konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell kif isegwi:

> *'Illi din il-kawza ta' spoll infethet unikament minn sid it-territorju John Pace u mhux mill-bdiewa li effettivament jahdmu r-raba in kwistjoni w'ghalhekk jaghmlu uzu mill-passagg kontestat. L-istess attur jammetti fix-xhieda tieghu li huwa ftit li xejn jersaq lejn dan it-territorju tant li fil-kontro-ezami tieghu jghid li l-aktar li jmur huwa tlett darbiet f'sena. Stante dan kollu, l-konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu qajjem in-nuqqas tal-element ta' pussess da parti tal-attur sabiex din il-kawza ta' spoll tirnexxi. Il-konvenut jargumenta li la darba l-attur ma jaghmilx uzu hu stess mill-passagg izda huma l-bdiewa li juzawh allura l-attur ma jissodisfax ir-rekwizit ta' pussess jew*

detenzjoni kif trid il-ligi.

Illi dwar l-eccezzjoni mqajjma mill-kovenuti, din il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar id-19 ta' Jannar, 2009 bin-numru 1468/2002 (JA) fl-ismijiet Mary Lanfranco noe vs. Fal-Con Limited et fejn fiha, dwar il-pussess, jinghad kif isegwi:

'Ghandu jinghad li dan jikkontrasta mad-definizzjoni li tat il-Qorti ta' l-Appell fl-1967 fil-kawza li ghal zmien twil kienet ikkunsidrata leading case dwar l-azzjoni in kwistjoni ossija l-kawza fl-ismjiet ***"Vella vs Boldarini"*** *li kienet strahet fuq il-kliem "ta' liema xorta jkun". Hu x'inhu fil-kaz odjern l attur m' humiex inkwilini izda s-sidien u allura zgur li dan l-insenjament ma japplikax ghalihom. Se mai jista' jsir l-argument li bhala sidien ma kellhomx il-pussess ghax normalment is-sid ma jkunx fil-pussess materjali tal-oggett mikri. Madankollu anke fl-istess sentenza* ***"Vella vs Boldarini"*** *l-attrici kienet irnexxiet fil-kawza taggha bhala sid fil-konfront ta' l-istess inkwilini u dan ghaliex il-fatt li s-sid ikun qed jircievi kera (jew il-qbiela f'dan il-kaz) hija minghajr dubbju ta' xejn* ***manifestazzjoni esterna ta' pussess (emfasi tal-Qorti odjerna).*** *Il possesso e' definito ... come un potere sulla cosa che si manifesta in un' attivita' corrispondente all'esercizio del diritto di propieta' o di un altro diritto reale –* ***Trabucchi – Istituzione di Diritto Civile pagna 455). Torrente (Manuale di Diritto Privato – 1985)*** *jghid illi La detenzione – che e' la situazione possessoria base – consiste nell' avere la disponibilta' di una cosa, ossia nell' avere la disponibilita' di utilizzarla tutte le volte che si voglia, senza bisogna di superare ostacoli seri u duraturi ... Ghalhekk ma jibqa' ebda dubbju li l-atturi kienu pussessuri tal-propjeta' in*

kwistjoni fis-sens legali tal-pussess kif spjegat fil-Kodici Civili stess fl-artikoli 524 et sequitur.'

Illi ghalkemm l-argument imqajjem mill-konvenuti huwa wiehed intriganti u prima facie jista' jidher pjuttost ragunat, din il-Qorti taqbel mal-insenjamenti tal-Qorti hawn fuq ikkwotata. Mill-atti odjerni jirrizulta mhux kontestat li l-attur sar sid tat-territorju fis-sena 2008 u sa minn dak iz-zmien huwa beda jircievi l-hlas tal-qbiela minghand il-bdiewa koncernati b'mod regolari. Ghal numru ta' snin dawn il-hlasiijet kien jigborhom il-gabilott Andrew Sciberras u jghaddi l-hlas lis-sid cioe' l-attur izda konsegwentement sa mis-sena 2012 din bdiet tithallas direttament mill-bdiewa lill-attur John Pace. Tista' tghid li x-xhieda kollha fl-atti jaqblu fuq dan il-punt anki l-konvenut. Jirrizulta in oltre li qabel saret ix-xatba, l-attur ukoll kellu access liberu ghat-territorju tieghu stess meta jiftillu jitla izda malli saret din ix-xatba dan l-access gie anki limitat lilu stess li huwa s-sid. Din il-Qorti hija sodisfatta li l-element tal-pussess tal-art u allura anki tal-passagg da parti tal-attur fl-azzjoni odjerna huwa prezenti fil-fatt li huwa kien jircievi regolarment il-hlas tal-qbiela tat-territorju in kwistjoni u wkoll ghax kien jghaddi liberament fid-drabi li jitla kull sena u ser tghaddi sabiex tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenut.'

Illi fil-kaz odjern ghalkemm is-sid attrici per se ma kinitx tkun hi fil-fond appuntu ghaliex tirrisjedi fl-Awstralja hija legalment xorta wahda meqjusa li tissodisfa l-element tal-pussess stante li hija tikri l-istess fond u tippermetti l-uzu tieghu lill-inkwilina Victoria Gatt. Imkien fl-atti ma gie kontestat il-fatt li Victoria Gatt tikri minghand l-attrici. In vista ta' dan il-Qorti tqis li l-attrici nomine kellha l-pussess rikjest mil-ligi sabiex l-azzjoni ta' spoll privilegjat

tirnexxi irrilevantement mis-sottomissjoni tal-intimata li fl-atti ma tressqux provi dokumentarji tal-proprjeta' tal-attrici. Mill-atti jirrizulta nkontestat li l-inkwilina Victori Gatt tirrikonoxxi lil Carmela Dalli bhala sid il-fond tant li tikkonferma li ilu mikri lilha minghand l-attrici nomine ghal madwar tletin sena. Dan tikkonfermah ukoll bint l-attrici Antonia Zammit fix-xiehda taghha. Ai fini ta' kawza ta' spoll din il-prova hija bizzejjed sabiex tevidenzja l-pussess rikjest.

Illi fir-rigward l-element tal-*ispoliatum fuisse* gie ritenut mill-awtur **Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diretto Civili** (Volume III (Firenze 1873)) illi bi vjolenza tikkostitwixxi '*…qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volonta dello spogliato.*' Din id-definizzjoni giet adottata mill-Qrati nostrana fosthom fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Scerri -vs- Spiridione Falzon** fejn inghad illi spoll vjolenti jew klandestin huwa:

> '...kwalsijasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta tal-ispoljat; u l-att ikun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat skont il-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta tal-possessur, b'mod li jista jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att ...'.

Jirrizulta mill-atti li Victoria sive Vivi Gatt kienet miftuha bil-*grocer* nhar is-Sibt, 21 ta' April, 2018. Sa dakinhar l-ebda apertura ossia tieqa ma kienet tezisti mill-fond 198, Triq Vincent Bugeja ghal gewwa l-bitha tal-hanut 202 fi Triq Vincent Bugeja, Hamrun u kien hemm biss hajt shih. Meta regghet fethet il-hanut u cioe' nhar it-23 ta' April, 2018, Victoria Gatt sabet il-bitha bit-trab u

bicciet tal-gebel mal-art u rat li l-konvenuta kienet fethet it-tieqa fil-hajt divizorju kif jidher fir-ritratt a fol. 21 tal-process. Jigi rilevat kif gia suespost li din it-tieqa l-ewwel kienet giet miftuha hekk kif tidher fir-ritratt appena citat a fol. 21 tal-process u sussegwentament wara li l-intimata giet notifikata bl-ispoll odjern saru modifiki fiha b'tali mod li giet hekk kif tidher fir-ritratt a fol. 16 tal-process. Anzi l-attrici xehdet ukoll in kontro-ezami li fid-9 ta' Novembru, 2018 hija saret taf ukoll li dawn il-modifiki gew imkahhla ghalkemm il-blokok tal-hgieg thallew.

Illi l-Perit Jonathan Grech li xehed bil-procedura tal-affidavit a fol. 19 sa fol. 21 tal-process ikkonferma wkoll illi:

> '…kien jidher li hija tieqa miftuha b'mod ricenti minhabba li l-koxxox tat-tieqa u l-qtugh tal-gebel kien ghadu frisk. Il-hajt li fih infethet it-tieqa jidher li fih patina li tikber wara numru kbir ta' snin. Madanakollu, fil-hogor tat-tieqa u fil-parti ta' fuq tat-tieqa l-patina tidher li tnehhiet minhabba l-ftuh tal-istess fetha. Dan jikkonferma li l-fetha tat-tieqa saret b'mod ricenti.'

Jirrizulta wkoll kif ikkonfermat minn Oliver Magro – senior officer fil-legal office tal-Awtorita' tal-Ippjanar li ma saru l-ebda applikazzjonijiet sabiex isir ix-xoghol ta' ftuh ta' tieqa u lanqas ghal xejn aktar (ara deposizzjoni a fol. 43 u fol. 44 tal-process). Il-Qorti ghalhekk rinfaccjata b'dawn il-provi tinsab konvinta li l-element tal-*spoliatum fuisse* gie sufficjentament pruvat.

Fir-rigward tat-tielet element ta' spoll u cioe' l-*infra bimestre deduxisse* jirrizulta ppruvat u lanqas ma huwa kkontestat li t-tieqa nfethet bejn is-Sibt, 21 ta' April, 2018 u t-Tnejn, 23 ta' April, 2018.

Il-kawza odjerna giet intavolata nhar is-6 ta' Gunju, 2018 u ghalhekk entro it-terminu ta' xahrejn rikjest mill-ligi.

Illi ghalhekk fil-kaz odjern, in vista ta' dak kollu suespost u mill-assjem tal-provi kollha fl-atti, din il-Qorti tqis li l-elementi kollha sabiex tirnexxi din il-kawza ta' spoll gew sufficjentement pruvati skont il-ligi u t-talbiet attrici jisthoqq li jigu milqugha.

Spurgar tal-ispoll:

Ai fini tal-ispurgar tal-ispoll odjern il-Qorti tirrileva li ma tqisx li bit-tieqa kif modifikata mill-intimata fil-mori tal-kawza (kif tidher fir-ritratt a fol. 16 tal-process) li l-ispoll gie spurgat kif issottomettiet l-intimata fis-sottomissjonijiet taghha. Sabiex l-ispoll ilmentat mill-attrici jigi spurgat jehtieg li l-fetha kollha li saret fil-hajt in kwistjoni tigi mimlija kollha bil-gebel tal-kantun kif kienet originarjament u mkahhla b'mod shih u b'hekk jigi ripristinat hajt shih kif ezistenti qabel l-ispoll minghajr ebda tracca ta' tieqa **<u>b'dana li ghandhom ukoll jitnehhew il-blokok tal-hgieg li thallew mill-intimata.</u>**

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa t-talbiet kollha attrici kif isegwi:
   (i) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenuta Denise Caruana kkommettiet spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta' l-attrici nomine.

(ii) Tilqa' t-tieni talba u tordna lil konvenuta Denise Caruana sabiex fi zmien xahar mil-lum taghmel dawk ix-xoghlijiet rimedjali kollha sabiex tirripristina lill-attrici fit-tgawdija tal-hajt divizorju bejn l-fond numru 202, fi Triq Vincent Bugeja fil-Hamrun u l-fond bin-numru 198, fl-istess Triq Vincent Bugeja fil-Hamrun u dan billi taghlaq l-apertura li fethet fl-istess hajt divizorju kif indikat minn din il-Qorti f'din l-istess decizjoni u ghal dan il-ghan qed tinnomina lill-Perit Valerio Schembri sabiex jissupervisjona x-xogholijiet ordnati.

(iii) Tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lil-attrici sabiex fin-nuqqas li l-konvenuta taderixxi ruhha ma l-ordnijiet tal-Qorti konsegwenti mit-tieni talba fit-terminu ta' xahar impost fuqha taghmel dawk ix-xogholijiet rimedjali kif deskritti f'din id-decizjoni a spejjez tal-konvenuta taht is-supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba u nkluz l-ispejjez tal-Perit nominat ghandhom jigu sopportati mill-konvenuta Denise Caruana.

Tordna notifika ta' din id-decizjoni lill-Perit Valerio Schembri fil-mument li ssir *res judicata.*

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Frar, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
27 ta' Frar, 2020