QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 29 ta' Marzu 2022

Kawza Numru: 8

Rikors Ġuramentat Numru:- 838/19 JVC

Rosaria Maria Mamo (K.I. 791858M) u Joseph Mamo (K.I. 67053G)

vs

Dael Theuma Whitelaw (K.I. 0355691M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Rosaria Maria Mamo u Joseph Mamo ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

'Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru hamsa u sittin (65), Triq il-Vitorja, Isla.

Illi l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru disgha (9), Triq D'Homedes, Isla, liema fond jinsab adjacenti mal-fond tal-atturi sopra riferut.

Illi fil-passat qarib, il-konvenut abbusivament, ad insaputa u minghajr l-permess ta' l-atturi fetah u bena gallarija adjacenti mal-proprjeta' tal-atturi, b'dan illi din il-gallarija tinsab ezatt appozita mat-tieqa tar-rikorrenti.

Illi l-kostruzzjoni u l-ftuh ta' din il-gallarija tikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu tal-proprjeta' ta' l-istess atturi, u dan izjed u izjed meta l-konvenut ottjena il-permess tieghu minnghand l-awtoritajiet kompetenti b' ingann stante li fil-pjanti minnu sottomessi naqas li jindika it-twieqi ta' l-atturi;

Illi l-konvenut nonostante l-fatt li gie interpellat permezz ta' ittra legali kif ukoll ufficjali, sabiex jerga' jqieghed kollox fl-istat li kien qabel ma fetah il-gallarija de quo, baqa' inadempjenti.

Illi r-rikorrenti jafu u jikkonfermaw personalment bil-fatti suesposti.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Illi jghidu ghalhekk l-intimati surreferiti ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara illi l-istess konvenut kkommetta spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-atturi meta fetah gallarija fil-fond bin-numru disgha (9), Triq D'Homedes, Isla, liema gallarija tizbokka ghal fuq il-beni ta' l-atturi fl-indirizz bin-numru hamsa u sittin (65), Triq il-Vitorja, Isla, u dan abusivament u ad insaputa ta' l-atturi u minghajr il-permess ta' l-istess attur kif inghad hawn fuq.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha takkorda din il-Qorti, jirrijintegra u jreggha lura l-proprjeta' ghall-istat ta' kif kienet qabel u cioe' b'dan illi tordna versu l-kjuzura tal-istess gallarija, u dan kollu taht id-direzzjoni tal-periti nominandi.

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jiehu dawk il-mizuri kollha necessarji ghar-reintegrazzjoni fil-pussess tal-fond tieghu billi jigi awtorizzat li jaghmel x-xoghol kollu hu, a spejjez tal-istess konvenut.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra bonarja u tal-ittra ufficjali (annessi) kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Dale Theuma Whitelaw li taqra kif isegwi:

1. 'Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, hemm nieqsa l-elementi jew wiehed mill-elementi tal-kawza ta' spoll, kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza u ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti l-atturi ma jgawdux titolu ta' pussess jew detenzjoni sufficjenti (possedisse) sabiex ikunu jistghu iressqu azzjoni ta' spoll u ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi stante li huma

infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress li mhux minnu li l-eccipjenti wettaq xi atti li jammontaw ghal spoll klandestin u vjolenti fil-konfront tal-atturi;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, filwaqt li t-tieqa tal-atturi hija miftuha b'mod illegali, l-gallarija tal-intimat saret skond il-permessi necessarji u tirrispetta id-distanzi legali skond id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

5. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.'.

Rat l-affidavits, xiehda, ritratti, kopji ta' permessi, rapporti peritali ex-parte, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Novembru, 2021 l-avukati tal-partijiet qablu illi l-ispazju in kontestazzjoni m'huwiex xaft u huwa accessibli ghall-pubbliku la darba wiehed jimxi u jghaddi minn taht l-arkata;

Rat illi fil-verbal datat 11 ta' Novembru, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Rosaria Maria Mamo et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 65 fi Triq il-Vitorja, Isla filwaqt li l-intimat Dael Theuma Whitelaw huwa l-proprjetarju tal-fond adjacenti bin-numru 9 fi Triq D'Homedes, Isla, Malta. Ir-rikorrenti jsostnu li f'Lulju, 2019 abbuzivament u klandestinament l-intimat fetah u bena gallerija adjacenti mal-proprjeta' taghhom b'dan li tinsab ezatt appozita mat-tieqa tar-rikorrenti b'dan li l-att jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti. Talbu ghalhekk li jigi dikjarat li l-intimat ikkommetta spoll bil-ftuh tal-gallarija fil-fond tieghu bin-numru 9, fi Triq D'Homedes, Isla li tizbokka ghal fuq il-beni tar-rikorrenti bin-numru 65, fi Triq il-Vitorja, Isla. Talbu wkoll li tikkundanna lill-intimat jirreintegra u jregga lura l-proprjeta' ghall-istat ta' kif kien qabel billi tordna l-kjuzura tal-istess gallerija. Finalment talbu li fin-nuqqas, ir-rikorrenti jigu awtorizzati jiehdu dawk il-mizuri kollha necessarji ghar-reintegrazzjoni fil-pussess tal-fond billi jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji a spejjez tal-intimat.

L-intimat Dael Theuma Whitelaw eccepixxa illi hemm nieqsa l-elementi jew wiehed mill-elementi tal-kawza ta' spoll u ghalhekk it-talbiet ghandhom jigu respinti. Eccepixxa ulterjoment li r-rikorrenti ma jgawdux titolu ta' pussess jew detenzjoni sufficjenti sabiex ikunu jistghu jressqu azzjoni ta' spoll. L-intimat sostna li t-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan billi mhux minnu li l-intimat wettaq xi att ta' spoll vjolenti u klandestin. Finalment eccepixxa li filwaqt li t-tieqa tar-rikorrenti hija miftuha b'mod illegali, l-gallarija in kwisjoni saret skont il-permessi necessarji u tirrispetta d-distanza legali skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio spolii* 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.'.

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrana 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 trid ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi tkun mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin ma tirnexxix. Hekk di fatti

nghad mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Tabone vs Joseph Flavia sive de Flavia** deciza 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.'

Illi r-rikorrenti konjugi Mamo fil-kawza odjerna jilmentaw mill-kostruzzjoni ta' gallarija fil-fond tal-intimati bin-numru 9 fi Triq D'Homedes, Isla liema gallarija allegatament tinsab ezatt quddiem it-tieqa taghhom u tizbokka ghal fuq il-beni tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti Joseph Mamo flimkien mal-affidavit tieghu a fol. 18 *et seq* esebixxa numru ta' ritratti li fihom jidhru l-gallarija mertu tal-kawza odjerna fil-process ta' kostruzzjoni.

L-intimat izda jsostni li ma jezistux l-elementi ta' spoll u jindika partikolarment fit-tieni eccezzjoni li l-element tal-pussess huwa mankanti.

Il-Qorti rat li fil-mori tqajjmet il-kwistjoni jekk hux minnu li din il-gallarija u dawk aktar fl-gholi li tkomplew wara l-prezentata tal-kawza, jizbokkaw ghal fuq il-beni tar-rikorrenti. Dan ghaliex ir-rikorrenti fil-premessi jaghtu l-impressjoni li l-gallarija giet miftuha fuq proprjeta' taghhom konsistenti f'xaft bil-kobor ta' hames metri bi tlett metri (5mx3m). Ara fil-fatt l-uzu tal-kliem 'liema gallarija tizbokka ghal fuq il-beni ta' l-atturi' fir-rikors guramentat a fol. 2. Il-Qorti rat li fil-mori ir-rikorrent Joseph Mamo in kontro-ezami jammetti li fejn tizbokka l-gallarija huwa m'ghandux x'jaqsam mieghu u huwa Sqaq tal-Gvern (ara fol 120 tal-process). Finalment ukoll fil-verbal tal-11 ta' Novembru, 2021 a fol. 177 *et seq* tal-process il-partijiet qablu illi l-ispazju in kontestazzjoni mhux xaft pero' huwa sqaq accessibli ghall-pubbliku parti minnu msaqqaf. Jirrizulta ghalhekk li l-ispazju li

fuqu r-rikorrenti qed isostnu li sehh l-ispoll huwa proprjeta` pubblika b'dan li bl-ebda mod ma jistghu jargumentaw li huma kellhom il-pussess ta' dan l-ispazju bhala taghhom, nkluz l-arja u d-dawl ta' go fih. Jirrizulta ghalhekk lampanti li l-element tal-pussess sabiex tirnexxi din il-kawza ta' spoll huwa mankanti fir-rikorrenti.

Illi wkoll f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Julie Mazzitelli noe vs. Charles Spiteri et.** deciza finalment mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Civili nhar is-27 ta' Frar, 2003 li dwar l-allegat pussess ta' arja u dawl f'ambitu ta' kawza ta' spoll ddikjarat kif isegwi:

'Fit-tieni lok qed jigi sottomess li, kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, l-atturi ppruvaw il-pussess tal-arja u dana a bazi ta' zewg fatturi indipendenti. Mil-banda l-wahda l-atturi appellanti jsostnu li qabel ma saret il-gallarija huma kellhom il-godiment tad-dawl u l-arja (fis- sens ta' "air" bl-Ingliz u mhux area fis-sens ta' "space" – ara a propositu l-Art 323 kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliz) fil-verandah taghhom filwaqt li issa gew qieshom "gallinar". Inoltre l-appellanti jsostnu li, inkwantu huma sidien tal-verandah, ghandhom il-proprjeta' ta' dak kollu li jinsab taht u 'l fuq minnha u dana bl-applikazzjoni ta' l- artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
L-artikolu 524 (1) tal-Kodici Civili jiddisponi li "Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' haga korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li taghhom tista' tinkiseb il-proprjeta`, u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu nnifsu." Isegwi li sabiex azzjoni possessorja tigi intentata b'success l-attur irid ikun gie molestat fid-detenzjoni tieghu ta' haga korporali jew fit-tgawdija ta' jedd li hu jkun qed jzomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu w li jista' jikseb il-proprjeta' tieghhu. Issa l-artikolu 307 tal-Kap 16 jiddisponi li "Il-hwejjeg kollha illi jistghu jkunu l-oggett ta' proprjeta` pubblika jew privata, huma beni mobbli jew immobbli." Fl-artikolu sussegwenti l-Kodici jelenka l-beni immobbli li l-ligi tirrikonoxxi bhala li jistghu jkunu "l-oggett ta' proprjeta`". Fosthom

insibu l-artijiet u l-bini, nixxighat ta' l-ilma, kanali et cetra. Mentri l-artikolu 312 jiddefinixxi "beni mobbli" bhala "il-hwejjeg kollha, bil-hajja jew bla hajja, illi, minghajr ma titbiddel is- sustanza taghhom, jistghu jmorru wahidhom jew jingarru minn banda ghal ohra, huma mobbli minnhom infishom, ukoll jekk dawk il-hwejjeg ikunu jaghmlu kollezzjoni jew stock ta' kummerc."
L-appellanti qed jilmentaw li huma tnehitilhom it-tgawdija tal-arja ("air") u tad-dawl li kienu jgawdu qabel ma saret il-kostruzzjoni imsemmija. Izda ma jidhirx li din it-tgawdija ta' arja u dawl tista' tigi kompriza taht id-definizzjoni ta' "hwejjeg li jistghu jkunu l-oggett ta' proprjeta`". Lanqas ma jista' wiehed jikseb "il-proprjeta` taghhom" kif jiddisponi l-artikolu 524 tal-Kap 16 fuq citat.'

Din il-Qorti taqbel ma' dak suespost. Isegwi li anki fit-termini ta' dan l-insenjament il-kawza ta' spoll tentata mir-rikorrenti ma tista' qatt tirnexxi.

Il-Qorti rat ukoll li r-rikorrenti qed jilmentaw li huma gew imtellfa mill-pussess tas-servitu' tat-tgawdija ta' dawl u arja izda jigi rilevat li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda provi konkreti u konklussivi li effettivament huma jgawdu minn dan is-servitu'. Anzi l-Qorti ssibha ferm difficli biex tifhem l-argument tar-rikorrenti meta wiehed jikkunsidra li t-twieqi tal-istess rikorrenti jaghtu fuq proprjeta' pubblika allura kif jistghu ir-rikorrenti jvantaw servitu fuq l-intimat li mhux is-sid! Fi kwalunkwe kaz din il-Qorti f'ambitu ta' kawza ta' spoll hija obbligata biss tidhol f'analizi tal-pussess jew mera detenzjoni u mhux tad-drittijiet petitorji tal-partjiet. Jekk il-partijiet iqisu li ghandhom xi jeddijiet petitorji fil-konfront ta' xulxin dawn ghandhom jigu konfermati u jekk ikun il-kaz infurzati permezz ta' kawza fl-ambitu petitorju u mhux f'kawza possessorja bhal ma hi dik odjerna. L-istess argument japplika dwar l-allegazzjonijiet li l-gallariji tal-intimat possibilment ma gewx mibnija entro d-distanza mposta mil-ligi, ilment li dwaru l-ligi tipprovdi rimedju appozitu permezz ta' artikolu tal-ligi a*d hoc*

fil-Kodici Civili li izda ma japplikax f'ambitu ta' kawza possessorja. Dan l-argument japplika wkoll ghall-alegazzjonijiet mqajjma fir-raba' eccezzjonijiet tal-intimat dwar il-legalita o meno tat-twieqi tal-istess rikorrenti ghal dak li huwa permessi ta' zvilupp.

Illi in oltre, fil-mori tas-smigh tal-kawza, r-rikorrenti jargumentaw ukoll li l-gallarija in kwistjoni qed tipprovdi introspezzjoni fir-residenza taghhom li qabel ma kienx hemm u b'xi mod jittentaw iressqu dan l-argument bhala bazi ghall-kawza taghhom ta' spoll. Fl-ewwel lok il-Qorti tirrileva li dan l-ilment ma tressaqx bhala parti mir-rikors guramentat tar-rikorrenti izda jidher li dan tqanqal fil-mori meta deher bic-car li l-gallariji ma jaghtux ghal fuq proprjeta' tar-rikorrenti izda fuq sqaq pubbliku bl-ghan li r-rikorrenti jipruvaw isalvaw il-kawza ta' spoll taghhom. Il-Qorti anki ghal din ir-raguni biss tqis li fuq din il-bazi wkoll ma tistax tirnexxi l-kawza ta' spoll tar-rikorrenti ghaliex jekk il-Qorti tiddeciedi dwar dan il-mertu tkun qed tmur *ultra vires* dak mitlub minnha originarjament fir-rikors guramentat. Nonostante dan izda l-Qorti terga tirrileva li l-bazi tal-kawza tal-ispoll tar-rikorrenti kienet l-allegazzjoni taghhom li l-arja fejn inbniet il-gallarija li tigi quddiem it-tieqa tar-residenza taghhom u dawk li nbnew sussegwentement f'livell aktar gholi saru f'beni tar-rikorrenti. Irrizulta car li dan mhux minnu u li l-arja in kwistjoni hija proprjeta' pubblika ghalhekk ukoll il-Qorti tqis li la darba l-bazi tal-kawza hija mankanti, anki dan l-argument tal-introspezzjoni ma jsib l-ebda gustifikazzjoni fl-ambitu tac-cirkostanzi odjerni.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost u stante li din il-Qorti tqis li jirrizulta lampanti nieqes l-element tal-pussess fir-rikorrenti kif trid il-ligi f'din il-kawza ta' spoll idawru kif idawwru l-interpretazzjoni tal-fatti odjerni, l-Qorti tqis li jkun futli li tinoltra ruhha ulterjoment fiz-zewg elementi l-ohra u ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-intimat, tastjeni milli tiehu decizjoni fuq ir-raba' eccezzjoni u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti stante li huwa nieqes l-element tal-*possedisse* neccessarju *ad validitatem* sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll tentata.

Bl-ispejjez interament a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
29 ta' Marzu, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
29 ta' Marzu, 2022