QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 20 t'Ottubru, 2022

Numru

Rikors Numru 1208/2012 TA

Fenech Properties Limited (C44894)

vs

Ephraim Schembri (ID Nru.441284 M), u Salvinu Schembri U b`digriet tat-8 ta' April 2019 Stante l-mewt ta' Salvinu Schembri fil-mori tal- kawża, il-ġudizzju f'ismu ġie trasfuż f'isem Maria Schembri, Claudine Barbara, Josepha Guntrip, Ephraim Sam Schembri u franridge Schembri.

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Fenech Properties Ltd (is-Soċjeta' Attriċi) tat-3 ta' Diċembru 2012 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

> **1.**"Illi s-soċjeta rikorrenti Fenech Properties Limited hija l-proprjetarja tal-porzjon diviż tal-għalqa magħrufa bħala Tal-Loġġia' fi Triq tal-Barrani, limiti taż-Zejtun u tal-isqaq adjaċenti mal-istess għalqa u li jagħti għal triq pubblika (skond ma jirriżulta mill-kuntratt t'akkwist hawn anness u minn estratti mill-proċedura ta' subbasta immarkati Dok. A u 'B' rispettivament) liema għalqa u sqaq insabu indikati fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. 'C'.
>
> **2.** Illi s-soċjeta' rikorrenti Fenech Properties Limited għandha aċċess u pussess esklussiv għall-għalqa surreferita kif ukoll għall-isqaq proprjeta' tagħha wiesgħa madwar sitt piedi u jwassal biss għal ġo din l-għalqa tagħha.

3. Illi riċentement ir-rappreżentant tas-soċjeta rikorrenti Michelangelo Fenech ġie avviċinat minn terzi persuni li preżentaw irwiehom a nom u in rappreżentanza tal-intimat Salvinu Schembri u bħala sensara tiegħu talbuħ ibiegħ parti mill-għalqa surreferita lill-imsemmi intimat Salvinu Schembri u dan bil-għan illi l-isqaq imsemmi jiġi mwessa' u b'hekk eventwalment ikun jista' jservi bħala passaġġ għall-imsemmi intimat Salvinu Schembri. Dwar dan ma ntlaħaqx ftehim.

4. Illi riċentement l-intimati jew min minnhom arbitrarjament, klandestinament u vjolentement waqqgħu il-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ li jifred l-għalqa mill-isqaq surreferit u kif ukoll taw il-konkos u materjal ieħor kemm fl-isqaq u kif ukoll fuq dak l-ispazju tal-għalqa li preċedentement kien jinsab okkupat mill-ħajt diviżorju, ossija għattew bil-konkos il-pedamenti tal-istess ħajt diviżorju, li kien jifred l-għalqa mill-isqaq surreferiti u b'hekk ġie li l-intimati jew min minnhom issa għandhom aċċess liberu kemm għall-isqaq u kif ukoll għall-għalqa tas-soċjeta' esponenti Fenech Properties Limted.

5. Illi per di piu' il-ħajt li ġie demolit mill-intimati jew min minnhom huwa protett bir-regolament 5(2) tal-Avviż Legali 160 tal-1997 (Regolament tal-1997 dwar Hitan tas-Sejjieħ u Strutturi Rurali).

6. Illi l-intimati interpellati sabiex ineħħu dan l-impediment baqgħu inadempjenti.

Jgħidu l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe provvediment ieħor neċessarju u/jew opportun:

(1) Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom ikkommettew spoll vjolenti u riċenti fil-konfront tal-esponenti u dana billi waqqgħu il-ħajt diviżorju li jifred l-għalqa mill-isqaq surreferit u wkoll billi taw il-konkos u materjal ieħor kemm fil-passaġġ u kif ukoll f'dak l-ispazju tal-għalqa preċedentement okkupat mill-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ u wkoll billi għattew il-pedamenti tal-istess ħajt surreferit;

(2) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jpoġġi kollox fl-istat prestin tiegħu, u dana billi jneħħu il-konkos u l-materjal l-ieħor li ġie mqiegħed fl-isqaq u fuq dak l-ispazju tal-għalqa li preċedentement kien jinsab okkupat mill-ħajt diviżorju b'tali mod illi jinkixfu mill-ġdid il-pedamenti tal-ħajt diviżorju u wkoll li jibnu mill-ġdid il-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ fejn kien skond ma jirriżulta mis-'survey sheet' relattiva biex b'hekk ir-rikorrenti jerġgħu jiġu reintegrati fil-pussess rispettiv tal-istess għalqa u l-isqaq surreferit;

(3) Tawtorizza lir-rikorrenti, fin-nuqqas tal-intimati, jagħmlu ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex l-istess rikorrenti jieħdu lura il-pussess tal-għalqa u tal-isqaq rispettivi, taħt is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti jekk ikun il-każ u a spejjeż tal-istess intimati jew min minnhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni".

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Ephraim u Salvinu Schembri (il-konvenuti) tas-7 ta' Jannar 2013 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1)"Illi in linea preliminari, in kwantu qed jiġi allegat illi l-esponenti waqqgħu il-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ, jiġi eċċepit illi l-kawża ma saritx infra bimestre u għalhekk l-esponenti għandhom jiġu meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju;

2) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà Fenech Properties Limited m'hijiex il-leġittimu kuntradittur in kwantu kif joħroġ ċar mill-kuntratt tal-akkwist u l-pjanta ippreżentata minnha stess, hija m'għandha l-ebda titolu fuq l-isqaq mertu tal-kawża u dana b'kuntrast mal-ewwel premessa tagħha fejn tiddikjara illi hija l-proprjetarja tal-isqaq de quo. Illi inoltre, fil-proċeduri għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni li ttentat tagħmel is-soċjetà attriċi kontra l-intimat Ephraim Schembri, saħansitra ġie ddikjarat mill-istess attriċi illi l-isqaq de quo huwa wieħed pubbliku;

3) Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, u kuntrarjament għal dak li jingħad fit-tieni premessa attriċi, is-soċjetà attrici m'għandhiex u qatt ma kellha aċċess u pussess għall isqaq de quo u dana kif ser jiġi ampjament ippruvat;

4) Illi inoltre u fil-mertu wkoll, u kuntrarjament għal dak asserit mis-soċjetà attriċi fit-tieni premessa tagħha, assolutament mhuwiex minnu illi l-isqaq iwassal biss għall-għalqa tagħha. Infatti, dan l-aċċess għall-għalqa tas-soċjetà attriċi huwa minn post ieħor u qatt ma kien hemm fetħa u/jew aċċess mill-isqaq de quo għall-għalqa tas-soċjetà attrici. Illi inoltre, dan l-isqaq huwa proprju l-aċċess illi mit-triq prinċipali (Triq tal-Barrani) jagħti għall-għalqa proprjetà tal-konvenut Salvu Schembri. Jiġi ribadit illi s-soċjetà attriċi qatt ma kellha xi aċċess minn fuq dan l-isqaq;

5) Illi dak li qed jiġi allegat fit-tielet premessa huwa biss proprju tentattiv ta' żgwidar. Mhuwiex minnu li l-konvenut Salvu Schembri ried jixtri parti mill-għalqa tas-soċjetà attriċi biex jużaha bħala passage, iżda din il-parti rieda biex ikompli jkabbar il-passaġġ tiegħu ġja eżistenti:

6) Illi jiġi ribattut fermament dak allegat fir-raba' premessa in kwantu i) kif ġja iddikjarat fil-proċeduri tal-mandat ta' inibizzjoni li eventwalment ġie miċħud minn din l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta, kienet u għada l-intenzjoni li l-ħajt de quo li l-ġebel tiegħu ittarmaw temporanjament peress li kien fi stat perikolanti jerġgħu jitqiegħdu fejn kienu qabel, u ii) ma sar l-ebda xogħol klandestin u vjolenti u l-unika xogħol li sar kien sabiex jameljora l-passaġġ tal-istess konvenut Salvu Schembri;

7) Illi kunsiderazzjonijiet magħmula fil-ħames premessa huma għal kollox infondati u dana għalhiex ma hemm l-ebda infrazzjoni tal-liġi tal-ippjanar u kif ukoll għalhiex tali kunsiderazzjonijiet huma irrilevanti f'kawża ta' spoll.

8) B'riserva għal eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attrici".

Rat id-dokumenti u atti kollha tal-Kawża.

Qrat u semgħet ix-xhieda tal-partijiet fil-perkors tal-Kawża.

Qrat in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-Sentenza.

Punti ta' Fatti:

Is-soċjeta' rikorrenti tgħid li hija propjetarja ta' porzjoni diviża ta' għalqa magħrufa bħala "Tal-Loġġia" fi triq il-barrani limiti taż-Żejtun u ta' sqaq li jmiss magħha. Dan l-isqaq jagħti għal Triq pubblika minn naħa. Is-Soċjeta' Attriċi tgħid, li dan il-passaġġ għandu madwar sitt piedi wisgħa u jwassal sal-għalqa tagħha għalkemm meta l-Qorti għamlet aċċess rat ukoll, li bħala fatt illum dan il-passaġġ iwassal ukoll sal-għalqa tal-konvenuti.

Jidher li f'xi żmien riċenti qabel ma saret il-Kawża, il-konvenuti għamlu xi xogħolijiet f'dan il-passaġġ konsistenti fost oħrajn fi twaqqiegħ ta' ħajt tas-sejjiegħ u tfiegħ ta' konkos tul dan l-isqaq ossia passaġġ. Is-Soċjeta' Attriċi tinsisti li dan ix-xogħol sar ad insaputa tagħha u bil-ħsieb li dan il-passaġġ jiġi ukoll imwessa'.

Għalhekk kellha tagħmel din il-Kawża biex iġġiegħel lill-konvenuti jreġġgħu lura dan l-isqaq għall-istat li kien fiħ, qabel ma saru x-xogħolijiet fuq imsemmija.

<u>Punti ta' Liġi:</u>

L-azzjoni li qed tagħmel is-Soċjeta' Attriċi b'dawn il-proċeduri hija dik ta' spoll riċenti, kif anke jirriżulta mit-talbiet Attriċi. Din hija waħda mill-azzjonijiet possessorji li għandha persuna li tiġi disturbata fil-pussess tal-ħaġa. Hija ukoll azzjoni privileġġjata taħt il-liġi abbażi tal-artikolu 535 tal-Kodiċi Civili li jiddisponi hekk :

"*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 ikunbata l-ispoll".

Għal dak li jirrigwarda l-aspetti ta' dritt marbutin mal-każ tal-lum huwa stabbilit, li l-azzjoni ta' spoll hija msejjsa fuq l-ordni pubbliku u hija maħsuba bħala azzjoni rapida u effikaċi biex ma tħalli 'l ħadd li jieħu l-liġi b'idejh u jxekkel stat ta' fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun għamel dan l-att qiegħed kollox minnufiħ kif kien, qabel kull indaġni oħra(*spoliatus ante omnia restituendus*). Fi ftit kliem, il-Qorti ma tidħolx fi kwistjonijiet ta' propjeta'. Ikun xi jkun l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, konsiderazzjonijiet ta' natura petitorja jibqgħu dejjem impreġudikati. Huwa għalhekk li din l-azzjoni ġiet kemm il darba deskritta bħala skarna, għaliex l-

unika indaġini li ssir hija dwar il-pussess indipendentement mill-kull kwistjoni dwar min għandu l-propjeta’ tal-ħaġa (Ara **Sentenza tal-Appell fl-ismijiet Carlo sive Charles Cardona et -vs -Francesco Tabone tad-9 ta’ Marzu 1992**).

Dwar il-kwistjoni petitorja, tista’ dejjem tiġi presentata *actio in* rem. Huwa għalhekk li l-artikolu fuq imsemmi jippermetti li azzjoni possessoria tista’ issir anke kontra is-sid tal-ħaġa, bħal meta l-kerrej ifittex lis-sid talli jkun ipprivaħ mill-pussess tal-ħaġa mikrija *a braccio privata*. Dan għaliex l-azzjoni hija disponibbli mhux biss għal min hu sid tal-ħaġa iżda intrinsikament għal min għandu l-pussess tagħha.

Din l-azzjoni hija maħsuba li ma tħalli lil ħadd jieħu l-liġi b’idjeħ. Propju minħabba f’hekk hija meqjusa ta’ ordni pubbliku, għax altrimenti ssaltan il-liġi tal-ġungla bi preġudizzju għall-prinċipju l-ieħor aktar wisa’, tas-saltna tal-liġi. Di fatti **Emidio Pacifici Mazzoni** korrettement jispjega li dwar l-ispoll vjolenti li *“qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta’ dello spogliato*”. (**Vol III Sez. 52**).

F’din l-azzjoni huwa meħtieġ jiġu ippruvati tliet (3) elementi, u jiġifieri:

(a) li l-azzjoni nbdiet fi żmien xahrejn minn meta jsir l-att ta’ spoll (*infra bimester deduxisse*) (Ara **App. Ċiv. Tad-9 ta’ Marzu 1992 fl-ismijiet Cardona -vs-Tabone et**).

(b) il-pussess (*possedisse*)

(c) it-teħid tiegħu b'għamil tal-imħarrek (*spoliatum fuisse*) u

Huwa f'din l-ordni li ser tkun ikkunsidrata din il-Kawża.

<u>Infra bimester deuxisse</u>.

Jibda biex jingħad li dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll. Jekk ma jiġix provat li l-azzjoni saret fiż-żmien xaharejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileġġjat ma tistax tirnexxi. Barra minn hekk b'kuntrast mal-posizzjoni taħt il-liġi taljana, il-Qrati tagħna jgħallmu li il-perijodu ta' xaharejn "*jibda jiddekorri mid-data li fiha l-attur ikun attwalment u fizikament gie spoljat mill-pussess tieghu u mhux a die scientiae*" [Ara **Sentenza fl-ismijiet Michaelangelo Fenech noe -vs- Alfred Camilleri deċiża fit 22 Frar 1994 u ċitata b' approvazzjoni fil-kawża App.Civ. L-Avukat Dottor Frank Vassallo et vs Joseph Baldacchino et [1998] Vol.LXXXII.II.1354**]. It-terpretazzjoni differenti żgur li tmur kontra t-termini espressi tal-Artikolu 535 tal-Kap.16 li ma jagħmel ebda distinzjoni f' dan is-sens imma jgħid espressament "*fi zmien xaharejn <u>mill</u>-ispoll*". (Emfażi tal-Qorti). F' dan ir-rigward huwa validu l-argument illi kieku l-leġislatur ried jipprovdi li ż-żmien ta' dekadenza jibda jiddekorri meta l-persuna tkun indunat bl-att turbattiv jew setgħet hekk tinduna, kien jipprovdi b' dan il-mod kif għamel f' diversi każijiet oħra, u dan fuq l-istregwa tal-prinċipju li *quod lex voluit lex dixit*.

Inoltre l-att spoljattiv li jgħati lok għall-azzjoni huwa meqjus li seħħ malli, u fid-data, li fiha ġie turbat il-pussess tal-attur, u hija minn din id-data li jibda jiddekorri

l-perijodu perentorju ta' xaharejn, u huwa immaterjali għall-finijiet ta' dan l-element, li l-ispussessament jkun baqa' jippersisti. Ii kieku ix-xaharejn jibdew jiddekorru *a die scientiae* jkun ifisser, li x'aktarx il-Qorti jkollha toqgħod fuq id-dikjarazzjoni tal-Attur, li faċilment tista' ma tkunx minnha jekk ma jkunx hemm provi kontirha. Għalhekk jingħata lok għall-abbuż, meta l-azzjoni hija intiża li tkun rapida u effikaċi biex l-istat ta' illegalita ma jitħalliex jipperdura inutilment (Ara **sentenza tal-Appell fl-ismijiet Kaptan Stefano Xuereb -vs- Nobbli Charles Sant Fournier" tat-12 ta' Diċembru 1952**)

Prinċipju legali ieħor relevant huwa dak li l-oneru tal-prova tal-esistenza tal-konkorrenza tal-elementi tal-ispoll, u allura anke dak tal-infra bimestre deduxisse, jirrisjedi fuq l-Kopja Informali ta' Sentenza Paġna 5 minn 7 Qrati tal-Gustizzja attur. Huwa l-attur li jisperixxi l-azzjoni li jrid jipprova l-elementi kostitutivi tagħha; iżda "meta tingħata l-eċċezzjoni li l-azzjoni ta' spoll privileġġjat ma saritx fiż-żmien preskritt mill-liġi, il-prova ta' dan tinkombi fuq l-eċċepjent għax skond l-Artikolu 562 tal-Kap.12 l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegaħ" [Ara **Appell fl-ismijiet C Norman Vassallo -v-s Filomena Espositu – 18 ta' Gunju 1993]** . Fil-kawża odjerna din l-eċċezzjoni qiegħda fil-fatt tingħata.

Il-Qorti għalhekk sejra tqies dan l-element fid-dawl tal-prinċipji fuq elenkati. Element li ħafna drabi ma huwa xejn ħlief komputazzjoni ta' ġranet skont kif jirrisultaw mill-fatti.

Jirrisulta li Michael Angelo Fenech, għamel rapport lil Pulizija fis-6 ta' Ottubru 2012. Irraporta li meta mar fuq il-post mertu tal-Kawża sab li kien tneħħa ħajt tas-sejjiegħ li kien hemm bejn l-għalqa tas-Soċjeta' Attriċi u l-passaġġ odjern. Min kien qiegħed jagħmel dawn ix-xogħolijiet kien firex xibka tal-ħadid fil-passaġġ bil-ħsieb ċar li jintrefa' xi konkos. Il-ħaddiema fuq il-post ikkonfermaw lil-pulizija li kienu qiegħdin jistennew lil tal-konkos jiġi u saħansitra stqarrew li kienu ġew inakrigati mill-konvenuti biex jagħmlu dawn ix-xogħolijiet (ara ukoll xhieda ta' Ps. 1386 Anthony Aġius a' fol 84 u 85).

Alfred Fenech, hu Michael Angelo Fenech, jixhed kif il-ġurnata ta' qabel, iġifieri il-5 ta' Ottubru 2012, hu kien waqaf ħdejn l-għelieqi peress li kellu jiġi dak li jaħrathom u ma kien hemm ebda xogħolijiet (Ara Affidavit a' fol 142 u 143). Din il-versjoni hija korrobarat minn Michael Fenech li kien presenti (Ara a' fol 151).

Kif intqal aktar 'l fuq dan l-element tal-actio spolli jrid ikun ipprovat mill-konvenut. Rat l-atti kollha u inpartikulari ix-xhieda ta' Ephraim Schembri u dik ta' Carmelo Borda u Dennis Bezzina (a' fol 177, 178, 255 et seq, u 394) u minn imkien ma jirrisulta il-versjoni tal-Atturi meta bdew ix-xogħolijiet hija b'xi mod kontradetta. Anzi jista' jingħad li ebda wieħed mix-xhieda tal-konvenuti ma jippreċiża meta saru ix-xogħolijiet mertu ta' din il-Kawża.

Dan ifisser li din il-Qorti hija moralment konvinta li l-azzjoni odjerna ġiet proposta fiż-żmien li trid il-liġi u għalhekk dan l-element ġie ipprovat.

Possedisse:

Biex azzjoni ta' spoll tirnexxi jrid jirrisulta li min jilmenta li ġie denudate mill-pussess tal-ħajja huwa sine qua non li jrid ikollu l-pussess tal-ħaġa. Mingħajr dan l-element qatt ma jista' jkun hemm spoll kif trid il-liġi.

Dwar dan l-element jibda biex jingħad, li tant il-liġi tħares b'mod sfavorevoli lejn min jieħu il-liġi b'idjeħ, li anke jekk fi proċeduri ulterjuri jirrisulta li fis-sustanza l-konvenut għandu raġun, sabiex il-pussess jattira l-protezzjoni taħt artikolu 535 tal-Kodiċi Civili, il-liġi ma tirrikjedix il-prova' tal-leġittimita' tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' mala fede u kontra l-istess proprjetarju tal-ħaġa li tagħha jkun hemm pretensjoni li ġie kommess l-ispoll. (Ara **Sentenza Prim'Awla , fl-ismijiet Saverio Farruġia -vs- Eugenio Borg tal-31 ta' Marzu 1952**). Permezz ta' din l-azzjoni is-Soċjeta' Attriċi għandha tipprova il-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa spoljata.

Dwar il-pussess, dawn il-Qrati konsistentement jgħallmu, li jesisti l-element 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*" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Gio Maria Carabott et -vs- Spiridione Bonniċi et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2007**).

Fil-Kawża li għandha quddiemha din il-Qorti, hemm tlett sitwazzjonijiet ta' fatt li jeħtieġ ikunu meqjusa ai fini ta' dan l-element.

1. Jekk il-passaġġ twessax biex xogħolijiet li saru u kwindi daħlu f'parti tal-għalqa tas-Soċjeta' Attriċi.

2. Il-ħajt tas-sejjiegħ pers se', li kien jifred din l-għalqa mill-passaġġ inkwistjoni u

3. Il-passaġġ ossia sqaq fih innifsu.

L-għalqa

Dwar jekk bix-xogħolijiet li saru, ġiet okkupata parti mill-għalqa imsemmija, ma għandu jkun hemm ebda dubju, li jekk dan huwa minnu l-pussess tas-Soċjeta' Attriċi inkwantu jirrigwarda l-għalqa tassew ġie turbat. Mill-eċċezzjonijiet tal-istess konvenuti jinftiehem, li l-pussess ta' din l-għalqa da parti mhux qed ikun kontestat. Di fatti bit-tieni eċċezzjoni huma jillimitaw irwieħhom għall-isqaq.

Huwa minnu, li l-konvenuti kienu ilhom żmien jittmentaw li jwessgħu dan l-isqaq għaliex fi kliemhom rieduħ aktar komdu. Di fatti, kienu bagħtu lil Carmelo Borġ flimkien ma sieħbu biex is-Soċjeta' Attriċi tbiegħ lill-wieħed mill-konvenuti Schembri, għaxar piedi fit-tul mill-għalqa tul l-isqaq (ara a' fol 108). Fl-2007 il-konvenut Ephraim Schembri kien applika mal-Mepa "*To construct agricultural store and reconstruct delapidated tool*" (a' fol 74). F'din l-applikazzjoni kien inkluda dan l-Isqaq li saħansitra ġie immarkat minn Oliver Magro li xehed fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2014 (Ara dok a' fol 97). Dik l-applikazzjoni ma ġietx

konsegwita mill-konvenuti u fil-fatt waqet. L-aħħar darba li l-konvenuti reġgħu ħadu interess fl-sqaq f'sens ta' żvillupp huwa, meta saru ix-xogħolijiet fis-6 ta' Ottubru 2012 kif spjegat aktar 'l fuq.

Il-Qorti kellha okkażjoni tagħmel aċċess u osservat żewġ punti, li fil-fhema tagħha huma rivelattriċi meta jitqiesu fil-kuntest tal-qbija tal-provi. L-arblu tad-dawl li llum hemm jmiss mal-passaġġ kif mogħti bil-konkos u il-ħorża li illum tinsab kollha fil-passaġġ (ara a' fol 340, 341 u 342). Il-Qorti evalwat ukoll ir-rapporti rispettivi tal-periti ex-parte tal-parijiet, Valerio Schembri u Godwin Abela u kif ukoll is-surveys li saru mix-xhud Vincent Camilleri. Dan tal-aħħar huwa l-uniku survey li għandha quddiemha din il-Qorti li sar qabel ma twettqu ix-xogħolijiet odjerni fl-2007, fl-istess żmien li l-konvenut Ephraim Schembri għamel l-applikazzjoni mal-Awtorita' tal-ippjanar (ara a' fol 46).

Minn dan is-survey jirrisulta ċar, li l-ħorża ma kienitx fil-passaġġ iżda f'nofs il-ħajt tas-sejjiegħ, li llum twaqqa' bil-ġebel tiegħu maħżun fl-għalqa tal-konvenuti. Dan huwa purament kostatazzjoni ta' fatt u mhux kejl. Il-Qorti tikkonkludi, ukoll li ġaladarba ċċaqalqet il-linja 'l ġewwa, anke l-arblu tad-dawl kien fl-għalqa tas-Soċjeta' Attriċi. Dan tikkonludiħ mis-survey l-ieħor aktar riċenti ta' Vincent Camilleri.

Fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2015 dan ix-xhud jispjega li wasal għal dak is-survey meta aktar riċenti għamel *"overlay"*mas-survey tal-2007 (a' fol 130). B'dawn iż-żewġ punti fissi u b'survey li sar fi żmien meta il-passaġġ kien għadu ma tmiss, flimkien max-xewqa manifesta tal-konvenuti, li riedu jwessgħu l-isqaq, il-Qorti

hija tal-konvinċiment morali, li l-verżjoni tas-Soċjeta Attriċi inkwantu tgħid li ttieħdilha l-pussess ta' parti mill-għalqa tagħha għandha aktar mis-sewwa. Għalhekk il-Qorti tikkonkludi, li l-konvenuti bix-xogħolijiet minnhom b'ammissjoni imwettqa, spussessaw lis-Soċjeta' Attriċi minn parti tal-għalqa kif jidher mis-Survey inkwistjoni.

Il-ħajt ta' sejjiegħ

Dwar dan il-ħajt ma tantx jidher li hemm xi tgħid. Il-fatt li dan il-ħajt jmiss mal-għalqa tas-Soċjeta' Attriċi, indipendentement mill-fatt jekk din għandhiex il-pussess tal-Isqaq, xi tip ta' pussess żgur għandha fil-kas ta' dan il-ħajt. Dan huwa ħajt li qiegħed hemm biex fost oħrajn iħares din l-għalqa mill-erosjoni u di piu' biex terzi jifhmu li ma għandhomx jidħlu fl-għalqa tas-Soċjeta' Attriċi. Jekk dan il-ħajt tiġrilu ħsara, s-Soċjeta' Attriċi għandha kull interess li tirreperaħ. Dan japplika anke jekk in pessima ipotesi huwa ħajt komuni kif bħal donnu jagħti x'jifhem Ephraim Schembri meta ma jeskludix li l-passaġġ jista' jkun komuni (a'fol 394 u ara **Sentenza tal-Prim'Awla tal-kompjant Imħallef Gino Camilleri tas-16 ta' Diċembru, 2009 fl-ismijiet Theresa Cachia -vs- Joseph Caruana**).

Għalhekk din il-Qorti ukoll tasal għall-konklużjoni, li fit-twaqqiegħ ta' dan il-ħajt, is-Soċjeta' Attriċi ġiet ukoll spussessata minnu jew minn kull interess li għandha fiħ.

L-isqaq

Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar dan l-aspett tal-kawża. Huwa minnu li f'azzjonijiet ta' din ix-xorta ma għandhomx jitqiesu kwistjonijiet ta' natura petitorja, iżda atti notarili ta' akkwisti ta' propjeta' li jistgħu jitfgħu dawl fuq il-kwistjoni tal-element ta' pussess, ma jistgħux ikunu injorati.

Għalhekk, bħala fatt jirrisulta li s-Socjeta' Attriċi akkwistat il-propjeta' inkwsitjoni fit-tieni parti tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Clyde La Rosa tat-23 ta' April 2009 mingħand Fenech estates Ltd. Din l-aħħar kumpanija akkwistat b'titolu onerus ta' bejgħ b'liċitazzjoni li sar taħt l-awtorita' tal-Prim'Awla tat-3 ta' Mejju tal-1977 (ara fol 18 u 170). Mentri l-konvenut Salvatore Schembri akkwista l-propjeta' tiegħu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Raphael Darmanin tad-9 ta' April 1979 ċioe sentejn wara l-akkwistat tal-awtriċi tas-Soċjeta' Attriċi.

Il-propjeta' tal-konvenut fost oħrajn tmiss mill-lbiċ ma' sqaq minn fejn hi aċċessibli (a' fol 298). Fil-mori ta' din il-Kawża, il-partijiet għall-kuntratt ta' akkwist tas-Soċjeta' Attriċi, permezz ta' att korrettorju fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' tas-17 ta' Diċembru 2012, u ċioe' ġimgħatejn wara li saret il-Kawża, ikkorrġew il-kuntratt tat-23 ta' April 2009 fis-sens, li ġie dikjarat li l-piż dikjarat kien mifdi u fir-rigward tal-parti li tirrigwarda din il-Kawża direttament ġie dikjarat hekk "*li inkluz mal-imsemmija porzjoni bhala tal-Loggia, Birzebbugia Rd, Zejtun, hemm l-**Isqaq tal-Loggia** kif jirrisulta mis-Sentenza tal-Qorti Civili tal-maesta' Taghha ir-regina datata l-ewwel ta' Marzu 1968 Atti Giovanna Gerada -vs- Carmela Gerada et kif tidher f'pagna 22 tal-kopja tas-Sentenza hawn annessa*

bhala dok C u f'pagna 9 fil-paragrfau intitolat tlieta (3) Klawsuri sub klawsola (b) li kopja tieghu hi annessa bhala document B." (a' fol 186).

Wara li l-Qorti eżaminat id-dokumenti imsemmija u annessi ma' dan il-kuntratt kif diġa' esebiti (ara a' fol 36 tergo), dak li ġie iddikjarat f'dan il-kuntratt korrettorju huwa fattwalment korrett. Jirrisulta ukoll, li dan l-att sar qabel ma laħqet daħlet ir-risposta ġuramenata tal-konvenuti fis-7 ta' Jannar 2013 (a' fol 58). Ma dan il-Qorti tkompli tosserva, li huwa ukoll fatt li meta għamlet l-aċċess ma sabet ebda indikazzjoni li kien hemm xi fetħa għall-għalqa tas-Soċjeta' u lanqas hemm indikazzjoni ta' dan fil-pjanti, ritratti u dokumenti, anke dawk presentati mis-Soċjeta' Attriċi li juru xi fetħa jew aċċess għal din l-għalqa. Fejn kien hemm fetħiet f'ħitan oħra ġew esebiti ritratti li ittieħdu dak in-nhar tal-aċċess ordnat mill-Qorti (ara 'a fol 344).

Imma huwa fatt ukoll li min għandu l-propjeta' mingħajr ma għandu pussess materjali, ma jistax ikun eskluż milli jeserċita' azzjoni odjerna. Il-Qorti tfakkar, li artikolu 535 tal-Kodiċi Civili, jagħti protezzjoni lil <u>kwalunkwe xorta ta' pussess</u>. F'dan ir-rigward l-awturi jgħallmu "*il possesso e' definito.. come un potere sulla cosa che si manifesta in un' attivita' corrispondente all'esercizio del diritto di propieta' o din un altro diritto reale"* . **Trabucchi – Istituzione di Diritto Civile paġna 455) Torrente (Manuale di Diritto Privato – 1985)** jgħid 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 e duraturi …".* **Il-**

Baudry josserva li "il possesso legale di un immobile una volta acquistato si conserva colla sola intenzione del possessore, per tutto il tempo nel quale non ha subito interruzzione proveniente da terzo o finche' non sia stato volontariamente abbandonato".(Emfażi tal-Qorti).

Għalhekk bil-fors ikollha issir distinzjoni bejn pussess materjali ta' fatt u pussess legali għalkemm mhux materjali, żewġ sitwazzjonijiet, it-tnejn imħarsa mill-liġi fl-applikazzjoni tar-rimedju taħt artikolu 535 tal-Kodiċi Civili. Li kieku ma kienx hekk, biex jingħata eżempju, is-sid ta' post mikri ma jkunx jista' jaġixxi b'din l-azzjoni, jekk il-kerrej jibqa' passiv f'kas li ġar jieħu b'idejħ xi parti mill-post mikri. Il-liġi żgur ma tridx li dan jiġri anke jekk is-sid ma jkollux il-pussess materjali għaliex xorta għandu dak legali.

Imma tqum kwistjoni fil-każ partikolari li għandha quddiemha din il-Qorti, għaliex meta sar trasferiment tal-propjeta' lis-Soċjeta' Attriċi bl-att tat-23 ta' April 2009, kienet x'kienet ir-raġuni, dan il-passaġġ ma jidhirx fit-trasferiment. Għalhekk, il-kweżit li għandha quddiemha din il-Qorti huwa, jekk dak li ġie korrett fil-2012 għandux effett retroattiv fis-sens, li din il-Qorti tħossha serenament konvinta, li fil-mument tal-presentata ta' din il-Kawża, tali pussess legali kien fil-fatt jesisti.

Issa hu magħruf, li sabiex passaġġ/triq ikun inkluż fit-titolu jrid jissemma b'mod espress u ma jistax jitqies li hu aċċessorju ta' porzjon art oġġett ta' bejgħ (ara **Sentenza Nutar Dr Rosario Frendo Randon vs Onor. Dr Paolo Boffa nomine et deċiża fl-10 ta' Jannar 1955 – Volum XXXVIII.i.i**). Ir-raġunament kien ikun differenti kieku għall-grazzja tal-argument il-passaġġ kien parti ntegrali

mir-raba' li xtrat is-Soċjeta' Attriċi u ma kienx mifrud b'ħajt tas-sejjiegħ u ċioe' dak li twaqqa' mill-konvenuti. (Ara ukoll sentenza tas-**27 ta' April, 2010 fl-ismijiet Mario u Maria konjuġi Grima -vs- Joseph u Adeodata konjuġi Saliba Qorti Tal-Maġistrati (Għawdex) Gurisdizzjoni Superjuri**).

Kwantu għall-pussess fattwali, il-Qorti diġa' għamlet referenza għall-fatt, li ma irrisultax li kien hemm xi fetħa fil-ħajt tas-sejjiegħ. Huwa minnu, li l-konvenuti jiftakru li snin ilu kienu jgħaddu mill-Isqaq sabiex jaħartu. Dan kien fi żmien meta kienu għadhom jużaw iż-żwiemel. Sabiex jidħol mutur tal-ħart kbir kien jidħol minn quddiem billi jaqilgħu xi knaten mill-faċċata (a' fol 43 u 183). Imma ma jirrisulta minn imkien b'mod konvinċenti, ċar u univoku li dan il-pussess fatt kien eżerċitat sa riċenti u bi frekwenza in mankanza totali ta' fetħa f'din il-ħadd għal snin twal.

Il-Qorti ma hiex konvinta, li fir-rigward ta' dan il-passaġġ u ai fini ta' azzjoni odjerna, is-Soċjeta' Attriċi tassew kellha il-pussess kif huwa mifhum f'azzjoni ta' spoll. F'dan l-istadju, din il-Qorti trid tagħmilha ċara ,li b'ebda mod ma hi qiegħda tgħaddi xi xorta ta' ġudizzju dwar l-aspett petitorju ta' din il-kwistjoni partikolarment fid-dawl tal-att korrettorju fuq imsemmi. Dan huwa aspett li jista' biss ikun deċiż minn dik il-Qorti tiġi speċifikament adita għaldaqshekk.

<u>Reintegrazzjoni</u>

Il-mira aħħarija tal-azzjoni ta' spoll hija dik li s-sitwazzjoni turbata titqiegħed fi stat li kienet fiħ qabel. Issa kif ingħad aktar il-fuq, ġie stabbilit li tassew kienu

konvenuti li materjalment ikkomettaw att turbattiv fil-konfront tas-Soċjeta' Attriċi. Dan qiegħed jingħad limitatment għall-parti tal-għalqa li nvadew u kif ukoll għall-ħajt tas-sejjegħ li kien hemm. Dan fuq ammissjoni tagħhom stess.

Il-Qori ħadet inkonsiderazjoni tlett elementi:

a. L-antikita' tal-isqaq fi żmien meta fis-sistema agrikola kienu għadhom jintużaw mezzi tradizzjonali.

b. Propju fid-dawl ta' dak appena osservat, l-Atturi kollha jixhdu li minn dan l-isqaq kien jgħaddi kerrettun miġbud bil-bhima (a' fol 43)

c. Is-survey fuq imsemmi ta' Vincent Camilleri.

Għalhekk il-Qorti ser tkun qed tordna li l-isqaq jitqiegħed fejn kien abbażi tas-survey a ta' Vincent Camilleri (a' fol 123 u 124). B'dana li l-wisgħa tal-passaġġ ma għandiex tkun anqas minn wisa' ta' karrettun ta' daqs normali. Kwantu, dak li qed titlob is-Soċjeta' Attriċi biex jinqala' l-konkos ai fini ta' dawn il-proċeduri ser tkun qed tiġi miċħuda għar-raġunijiet fuq mingħajr ebda preġudizzju għal kull azzjoni oħra li jista' jkollha taħt il-liġi.

Decide:

Għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba limitatament inkwantu ix-xogħolijiet inkwistjoni saru, in parti fl-għalqa tas-Soċjeta' Attriċi kif fuq spjegat, u kif ukoll inkwantu twaqqa' il-ħajt diviżorju ossia ħajt tas-sejjiegħ li jifred l-għalqa inkwistjoni mill-passaġġ mertu ta' din il-kawża u tiċħadha inkwantu qed titlob li jinqala' il-konkos li tqiegħed fil-passaġġ.

Tilqa' it-tieni talba fid-dawl ta' kif akkolta l-ewwel talba u tordna lill-konvenuti, sabiex fi żmien xaharejn jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex jirripristinaw, kemm il-ħajt inkwistjoni u l-għalqa tas-Soċjeta' Attriċi għall-istatus quo ante abbażi tas-survey ta' Vincent Camilleri (a' fol 123 u 124) taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Cassar, li qed ikun appuntat minn din il-Qorti appositament għal dan l-iskop.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi u tawtorizża lis-Soċjeta' Attriċi, sabiex fin-nuqqas li l-konvenuti jagħmlu dak lilhom ordnat fiż-żmien mgħoti, jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha fuq imsemmija huma, a' spejjes tal-konvenuti, dejjem taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Cassar.

Komunika ta' din is-sentenza lill-Perit Mario Cassar.

Spejjeż tal-Kawża terz (1/3) a' karigu tas-Soċjeta' Attriċi u żewġ terzi (2/3) għall-konvenuti. Spejjeż tal-perit kollha a' karigu tal-konvenuti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur