MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tas-27 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 1228/1993/1

**Victor Grech**

**vs**

**Tarcisio Barbara**

**Il-Qorti,**

**PRELIMINARI**

**IC-CITAZZJONI TA' L-ATTUR**

1. Fic-citazzjoni promotorja, li giet prezentata fl-allura Qorti tal-Kummerc, gie premess li l-attur huwa proprjetarju

u possessur tal-*plot* numru 5 fi Triq il-Gawhar, Hal Safi waqt li l-intimat huwa proprjetarju tal-*plots* numri 1, 3 u 4 fl-istess triq u li l-intimat beda jibni fuq il-*plots* ta' l-attur u meta ghamel il-pedament dahal fil-proprjeta` ta' l-istanti b'tul ta' cirka 33 pulzier u ghalhekk ikkommetta spoll abbuziv u vjolenti u li huwa prezenta rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex il-konvenut jigi mwaqqaf mix-xoghol li ghalkemm notifikat baqa` ghaddej bix-xoghol tal-bini u saqqaf ftit granet wara;

L-attur talab lill-Qorti tiddikjara li l-konvenut bena fuq il-proprjeta` ta' l-attur u kwindi kkommetta spoll vjolenti u abbusiv; tikkundannah biex fi zmien qasir u perentorju jirrintegra lill-attur fil-pussess ta' l-istess billi jnehhi l-imsemmi bini taht supervizjoni ta' perit nominandi u tawtorizza lill-attur sabiex f'kaz li l-attur jibqa' inadempjenti, inehhih hu stess a spejjez tal-konvenut, taht is-supervizjoni ta' l-istess perit.

**<u>L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUT</u>**

2. Il-konvenut eccepixxa l-inkompetenza tal-Qorti *ratione materiae* ghaliex l-eccipjent la huwa negozjant u lanqas l-att tieghu ma huwa wiehed oggettiv ta' kummerc[1], kif ukoll li r-rekwiziti ta' l-azzjoni ta' spoll ma jirrizultawx u ma kienx hemm turbativa jew spoll ta' pussess jew detenzjoni li kien vjolenti jew klandestin, li l-premessi tal-konvenut huma fil-petitorju u r-rimedju mitlub huwa possessorju u li ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

**<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>**

3. B'sentenza moghtija fil-25 ta' Frar 2000, il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddecidiet billi qablet mal-perit legali li kkonkluda li l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll u li skond il-gurisprudenza taghna l-azzjoni ta' spoll tirrekjedi: *possedisse, spoliatum fuisse u infra bimestre deduxisse* (Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri pro et noe Vol. LXXX.ii.315) kif ukoll li l-ispoll irid ikun vjolenti jew klandestin (Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef Vol.

---

[1] Din l-ewwel eccezzjoni giet in segwitu irtirata – ara verbal tat-18 ta' Ottubru, 1993, fol. 13 tal-atti.

LXXV.iii.695) u li ma hemmx dubju li l-azzjoni giet intavolata fit-terminu preskritt mill-ligi. Dwar il-pussess jirrizulta ampjament li mhux biss l-attur kellu l-pussess tal-plot in kwistjoni izda kien sahansitra s-sid, u ghalhekk laqghet it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Ghalhekk l-ewwel Qorti ddecidiet billi (1) iddikjarat li l-konvenut bena fuq il-proprjeta` tal-attur imsemmija fic-citazzjoni u fis-sentenza, u kwindi li kkommetta spoll vjolenti u abuziv fuq l-istess proprjeta`; (2) ikkundannatu biex fi zmien tlett xhur jirreintegra lill-attur fil-pussess tal-istess billi jnehhi l-imsemmi bini taht is-supervizjoni tal-A.I.C. Rene` Buttigieg li gie nominat ghal dan l-iskop; u (3) awtorizzat lill-attur biex f'kaz li l-konvenut jibqa` inadempjenti, inehhieh hu stess a spejjez tal-konvenut taht is-supervizjoni tal-istess A.I.C. Buttigieg.

**<u>L-APPELL TAL-KONVENUT</u>**

4. Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza tal-25 ta' Frar 2000 moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u interpona appell minnha fuq l-aggravji segwenti:-

a) Illi l-ewwel Qorti erronjament ikkonkludiet illi l-attur (<u>recte</u> il-konvenut) ikkommetta atti ta' turbativa ta' pussess fil-konfront tal-konvenut (<u>recte</u> l-attur);

b) illi ma rrizultax illi l-attur kellu xi pussess jew detenzjoni kif rikjest mill-artikolu ta' l-ispoll, u dan indipendentement mill-kwistjoni kollha tal-animus spoliandi;

L-appellant beda biex fi kliemu jirrikapitola xi punti fattwali dwar il-vertenza. Il-posizzjoni hija illi plots qsaru mit-tul ghaliex kemm apparantement il-pjanti kif ukoll it-tqassim tal-punti sar hazin. Konsegwentement kulhadd sofra nuqqas fit-tul u naturalment anke fil-kejl: gara illi l-linja fit-tul meta inghatat iccaqalqet tul il-*plots* kollha u konsegwentement kulhadd sofra telf inkluzi l-kontendenti; punt iehor fattwali huwa illi l-Awtorita` ta' l-Ippjanar dejjem zammet wisgha ta' erbgha u tletin pied ghal Triq l-Iskola; irrizulta wkoll mill-provi illi punti qatt ma saru u saru pjanti darbtejn minn *surveyors* differenti; hareg ukoll mill-provi kif ukoll mill-korp tas-sentenza illi kien hemm ambigwita` fil-pjanti u fil-linja tat-triq;

Illi ovvjament dan kollu li qed jigi diskuss f'din l-istanza, isostni l-appellant, huwa l-mertu possessorju u huwa ghal kollox minghajr pregudizzju ghall-mertu petitorju li mhux qed jigi ezaminat f'din is-sede; il-kuncett ta' l-azzjoni ta' l-ispoll isib l-eghruq antiki tieghu fl-ideja u fil-massima illi persuna ma ghandhiex tiehu l-ligi b'ideja izda ghandha tagixxi bil-mezzi gudizzjarji; tant illi elementi kardinali fl-ispoll huwa l-fatt tal-vjolenza jew il-klandestinita`; il-punt li johrog hawn huwa illi fin-nozzjoni ta' l-azzjoni ta' l-ispoll irid ikun hemm l-element tat-turbativa materjali li tohrog minn fatt ta' spossament vjolenti jew klandestin ghaliex dan jeskludi kull mezzi legali; l-esponent qed jissottometti illi fic-cirkostanzi in dezamina l-element ta' din it-turbativa: l-isfond tac-cirkostanzi huwa not: pjanti zbaljati, linja zbaljata u punti dubbi. L-attur ma jistax jippretendi illi kellu l-pussess jew id-detenzjoni ta' liema xorta tkun rikjest kif ukoll illi gie spossessat b'klandestinita` jew vjolenza; il-verita` hi illi f'ebda stadju ma kien hemm l-ispoll;

L-appellant attira l-attenzjoni ta' din il-Qorti ghal dak riportat fis-sentenza fis-sens illi l-Perit tekniku irrileva "li meta s-sid originali ta' dawn il-*plots* kien sar jaf bl-ispostament, hu baghat ittra fit-23 ta' Lulju 1993 sabiex is-sidien presenti jzommu mal-punti stabbiliti mill-AIC Ludovico Micallef sabiex ifassal pjanta ohra u cioe` dik VG2 fejn filwaqt li l-*plots* 1, 2 u 3 baqghu bl-istess faccata, tul u kejl", il-*plots* l-ohra jigifieri *plots* 4 u 5 naqsilhom it-tul u baqghu l-istess wisgha. *Plots* 6, 7 u 8 naqas it-tul u zdied il-wisgha. Jissemma' wkoll illi r-rapprenzentant ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar xehed illi l-wisa' ta' Triq l-Iskola dejjem kien 34 pied; rilevanti hija l-opinjoni tal-Perit Tekniku li dejjem kienet hekk, illi l-pjanta Dok VG2 kienet wisq probabbli tfasslet b'mod zbaljat u illi lill-Emmanuel Azzopardi sid il-*plot* 2, il-linja kienet inghatat mill-PWD skond il-wisgha tat-triq ta' 34´. Jizdied jinghad illi l-Perit Ludovico Micallef inkarigat mill-qsim tal-*Plots* kien xehed illi "*all street alignments are approximate – exact alignments are to be marked by PWD*". Jissemma' wkoll illi l-Perit Tekniku stqarr b'riferenza ghall-pjanta Dok TB2, illi "tindika l-qasma ta' l-art fi *plots* izda minghajr indikazzjoni tal-wisgha tat-triq l-iskola (recte fejn) hemm

indikat il-linja proposta ghall-*plots* 1 u 2 fuq it-triq". Anzi l-attur stess xehed illi ma sab ebda marki fuq il-post – konfermat dan mill-Perit Tekniku. Fic-cirkostanzi simili, huwa difficli jew improbabbli hafna li titkellem fuq spoll ghaliex il-konfini precizi tal-proprjeta` m'humiex identifikati u ghalhekk il-pussess mhux identifikabbli u kif nafu il-pussess huwa l-mod kif tigi ezercitata l-proprjeta` ex art (sic) tal-Kodici Civili – fil-kuntest wiehed seta' aktar jitkellem fuq kwistjoni petitorja milli partikolarment possessorja;

L-appellant jattira l-attenzjoni tal-Qorti ghal dik il-parti tar-relazzjoni tal-Perit Legali fejn jinghad illi "ma giex ghall-konjizzjoni tal-fatti u l-argumenti mressqa fil-kawza "Tarcisio Barbara vs Emmanuel Azzopardi". L-esponent huwa konxju illi l-inizjattiva u d-dover illi jgib il-Perit Legali a konjizzjoni taghhom strahet fuqu: izda gara illi bejn il-partijiet kien hemm l-intiza illi peress illi kien hemm l-istess Perit Tekniku allura dan kien a konoxxenza tal-fatti kollha. L-esponent qed jistieden lil din il-Qorti sabiex tiddipartixxi mill-konkluzjoni facli illi il-konvenut "*imputat sibi*" u tifhem illi bil-mod kif jimxu il-kawzi fis-sistema taghna il-perfezzjoni formali mhux dejjem possibbli u l-partijiet jistriehu hafna fuq intizi li jezistu bejniethom; l-esponent jirreferi illi huwa dejjem ippresta certa attenzjoni fil-mod kif huwa ressaq il-provi u ghalhekk ipprezenta l-pjanti, gab is-*surveyors* ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u anke ipproduca l-pjanti bil-firem. L-esponent xtaq ghalhekk jissofferma ruhu fuq il-punt tal-Perit Tekniku illi l-konvenut ma kienx in buona fede a tenur ta' l-art 571 meta bena fuq proprjeta` ta' l-attur – dwar dan l-esponent ighid illi huwa qatt ma seta' kellu c-certezza illi kien qed jibni fuq proprjeta` ta' terz, anzi fic-cirkostanzi kien indott illi jemmen illi la darba l-art kollha mxiet kif jghidu "*accross the board*", allura kien qed jibni fuq art tieghu; forsi akkost ta' ripetizzjoni, l-esponent jirribadixxi illi punti ma nstabux u mexa bil-kriterju tal-21 pied wisa' tal-*plot* li kellu fuq il-pjanta; kien dejjem pront li obda l-inibizzjoni; l-esponent jattira l-attenzjoni tal-Qorti ghar-ragjonament tal-perit legali fis-sens illi kkonkluda illi mill-pjanti ma setax wiehed jikkonkludi jekk sarx spoll jew le u li wara li l-punti gew imcaqalqa, saru punti godda wara li l-konvenut kien lahaq

bena – dan jindika l-ambigwita` tal-pussess tal-attur u teskludi l-ipotesi tal-vjolenza u klandestinita` tal-konvenut;

L-appellant jissottometti wkoll li, johrog wahdu l-fatt illi l-attur ma kellux il-pussess jew detenzjoni kif rikjest ghaliex la l-pussess u lanqas id-detenzjoni ma seta' kien univoku imma kien ekwivoku u ambivalenti – il-Qorti hija mitluba illi tivvalorizza dawn ic-cirkostanzi.

Ghaldaqstant il-konvenut appellant talab li din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili moghtija fil-25 ta' Frar 2000 fl-ismijiet "Victor Grech vs Tarcisio Barbara" Cit. Nru. 1228/93 DS, billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

**<u>IR-RISPOSTA TA' L-ATTUR</u>**

5. L-attur appellat wiegeb hekk:

Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma.

Illi gie ampjament ippruvat li l-konvenut, wara li nduna li terz invada l-proprjeta` tieghu mill-parti l-ohra, ha l-ligi f'idejh u ghalkemm fetah kawza kontra din il-persuna, ha dan l-ispazju minn naha l-ohra ossija l-parti propjeta` ta' l-esponent.

Hu fil-verita` kaz klassiku ta' spoll.

Il-prova, nonostante l-kontenut tar-rikors ta' l-appell, saret ampjament permezz tal-perizja teknika u li ghaliha qed issir riferenza a skans ta' ripetizzjoni.

**<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>**

6. L-aggravju ewlieni tal-konvenut appellant riferibbilment ghas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili huwa li l-element ta' pussess jew ta' detenzjoni, wiehed mit-tlett elementi essenzjali biex tirnexxi azzjoni ta' spoll, kien nieqes. Mill-provi prodotti, jissottometti l-konvenut, l-attur appellat ma setax jippretendi li kellu tali pussess u

konsegwentement ma jirrizultax li dan gie spossessat bi klandestinita` jew vjolenza.

7. Il-qofol ta' l-argumenti mressqin mill-appellant huwa li mill-provi kellu johrog bic-car li l-pjanti peritali relattivi ghall-"*plots*" bin-numri 1, 3, 4 u 5 fi Triq il-Gawhar, Hal Safi, kienu lkoll zbaljati, bil-linji li jiddilinejaw proprjeta`, ossija "*plot*", minn ohra zbaljati wkoll u bil-punti li suppost jiddistingwu fejn seta' jsir il-bini taht l-ombra tad-dubbju. Ghalhekk, jikkonkludi l-appellant, kull pussess jew detenzjoni pretiza mill-attur ma setghet qatt kienet univoka imma ghall-kuntrarju tali pussess "kien ekwivoku u ambivalenti".

8. Din il-Qorti qieset is-sottomissjonijiet tal-partijiet u rat l-atti kollha tal-process. Innutat li l-Qorti ta' l-ewwel grad, fis-sentenza taghha, ghamlet riferenza kopjuza ghall-kostatazzjonijiet ta' natura kemm teknika kif ukoll legali li gew espressi miz-zewg periti gudizzjarji li hija kienet hatret appozitament. Skond ma jirrizulta mir-relazzjoni peritali jidher li kien minnu u wisq probabbli li l-pjanta esebita fil-process u mmarkata bhala Dok VG2, kienet tfasslet b'mod zbaljat. Bhala konsegwenza ta' dan l-izball, gie ritenut mill-ewwel Qorti, "ghahekk (jekk) it-tulijiet ta' *plot* 4 u *plot* 5 kellha tigi (<u>recte</u> "kellhom jigu") anqas mill-94 pied indikat fuq il-pjanta originali Dok TB2. Imbaghad minflok il-faccata ta' plot 8 tnaqqset peress illi l-'*plots*' kienu gew spustjati lejn il-punent, din kibret minn 100 pied ghal 105 piedi fuq il-pjanta Dok VG2".

9. Mis-suespost, kif ukoll minn diversi fatti ohra, ilkoll ta' natura teknika, johrog li zbalji u spostamenti tassew kien hemm fiz-zona fejn sar l-allegat spoll. <u>Izda bl-istess mod jemergi wkoll li s-sidien ta' dawn il-'*plots*' kienu pjenament edotti minn dan l-istat ta' fatt</u>. Tant hu hekk li jirrizulta li anke l-awtur originali sid ta' l-art <u>de</u> <u>quo</u> ipprova jintervjeni biex jistabbilixxi certa ordni, izda ftehim ahhari ma giex milhuq u ebda att korrettorju ma gie fis-sehh. Dan allura jfisser li kull sid seta' jivvanta pussess fuq dik il-"*plot*" li kienet, almenu fuq il-pjanti annessi mal-kuntratt ta' akkwist, tghajjat lilu. Certament, hadd ma kien intitolat li, fuq il-pretest li lilu kienet ittehditlu bicca mill-"*plot*" tieghu

mit-terz, dan seta' arbitrarjament jidhol fuq l-art tal-gâr tieghu biex minghalih ikun irrizolva l-problema tieghu. Mill-provi hekk jirrizulta li gara, jigifieri li l-konvenut resaq u dahal fl-art ta' l-attur. Dwar dan il-fatt l-ewwel Qorti osservat hekk,
"Dan (l-ispustament da parti tal-konvenut a skapitu ta' l-attur) hu rifless fic-certifikat rilaxxjat mill-AIC Ludovico Micallef fit-30 ta' Awissu 1993 (Dok. VG4) fejn jikkonstata li 'fuq talba tas-Sur Victor Grech, ghamilt spezzjoni fil-post fi Triq Gawhar, Safi, fejn jien kont ghamilt xi marki ta' qsim ta' "*plots*". Mill-ispezzjoni rrizultali li hi proprjeta` tas-Sur Victor Grech. L-istess jirrizulta wkoll mic-certifikat mahrug mill-AIC F. E. Montesin fil-31 ta' Awissu 1993, esebit mill-attur bhala Dok VG5 u kkonfermat mill-firmatarju fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 1994 (pag. 20) fejn jinghad li "*It is now clear that the owner of plot 4, is not respecting the division line between plots 5 and 4 given by Mr. Micallef and has in fact encroached on our client's land by at least thirty inches along the whole length*".

10. Il-konvenut, pjenament edott u konsapevoli mill-fatt li kien hemm problema dwar il-pustjar tal-hajt divizorju ta' bejn il-fond jew '*plot*' tieghu u dik ta' l-attur, minhabba li terz kien x'aktarx invada l-art tieghu, iddecieda li jiehu l-ligi f'idejh u jiehu r-ragun ("*ragion fattasi*") billi jaqbad u jinvadi l-"*plot*" li kienet fil-pussess ta' l-attur. Mhux bizzejjed ghall-konvenut appellant li biex jezimi ruhu mir-responsabbilta` jghid li meta bena huwa mexa mal-linja ta' Triq l-Iskola. Kif tajjeb osservat in propozitu l-ewwel Qorti, "Jekk ghamel hekk, zgur abbazi tal-fatt li l-'*plot*' tieghu kemm fuq in-naha ta' wara, kif ukoll fuq in-naha ta' quddiem, hi mxattra, f'xi punt induna li l-qisien taz-zewg tulijiet kienu varjaw minn dawk li jidhru fuq il-pjanta originali. Ukoll kienet inqalghetlu problema mas-sid ta' '*plot*' numru 2 u sussegwentement ma' l-attur (sid il-'*plot*' numru 5) dwar il-qisien. Hu stess xehed fis-seduta fuq imsemmija li <u>hekk kif l-attur baqa' jinsisti li jzommu l-punt hu qabad u beda jibni</u> wara li halla 21" ghall-'*plot*' 3 adjacenti".

11 Kien dan l-agir impulsiv u arbitrarju li, fil-fehma ta' din il-Qorti (bhal dik ta' qabilha), induca lill-konvenut fl-att

spoljattiv. L-appellant qieghed jitlob li din il-Qorti "tivvalorizza" mill-gdid il-provi u tasal ghal konkluzjoni kuntrarja minn dik milhuqa mill-ewwel Qorti billi tiddikjara li fl-isfond tac-cirkostanzi tal-kaz, il-pussess ta' l-attur kien wiehed dubbjuz u li allura spoll ma setax jigi kommess. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li din is-sottomissjoni ta' l-appellant ghandha xi fondament legali. Saru tassew zbalji f'dak li huwa kejl u kalkoli dwar numru ta' '*plots*' li minhabba fihom seta' gara li l-konvenut gie zvantaggjat. Rinfaccjat b'dan il-gravam il-konvenut qabad u bena f'parti mill-immobbli li proprjament u bi dritt kienet fil-pussess ta' l-attur. Dan l-operat sar manifestament kontra r-rieda ta' l-attur u meta l-konvenut kien ghal kollox konxju u konsapevoli tal-fatt li l-agir tieghu kien wiehed illecitu u abuziv.

Ghal dawn ir-ragunijiet tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata kif moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, tichad l-appell tal-konvenut bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

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