PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 23 ta' Frar 2001

Numru 40

Citaz. numru 80/96 DS

George Falzon
vs
Joseph u Maryanne konjugi Camilleri

Illum, 23 ta' Frar 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fid-9 ta' Jannar 1996 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi l-attur jiddetjeni b'cens perpetwu ghalqa mlaqqma "Ta' Kemmunija" limiti taz-Zurrieq mentri l-konvenuti joqghodu fil-fond residenzjali taghhom fil-vicinanzi ta' din l-istess ghalqa;

Illi biex jaccedi ghal din l-ghalqa l-esponenti kien jghaddi minn go sqaq u mbaghad minn dan permezz ta' fetha fil-hajt:

Illi dan l-isqaq kien privat u meta l-konvenuti zviluppaw l-art taghhom cirkondaw dan l-isqaq b'hajt tal-kantun izda hallew il-fetha li mill-isqaq kienet taghti ghall-ghalqa tal-istanti;

Illi f'din il-fetha kien hemm bhal xatba li kienet tinghalaq b'katnazz li tieghu l-istess konvenuti pprovdew cavetta lill-istanti;

Illi din ix-xatba kienet inghalqet allura l-attur beda jaghlaq temporanjament il-fetha b'tankijiet u kantun fuqhom;

Billi fis-16 ta' Novembru 1995 il-konvenuti jew persuni nkarigati minnhom nehhew it-tankijiet u ghalqu permanentement il-fetha bil-gebel tal-kantun b'mod li l-istanti gie mpedut milli jaccedi liberament ghall-ghalqa tieghu permezz ta' din il-fetha;

Illi nonostante li l-konvenuti gew interpellati biex jirrientegraw kollox fl-istat li kien huma baqghu inadempjenti;

talab lil din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti kkommettew spoll di fronte ghall-attur bil-fatt tal-gheluq permanenti tal-fetha li mill-isqaq kienet taghti ghall-ghalqa tal-istess attur; u
2. konsegwentement tikkundanna lil-istess konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jispurgaw l-ispoll minnhom kommess biex b'hekk jirrientegraw lill-istanti fil-jeddijiet kollha tieghu ta' access mill-isqaq ghall-ghalqa tieghu.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra legali tat-22 ta' Novembru 1995 kontra l-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn qalu:

1. Illi l-eccipjenti qatt ma kkommettew ebda spoll fil-konfront tal-atturi.
2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tas-6 ta' Gunju 1996 li permezz tieghu gew nominati l-assistenta gudizzjarja Dr. Mariella Gonzi bl-ghajnuna ta' l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku mahlufa fit-3 ta' Ottubru 2000;

Rat il-verbali tax-xiehda, l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

L-azzjoni ezercitata mill-attur hija dik ta' spoll privileggjat kontemplata fl-artikoli 535 tal-Kap 16 u 791 tal-Kap 12. Biex l-istanti jirnexxi fl-azzjoni tieghu, irid jipprova tliet affarijiet: (1) li huwa kien jippossjedi b'pussess ta' kwalunkwe xorta, jew detenzjoni, (2) li huwa gie spoljat minn tali pussess jew detenzjoni, u (3) li huwa mexxa 'l quddiem il-kawza fi zmien xahrejn mill-jum li sar l-att antiguridiku allegat – liema spoll irid ikun vjolent jew klandestin (*vi aut clam*).

Mill-provi jirrizulta li l-attur ghandu b'titolu ta' cens perpetwu ghalqa msemmija "Ta' Kemmunija" fil-limiti taz-Zurrieq li min-naha tax-Xlokk tikkonfina ma' proprjeta` tal-konvenuti. L-attur kien jaccedi ghal fuq l-art minn go sqaq li jikkomunika l-kantuniera fuq in-naha tal-lbic tal-proprjeta` tieghu ma' Triq Ta' l-Imwiegel. Fit-tarf ta' gewwa ta' l-isqaq imbaghad kien jghaddi ghal go l-ghalqa tieghu minn go fetha f'hajt tal-kantun li nbena mill-konvenuti. L-attur xehed hekk fir-rigward ta' din il-fetha u r-raguni ghaliex istitwixxa dawn il-proceduri:

> "F'din il-fetha fi zmien kien hemm bicca njama u meta l-konvenut bena l-hajt ta' madwar l-isqaq, jien kont kellimtu biex possibilment waqt li l-bennej tieghu kien qed jibnieh iwessaghli din il-fetha biex jiena nkun nista' nidhol bil-mutur halli ma ngorrx il-bejgha jew il-fertilizzant fuq spallejja. U l-konvenut kien ta direzzjoni lill-bennej tieghu u din il-fetha twessghet ghal erba' piedi u nofs. L-istess konvenut ghamilli wkoll bieba flok il-bicca njama li kien hemm. Din kienet bil-katnazz u tani wkoll cavetta. Allura jien kont dejjem nidhol minn go l-isqaq u minn go din ix-xatba.
> Kien inqala' incident meta ridna nibnu kamra bil-knaten (bricks), u f'dan l-incident ibni l-kbir kien telaghlu u tlewwem ma' mart il-konvenut, u sahsnitra qala' x-xatba u tefagghielha fil-proprjeta` taghha. Jien mort infittex din ix-xatba biex nerga' nqeghdha u ma sibthiex hemm u meta staqsejt lill-konvenut ghalfejn kien hadha, qalli: 'Mhux it-tifel tieghek remiha?' Flok ix-xatba, biex ikolli gheluq f'din il-fetha ghamilt zewg tankijiet ta' l-erbghin u kantun fuqhom. Dan l-incident inqala' fil-21 ta' Settembru 1995.
> **Fis-16 ta' Novembru 1995 il-konvenuti nehhew it-tankijiet, qalghu l-koxox tal-bieb fejn kienet titwahhal ix-xatba u ghalqu l-fetha permanentement. Kien ghalhekk li jien ghamilt din il-kawza.**"

Il-konvenut ikkonferma li meta tella' l-hajt, halla fetha biex l-attur ighaddi ghall-ghalqa tieghu. Huwa rrefera ghall-incident li gara fil-21 ta' Settembru 1995 meta t-tifel ta' l-attur qala' x-xatba u remiha fil-

proprjeta` tieghu. Sussegwentement fil-fetha tqeghdu zewg tankijiet b'zewg gebliet fuq. Huwa mbaghad kompla:

> "Wara ftit gew hut il-mara, jien mort ix-xoghol regolari u sibt il-hajt imtella' meta rritornajt. Nahseb li tellghuh hut il-mara. Il-mara kienet id-dar. Jiena ghalkemm sibt il-hajt mtella' ma ergajtx ghamilt l-affarijiet kif kienu …. Xi tlett ijiem wara ltqajt ma' hut il-mara (gew ghandi) u huma qalu li kienu ghalqu l-bieb peress li ommhom kienet fid-dar taghna u jiena ghidt, 'la ghalaqtuh halluh hekk'."

Il-konvenuta ikkonfermat li kienu hutha li tellghu l-hajt.

Minn dawn il-provi huwa evidenti li l-ewwel zewg rekwiziti jirrizultaw, cioe` li l-attur kien juza l-fetha fil-hajt biex jaccedi ghall-ghalqa tieghu u li gie spussessat minn dik il-fetha u li dan sar klandestinament u kontra r-rieda tieghu. Dwar it-tielet rekwizit il-Qorti hija soddisfatta li l-kawza saret fi zmien xahrejn mill-kommissjoni ta' l-att spoljattiv. Difatti l-attur ikkonferma li l-fetha nghalqet fis-16 ta' Novembru 1995 (u m'hemm l-ebda prova kuntrarja ta' dan) u c-citazzjoni giet intavolata fid-9 ta' Jannar 1996, cioe` entru t-terminu stabbilit.

Fin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti llimitaw ruhhom biex ighidu li qatt ma kkommettew ebda spoll fil-konfront ta' l-atturi. Ghalkemm fizikament ma kinux huma li ghalqu l-fetha fil-hajt, dan sar a konoxxenza tal-konvenuta u bl-approvazzjoni sussegwenti tal-konvenut. Kienu l-persuni responsabbli biex jaraw li l-att spoljattiv ma jsehhx jew, wara li sehh, jirreintegraw lill-attur fl-istat ta' qabel.

Mix-xiehda tal-konvenut jidher li qed jissuggerixxi li l-attur kien ighaddi mill-fetha fil-hajt b'tolleranza. F'azzjoni ta' spoll tali sottomissjoni hija guridikament inaccettabbli. Kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet "Felix Fenech et vs Carmelo Bonanno et" moghtija fil-5 ta' Ottubru 1998 (Vol. LXXXII.ii.934): *"Kif gie ritenut kostantement fil-gurisprudenza, eccezzjoni ta' din ix-xorta hi 'f'kull kaz legalment insostenibbli in kwantu kwistjoni ta' tolleranza m'ghandhiex normalment tigi ezaminata f'dan il-gudizzju semplicement possessorju privileggjat' (Vol. XXXVI.i.292; Vol. XXX.i.85;* ***Xuereb vs Sant Fournier****, Appell Civili 12 ta' Dicembru 1952;* ***Borg vs Dalli****, Appell Civili 22 ta' Marzu 1984;* ***Wismayer vs Wismayer****, Prim'Awla 5 ta' Ottubru 1992 u ohrajn)".*

U kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet Carlo Cardona et vs Francesco Tabone moghtija fid-9 ta' Marzu 1992, l-indagni li trid issir f'azzjoni ta' spoll hija wahda *"limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra"* u li din l-azzjoni *"hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli 'l hadd jiddisturba **stat ta' fatt** arbitrarjament u hija intiza **unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haqa fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss**"* (Ara wkoll sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta' Marzu 1997 fl-ismijiet "Francesco sive Frank Busuttil vs Giaocchino sive Jack Scerri pro et noe" – Vol. LXXXI.iii.54).

U kif sostniet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet "John Camilleri vs Peter Micallef et" moghtija fid-9 ta' Marzu 1999, ghalkemm hu minnu *"li anki azzjoni ta' spoll tista' tkun materja ta' deliberazzjoni legali tibqa' impregudikata pero` r-regola li kawza ta' spoll hija essenzjalment azzjoni possessorja u mhux ammissibbli ghal xi parti li tidhol fil-petitorju biex tiggustifika l-agir spoljattiv kommess minnha"*.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

(1) tiddikjara li l-konvenuti kkommettew spoll di fronte l-attur bil-fatt ta' l-gheluq permanenti tal-fetha li mill-isqaq kienet taghti ghall-ghalqa ta' l-istess attur, u
(2) konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn millum jispurgaw l-ispoll minnhom kommess biex b'hekk jirreintegraw lill-attur fl-access mill-isqaq ghall-ghalqa tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Onor. Imhallef
Onor. David Scicluna

D/Registratur