-SPOLL-

- PUSSESS ELEMENT TA' FATT -

- ART. 534 KAP 16 -

- ART. 791 KAP 12 -

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 26 t'April 2001

Kawza Numru: 6
Citazzjoni Numru: 692/99/RCP

Mark Napier

vs

Andre Bianchi

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-attur jirrisjedi flimkien mal-familja tieghu fil-fond b'numru 58, gewwa Triq Annibale Preca, Lija liema fond huwa propjeta' tal-istess attur,

Illi ricentement u precisament fil-25 ta' Jannar 1999 u fil-granet sussegwenti l-konvenut u/jew terzi persuni minnu inkarigati, abbusivament bdew jwettqu xogholijiet ta' twahhil ta' kannen u *pipes* fuq il-bejt tal-fond propjeta' tal-attur, fuq liema bejt, apparti kull konsiderazzjoni ta' propjeta', l-attur kellu tgawdija u pussess b'mod illi l-attur gie effettivament mmolestat fil-pussess, fl-uzu u fit-tgawdija ta' dan il-bejt kif jista' jirrizulta waqt t-trattazzjoni tal-kawza;

Illi ulterjorment il-konvenut wara li avvanza pretensjonijiet dwar il-propjeta' ta' l-istess bejt, liema pretensjonijiet gew debitament respinti bil-qawwa kollha mill-attur, l-istess konvenut dehrlu li kellu jaqbad u jiehu l-ligi b'idejh u jimmolestja u jispolja lill-attur fil-pussess u fit-tgawdija fuq imsemmija;

Illi minkejja illi l-konvenut gie interpellat sabiex jwaqqaf dawn ix-xogholijiet sahansitra permezz ta' ittra gudizzjarja datata 2 ta' Frar 1999 illi qed tigi hawn annessa u esebita u mmarkata bhala Dok. A, huwa baqa' inademdjenti;

Illi bhala konsegwenza ta' dan l-agir, il-konvenut b'att klandestin u illegali, kkommetta spoll fil-konfront ta' l-attur qed isofri ostakolu fit-tgawdija u l-uzu talbet in kwistjoni,

L-attur talab li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront ta' l-attur kif fuq imsemmi;

2. Tiddifidah milli permezz ta' twettieq ta' xogholijiet jew bi kwalunkwe mod iehor jostakola t-tgawdija tal-uzu ta' dan il-bejt, propjeta' tal-attur, u li jiehu l-Ligi f'idejh sabiex jezercita drittijiet abbuzivament u llegalment;

3. Tikkundannah sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Qorti ghal dan l-iskop, jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jitnehhew dawn il-*pipes* u kannen u kull kostruzzjoni ohra li gew minnu u/jew minn nies inkarigati eretti sabiex il-bejt in kwistjoni jigi repristinat fl-istat li fih kienet qabel ma kkommetta tali spoll, u dan taht is-sorveljanza ta' periti nominandi;

4. Tawtorizza lill-atturi sabiex, fin-nuqqas, jesegwixxu huma direttament tali xoghoiijiet, taht is-sorveljanza ta' l-istess periti nominandi, a spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, li jibqa minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 4 sa 5 tal-process;

Rat il-verbal tal-24 ta' Gunju 1999;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut tat-3 ta' Novembru 1999 fejn gie ecceppit:

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-bejt in kwistjoni qatt ma kien fil-pussess tal-attur u ghalhekk qatt ma seta' jigi spoljat minn oggett mhux fil-pussess tieghu ghax ma jikkonkorrux wahda mit-tlett elementi essenzjali biex wiehed ikun jista' jintavola azzjoni ta' spoll.

2. Illi il-bejt in kwistjoni dejjem kien fil-pussess esklussiv tal-konvenut u segregat b'hajt ossija opramorta ta' cirka hames filati u li dejjem giet uzata mill-utenti ta' Villa Icilio f'Annibale Preca Street, Lija anke meta din l-istess villa kienet mikrija lil certu Maggur Camilleri u lil certu Buckland ismu mhux maghruf.

3. Illi barra minn hekk il-proprjetarju tad-dar li taghha ghandu pussess l-attur kien certu Mr. Zachary Booth li akkwista l-proprjeta' minghand Mr. Loris Bianchi u hutu li

jistghu facilment jikkonfermaw illi l-arja tal-bejt tal-kamra in kwistjoni hija proprjeta' tal-konvenut.

4. Illi dan il-hajt tal-opramorta ilu mibni ghal iktar minn hamsin sena u l-fond in kwistjoni ilu segregat miz-zewg partijiet adjacenti ghall-istess Villa Icilio u cioe il-parti posseduta mill-attur u l-ohra ipposseduta mill-Pent Nicholas Bianchi.

5. Illi inoltre huwa l-attur li ipporva jispolja lill-konvneut billi ittenta li jibni fuq hwejjeg il-konvenut strutturi ta' gebel pero' li gie imwaqqaf milli jaghmel dan mill-istess konvenut u huh u dan cirka erba' snin ilu oltre l-fatt li gie mwaqqaf milli jitla' fuq il-bejt tal-konvenut minghajr il-permess tieghu diversi drabi.

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol 17 tal-process;

Rat il-verbal tat-18 ta' Novembru 1999 u tal-10 ta' Dicembru 1996 fejn il-kawza giet differita ghall-provi attrici ghas-7 ta' Marzu, 2000.

Rat in-Nota ta' Mark Napier tat-22 ta' Frar 2000 fejn permezz taghha prezenta xi affidavits (fol 23 sa 52 tal-process).

Rat il-verbal tas-7 ta' Marzu 2000 fejn xehed l-attur Mark Napier u Dr Ramona Frendo ddikjarat li m'ghandiex provi aktar. Il-kawza giet differita ghall-provi tal-konvenut ghas-17 ta' Mejju 2000, b'dan li l-konvenut ghandu jipprezenta x-xhieda tieghu bil-procedura ta' l-affidavit, u ffissat access ghat-2 ta' Mejju 2000.

Rat il-verbal ta' l-access mizmum fit-2 ta' Mejju 2000.

Rat in-nota ta' Andre` Bianchi tas-27 t'April 2000 fejn permezz taghha esebixxa xi affidavits (fol 84 sa 94 tal-process).

Rat il-verbal tas-17 ta' Mejju 2000 fejn xehed Mark Napier, u Dr Ramona Frendo ddikjarat li trid taghmel kontro-ezami tad-diversi xhieda mressqa mill-konvenut. Il-kawza giet differita ghall-20 ta' Gunju 2000.

Rat il-verbal tal-20 ta' Gunju 2000 fejn xehdu Sophia Backlund, Mario Zarb, Nathalie Bianchi, il-Perit Nicholas Bianchi, Ellis Bianchi u l-Maggur Camilleri. Il-kawza giet differita biex isiru l-kontro-ezamijiet relattivi ghad-9 ta' Novembru 2000.

Rat il-verbal tad-9 ta' Novembru, 2000 fejn xehed Andre Bianchi. Il-kawza giet differita ghall-ahhar darba ghall-provi kollha li fadal ghall-11 ta' Jannar 2001.

Rat ir-rikors tat-3 ta' Novembru 2000 u d-digriet tal-Qorti fejn ordnat in-notifika lill-kontro-parti bi zmien jumejn ghar-risposta.

Rat ir-risposta ta' Andre Bianchi tal-11 ta' Dicembru 2000 a fol 157 tal-process u d-digriet tal-Qorti tad-19 ta' Dicembru 2000 fejn il-Qorti cahdet it-talba kontenuta fir-rikors tat-3 ta' Novembru 2000 u dderigiet lir-rikorrenti jipprocedi skond il-Ligi bil-procedura idoneja.

Rat il-verbal tal-11 ta' Jannar 2001 fejn xehdet Catherine Scicluna u d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx provi aktar. Il-Qorti tat fakolta` lill-attur biex jipprezenta nota ta' osservazzjonijiet fi zmien 40 jum b'kopja jew visto lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu 40 jum biex jirrispondi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' April 2001.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-attur ipprezentata fl-20 ta' Frar 2001.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut ipprezentata fit-28 ta' Frar 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI.

Illi l-azzjoni odjerna hija dik ta' spoll *ai termini* tal-**Artikolu 534** tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaliha japplikaw id-disposizzjonijiet tal-**Artikolu 791** tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li a bazi tal-istess l-elementi essenzjali tal-ispoll huma:-

i) *possedesse*
ii) *spoliatium fiusse*
iii) *infre bimestre deduxisse*.

Illi ghalhekk sabiex tirnexxi l-istess azzjoni ta' spoll, tali tlett rekwisiti jridu jigu ppruvati mill-attur, pero` dak li jrid jigi ppruvat huwa pussess ta' liema xorta jkun, anke naxxenti minn kawza ingusta ("**Cassar vs Cassar**" - Vol. XXXVIII.I.123), anke prekarju ("**Vincent Chircop vs Emanuel Galea**" **-** VBC. 26.06.1987); u anke pussess qasir ("**Kan. Salvatore Ellul vs Kan. Gius. Farrugia**" - Vol. XXXVII.II. 642).

Illi in effetti intqal fis-sentenza "**Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri pro et nomine**" (A.C. 26 ta' Jannar 1996 - XXXVII.I.280) ribadit fis-sentenza ta' din il-Qorti "**Natalino Agius et vs Antonia Said**" (13 ta' Jannar 1999 - Citaz. Numru 2426/97/RCP):-

"Illi huwa bizzejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u di fatto - b' dan li l-attur ghandu jipprova li ghandu 'un possesso di fatto'. L-atti ta' mera tolleranza ma jistghux iservu ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess."

Tal-istess portata hija s-sentenza "**Joseph Vella proprio et nomine vs Salvu Micallef**" (JSP 30.4.1991 - LXXV. III. 695) fejn sostniet illi:-

"Ghall-azzjoni ta' spoll huwa bizzejjed li l-persuna spoljata tigi mnezza mill-pussess ta' liema xorta jkun. U dan jinghad mhux biss ghan-natura ta' pussess, izda anke ghaz-zmien. Anki pussess qasir hafna u sahansitra pussess momentarju huwa bizzejjed sabiex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll". ("**Kan. Salvatore Ellul vs Kan Giuseppe Farrugia**" **-** 7.02.1953. A.M. - XXXVII.II.642).

Illi fil-fatt huma diversi s-sentenzi li jghidu li tali azzjoni hija ta' natura ta' ordni pubbliku, tant li fis-sentenza "**Dentist Pasquale Demajo vs Michael Mallia noe**" (JDC - 9.12.1993 - Vol. LXXVII.IV.359) li mxiet fuq dak li gie ritenut fis-sentenza "**Francesco Mifsud vs Michele Cassar**" (A.C. 8 ta' Marzu 1943 - Vol. XXXII.I.296) li sostniet illi:-

"L-azzjoni ta' spoll gejja mid-dritt Ruman, "de vi et clandestina possessione" kienet sensibilment modifikata

mid-Dritt Kanoniku u fid-Dritt Sikulu. Id-Dritt Kanoniku introduca l-principju "spoliatus ante omnia restituendus", ibbazata fuq il-konsiderazzjoni ta' ordni pubbliku illi dak li jigi spoljat vjolentament jew klandestinament, ghandu jigi difiz mit-tribunali, u min ikun ghamel dak l-ispoll ma jkunx jista' jgib ebda difiza".

Tal-istess skorta huma s-sentenzi "**Elisia Cesareo vs Victor Trapani**" (26.06.1950 - XXXIV.II.594) u "**Giuseppe Muscat vs Assunta Farrugia**" (24.11 - XLII.897). Huwa ghalhekk ma humiex ammessibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji ("**Margherita Fenech vs Paula Zammit**" (P.A. 12.04.1958 - XXLI.D. 973); ("**Carmelo Sacco vs Paul Sacco**" **-** A.C. 23 ta' Jannar 1998).

Dawn il-principji gew ilkoll segwiti mis-sentenzi moghtija minn din il-Qorti fl-ismijiet "**C. Fino & Sons Limited vs Marketing & Consultancy Limited**" (Citaz. Nru. 1596/98/RCP deciza fl-1 ta' Lulju 1999) u "**Joseph Mary Debono et vs Dr. Tanya Sciberrras Camilleri et nomine**" (Citaz. Numru 1704/98/RCP deciza 29 ta' April 1999) fejn ghalihom qed issir riferenza u ghas-sentenzi hemm citati fosthom is-sentenza "**Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et**" (FGC - 12 ta' Gunju 1998) li sostniet li ghalhekk:-

"Il-ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma taghtix lok ghall-ebda *indagini ohra barra minn dak li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Indagini*

limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab fl-ebda legislazzjoni ohra, u ghalhekk bir-rispett kollu ghad-decizjonijiet li ppermettew indagnijiet bazati fuq x' jghidu u x' ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrelevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna" ("**Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone**" - A.C. 9.03.1992); ("**Mariano Farrugia et nomine vs Peter Paul Cutajar**" **-** 23 .10. 1998).

III. APPLIKAZZJONI TAL-LIGI GHALL-KAZ IN EZAMI.

Illi l-attur qed isostni li gie kommess spoll fil-konfront tieghu peress li l-konvenut fil-25 ta' Jannar 1999 u fil-granet sussewgenti beda jaghmel *pipes* u kanen fuq il-bejt tieghu, liema bejt huwa kellu dejjem l-pussess tieghu.

Illi l-konvenut min-naha tieghu qed jikkontendi li l-pussess tal-istess bejt qatt ma kien f'idejn l-attur, tant li huwa segregat mill-bqija tal-proprjeta' tal-attur permezz ta' opramorta ta' cirka hames (5) filati u dejjem kien uzat mill-utenti ta' Villa Icilio, f'Annabile Preca Street, Lija, liema hajt ilu hekk mibni ghall-iktar minn hamsin (50) sena, u cioe' minn meta l-istess villa giet maqsuma fi tnejn, illum wahda posseduta mill-attur u l-ohra mill-konvenut. Illi ineffetti l-attur gia gie mwaqqaf darba ohra, cirka erba' snin mill-kawza meta ittenta jaghmel xoghol tal-gebel.

Illi l-istess **attur** sostna li l-fondi indikati tal-partijiet kienu fil-fatt fond wiehed u gew divizi biss b'kuntratt ta' divizzjoni datat 28 ta' Awissu 1969 fl-atti tan-Nutar Francis Xavier Dingli, u l-kwistjoni tirrivolvi fuq parti mill-bejt li jifforma is-saqaf ta' wahda mill-kmamar tieghu, pero' li huwa accessibbli mill-bieb tal-bejt tal-konvenut, *stante* li fid-divizzjoni dan kien miss lill-avendi kawza tal-konvenut, u ghalhekk skond huwa sabiex jaccedi fuq l-istess bejt irid jaqbez cint ta' tlett filati, u fil-fatt huwa dejjem ghamel il-manutenzjoni tal-istess bejt, inkluz *water-proofing* u dan mindu xtara l-fond fil-1983.

Illi l-istess attur sostna li fl-ahhar okkazzjoni huwa kiteb lill-konvenut fl-10 ta' Awissu 1998 sabiex jaghmel dawn ix-xogholijiet, u fil-fatt beda jaghmilhom, izda l-konvenut irreagixxa billi wahhal kanen u *'chicken wire'* mat-tul kollu tal-bejt sabiex jaghlaq l-istess access u ghalhekk tali xogholijiet ma setax jaghmilhom, u dan peress li l-konvenut sostna mieghu li tali bejt kien fil-pussess u proprjeta' tieghu. Illi l-att ta' spoll sehh fis-26 ta' Jannar 1999, wara li saret ittra ufficjali lill-konvenut fit-2 ta' Frar 1999, u saret il-kawza fit-23 ta' Marzu 1999.

Illi in kontro-ezami sostna li meta kien beda joqghod hemm il-konvenut, huwa ried jaghmel xi xoghol fuq l-istess bejt, izda l-konvenut kien oppona u ghalhekk il-konvenut kien qala il-gebel fuq ic-cint li kien ghamel hu, u l-*membrane* ma

kienx sar, u l-konvenut kien jghidlu biex ma jitlax fuq il-bejt tieghu. L-attur ma ha’ l-ebda azzjoni legali hlief ittra ufficjali u din il-kawza fuq il-*fence* li ghamel il-konvenut fuq in-naha ta’ gewwa tal-istess hajt min-naha tal-konvenut. Illi sostna wkoll li biex jitla’ ghall-bjut tad-dar tieghu huwa jitla’ bis-sellum ghaliex ma ghandux access dirett, u l-livell tal-bqija tal-bejt huwa fl-livell iktar baxx mill-bejt in kwistjoni, cirka zewg filati. Il-parti tal-bejt f’livell iktar baxx, il-faccata ma ghandhiex gebel imtarrag, mentri l-parti tal-bejt mertu tal-kwistjoni odjerna huwa fil-fatt imtarrag. Illi fl-ahharnett sostna li kien waqfu li jaghmel il-*membrane* l-ewwel daraba fis-sajf tas-sena 1998.

Illi **l-konvenut** fl-affidavit tieghu tas-27 ta’ April 2000 sostna li huwa kien akkwista l-fond Villa Icilio minghand missieru u dejjem acceda fuq l-istes bejt u dejjem huwa halleb il-bejt tarmite Mario Zarb li kien imqabbad minnu, u wkoll naxar il-hwejjeg fuq l-istess bejt bil-*helper* tieghu Catherine Scicluna, kif kienu dejjem juzaw l-istess Ulf Backlund u Major Hilpern, li kienu inkwilini qabblu tal-istess post.

Illi kompla illi f’dawn l-ahhar seba’ jew tmien snin kemm ilu joqghod hemm, l-attur qatt ma uza l-istess bejt, u jekk ghamel hekk, dan sar bil-mohbi tieghu, ghaliex meta induna bih dejjem waqqfu, kif gara fl-okkazzjoni meta ried ipoggi xi gebel fuq il-hajt, u dawn tnehhew mill-konvenut, huh u bl-ghajnuna tal-istess attur. Darba ohra talbu li

jaghmel xi xoghol fuq l-opramorta, u l-konvenut irrifjuta. Ikkonferma li l-unika access ghall-istess bejt huwa mill-bieb ta' fuq il-bejt tieghu, u li l-istess bejt huwa iccirkondat b'opramorta ta' hames filati, u l-attur ma ghandu ebda access ghall-istess bejt u kien ghalhekk li huwa ghamel il-*wire fencing* min-naha tieghu, *stante* li huwa kellu l-pussess tal-istess bejt.

Illi f'dan huwa ikkorroborat mil-**Maggur Raphael J. Camilleri**, li kien inkwilin tal-fond illum proprjeta' tal-attur, li sostna li tali bejt dejjem kien uzat mill-okkupanti ta' Villa Icilio, dak iz-zmien bejn in-1959 u 1967, li kellhom l-unika access ghall-istess bejt. L-istess ikkonfermat **Sophia Backlund**, li kienet ukoll inkwilina tal-istess fond illum okkupat mill-konvenut. L-istess ikkonfermat in-**Nobbli Nathalie armla min Antione Bianchi** fis-sens li l-inkwilini kollha tal-fond tal-attur qatt ma ghamlu uzu mill-istess bejt, u kien biss l-attur li ipprova jaghmel dan, izda immedjetament u kull darba gie mwaqqaf minn zewgha Antione Bianchi. Illi l-manutenzjoni tal-istess bejt dejjem saret mill-okkupanti tal-istess fond, illum proprjeta' tal-konvenut, u qabel minn zewgha. Dan isib ukoll konfort mix-xhieda tal-**Perit Nicholas Bianchi** li kien ukoll inkwilin tal-fond *de quo* Villa Icilio bejn il-perjodu ta' Gunju 1985 u Gunju 1986, u sostna li dejjem uza l-istess bejt. Apparti dan hemm ix-xhieda ukoll tal-**Perit Gaston Bianchi**.

Illi min-naha l-ohra **Catherine Scicluna**, *helper* tal-familja Bianchi sostniet li hija dejjem naxret il-hwejjeg f'dawn l-ahhar tmien snin fuq din il-parti tal-bejt inkwistjoni; l-istess ikkonferma **Mario Zarb** li jaghmel xoghol ta' manutenzjoni fl-istess dar tal-konvenut, u sostna li huwa dejjem halleb l-istess bejt tul dawn l-ahhar tmien snin li l-konvenut abita fl-istess fond.

Illi fil-kuntest tal-kawza ta' spoll li giet ittenta mill-attur, huwa dejjem l-oneru tal-attur fil-kawza li jipprova l-allegazzjonijiet minnu vantati u f'dan il-kuntest l-ewwel prova li l-konvenut jehtieglu jaghmel hija li huwa kellu il-pussess tal-istess bejt mertu tal-kawza odjerna.

Illi mill-access mizmum minn din il-Qorti jirrizulta li l-bejt *de quo* mertu tal-kawza odjerna huwa cirkondat b'hajt ta' cirka tlett jew erbgha filati min-naha tal-proprjeta' okkupata mill-konvenut, u l-unika access ghall-istess bejt huwa biss minn bieb fuq il-bejt proprjeta' tal-istess konvenut, u l-kumplament tal-bejt attigwu, ghall-bejt imsemmi, jinsab fl-livell iktar baxx mill-bejt in kwistjoni. Illi tant huwa minnu dan li gie ukoll rilevat fl-istess access, li l-attur lanqas ghandu access ghall-bejt fil-livell iktar baxx, possedut minnu hlief permezz ta' sellum, mentri biex jaccedi ghall-fuq il-bejt *de quo* huwa necessarjament irid jaqbez b'certu diffikolta' l-istess cint fuq imsemmi li min-naha tieghu huwa ta' erba' jew hames filati, jew addirittura, kif indika l-istess attur waqt l-istess access jghaddi mill-parti ta' quddiem tal-

bejt in kwistjoni, u jaqbez ic-cint tal-faccata tal-istess dar, b'certu diffikolta, li fl-opinjoni tal-Qorti jista' jaqa', allahares qatt ghall-isfel. Gie konstatat ukol li l-istess bejt huwa is-saqaf tal-kamra tas-sodda tal-attur. Ovvjament gie kkonstatat ukoll l-*wire fencing,* mertu tal-kawza odjerna, li twahhal mill-konvenut mal-istess cint li jdawwar l-istess bejt, imwahhal min-naha tal-bejt u fond okkupat mill-konvenut.

Illi meta wiehed jaccedi fuq l-istess bejt, ma hemm l-ebda dubju fl-opinjoni ta' din l-Qorti, li l-impressjoni li tittiehed hija dik li l-istess bejt jifforma parti mill-fond okkupat mill-konvenut, u dan peress li l-unika access ghall-istess bejt huwa proprju mill-bieb fuq il-kamra tal-bejt tal-istess konvenut, u wkoll ghaliex l-istess bejt, f'livell ghola minn dak tal-attur b'xi hames jew erba' filati, huwa cirkondat kompletament b'cint ta' tlett jew erba' filati imkejla min-naha ta' Villa Icilio, b'dan ghalhekk li l-attur ma ghandu ebda access kwalunkwe ghall-istess bejt hlief jekk jaqbez ic-cint li jisseppara l-istess bjut, jew inkella jaqbez ic-cint imtarrag fuq il-faccata min-naha ta' barra, b'riskju fl-opinjoni tal-Qorti konsiderevoli, li l-attur jista' facilment iwegga.

Illi fid-dawl tal-premess, u bil-mod kif l-istess bejt jinsab hekk elevat mill-bqija tal-bjut l-ohra, u kif hekk cirkondat, huwa difficli hafna biex wiehed jifhem, kif l-istess attur qed isostni li kellu jew ghandu pussess ghall-istess bejt, *stante*

li *nonostante* li ilu joqghod fil-fond tieghu issa ghall-diversi snin, ma jidhirx li hemm access kwalunkwe min-naha tal-fond minnu okkupat ghall-istess bejt, anzi jirrizulta li l-istess bejt huwa kompletament segregat, separat u diviz mill-bqija tal-bjut l-ohra, kemm permezz tac-cint imsemmi, u kemm peress li l-istess bejt jinsab fl-livell ghola.

Illi mhux hekk biss izda jirrizulta ukoll li fuq l-istess bejt hemm serattizzi antiki tal-injam imwahhlin fuq l-istess bejt li fuqhom certament kien u ghadu ssir inxir mill-okkupanti kollha tal-istess fond illum okkupat mill-konvenut.

Illi huwa ghalhekk sintomatiku taht dan l-aspett li jigi innuttat li mill-provi prodotti, u wkoll mill-konstatazzjonijiet li saru mill-Qorti u mill-partijiet fl-istess access mizmum fit-2 ta' Mejju 2000, li ma hemm l-ebda dubju f'din il-kawza li l-konvenut ghandu access u pussess ghall-istess bieb, tant li l-istess Qorti, l-konvenut, u d-difensuri tal-partijiet accedew ghall-istess bejt proprju mill-bieb tal-bejt tal-fond okkupat mill-konvenut, u allura ma jista' qatt jigi kontestat li l-konvenut ma ghandux pussess tal-istess bejt.

Illi apparti dan fl-opinjoni ta' din il-Qorti, l-attur ma rnexxilhux jipprova li huwa kellu l-pussess tal-istess bejt *de quo, stante* li apparti d-diffikolta' ovvja tas-separazzjoni attwali u rejali tal-istess bejt in kwistjoni mill-bejt l-iehor attwalment okkupat mill-attur minhabba d-dislivell imsemmi, l-allegazzjonijiet tieghu ma huma bl-ebda mod

korroborati, apparti li l-mod li sostna li huwa kien immur fuq l-istess bejt, huwa ghal kollox inverosimili kemm meta komparat mal-istat attwali ndikat tal-istess bejt, kif ukoll invista tax-xhieda kollha prodotta mill-konvenut, li turi bl-iktar mod car, anke mill-okkupanti precedenti tal-fond illum okkupat mill-attur, li l-istess okkupanti qatt ma kellhom access ghall-istess bejt.

Illi min-naha l-ohra mix-xhieda fuq citata jirrizulta li l-okkupanti precedenti kollha tal-fond illum okkupat mill-konvenut kollha kellhom access ghall-istess bejt, u mhux biss, izda min b'mod u min b'iehor ghamlu uzu mill-istess bejt, kif attwalment qed jaghmel l-konvenut, kif ikkorroborat mix-xhieda attwali ta' Catherine Scicluna, *helper* tal-konvenut li ghadha tonxor fuq l-istess bejt u ilha taghmel hekk kemm ilu joqghod hemm il-konvenut ghal dawn l-ahhar tmien snin, u wkoll dik ta' Mario Zarb, li xehed li huwa dejjem haleb il-bejt *de quo* fiz-zmien tal-abitazzjoni mill-konvenut tal-istess fond. *Di piu`* l-istess xhieda sostnew li l-attur qatt ma rawh jaghmel uzu mill-istess bejt, apparti li l-access tieghu ghall-istess bejt huwa verament inezistenti.

Illi mhux hekk biss izda jidher li kull darba li l-attur ipprova juza dan il-bejt ghal kull skop, huwa gie prontament imwaqqaf mill-konvenut, u l-attur dejjem irtira, tant li fis-Sajf tas-sena 1998 meta ittenta jaghmel xi gebel fuq ic-cint, dawn gew imnehhija prontament mill-konvenut u mill-attur

innifsu, u l-attur issokkomba ghall-istess ostakolu u ma ghamel xejn.

Illi dan huwa wkoll manifestat mill-ittra tal-istess attur tal-10 ta' Awissu 1998 fejn qed jinforma lill-konvenut b'diversi xogholijiet li huwa ried jaghmel fil-fond tieghu u wkoll fuq l-istess bejt, izda liema xogholijiet fuq l-istess bejt ma jidhrux li saru, proprju minhabba l-opposizzjoni tal-istess konvenut. Illi apparti li l-attur jidher fl-istess ittra li huwa konxju tal-problema li huwa kellu mal-konvenut fuq l-istess bejt, ma jidhirx zgur mill-istess ittra li huwa qed isostni li ghandu l-pussess tal-bejt, anzi jidher li qed javza lill-konvenut li kien behsiebu jaghmel *membrane* fuq l-istess bejt, liema *membrane* baqa' ma sarx *stante* li l-konvenut oggezzjona ghall-istess, u l-attur ukoll waqaf hemm u ma ghamel xejn u lanqas fetah kawza dwar l-istess.

Illi minn dan kollu jirrizulta b'mod skjet u car, fl-opinjoni ta' din il-Qorti li l-attur bl-ebda mod ma irnexxielu jipprova l-allegazzjonijiet tieghu li huwa kellu xi forma ta' pussess anke materjali biss fuq l-istess bejt, anzi mill-provi prodotti jirrizulta palezament li kien *invece* l-konvenut li kellu pussess esklussiv tal-istess bejt, anke minhabba l-access naturali li l-konvenut ghandu, tramite il-bieb imsemmi, ghandu ghall-istes bejt; min-naha l-ohra l-access ghall-istess bejt min-naha tal-attur kienet kompletament maghluqa permezz tac-cint indikat li jiccirkonda l-istess bejt.

Illi l-allegazzjoni da parte tal-attur, li huwa kien jaqbez iċ-ċint biex jidhol fuq l-istess bejt, apparti li ma gietx ipprovata, u lanqas ikkoroborata, lanqas hija verosimili, u ghalhekk ma tistax tigi accettata, u ghal grazzja tal-argument, jekk dan xi darba ghamlu bil-mohbi tal-attur, dan ma jfissirx li b'daqshekk l-istess attur ghandu xi forma ta' pussess, anke wiehed materjali fuq l-istess bejt, ghaliex il-pussess jew detenzjoni anke b'*mala fede* u wkoll minghajr titolu, timporta apprezzament ta' fatt fuq l-ezercizzju ta' kontroll effettiv u rejali li wiehed ikollu fuq l-oggett mertu tal-kwistjoni ad eskussjoni ta' haddiehor jew anke flimkien ma haddiehor. Illi ghalhekk huwa rekwizit bazilari ghall kuncett ta' pussess li dan ma ghandux ikun ekwivoku u jrid ikun manifest. **("Gio Maria Tonna vs Giuseppe Maria Tonna"** P.A. 21 ta' Frar 1983; **"Marthese Borg vs George Borg"** - P.A. 25 ta' Frar 1983).

Illi pero' f'dan il-kaz, bhala element ta' fatt, li jikkomponi l-element tal-pussess jew detenzjoni, huwa kompletament mankanti mill-provi stess prodotti mill-attur, *stante* li irrizulta b'mod definittiv, li jekk kien hemm persuna li ghandha kontroll tal-istess bejt, din kienet proprja dik tal-konvenut, b'accessibilita' illimittata ghall-istess u din il-Qorti ssostni wkoll b'mod eskussiv.

Illi f'dan kollu u fil-konkluzzjoni hawn raggunta, din il-Qorti hija konfortata bil-volum ta' xhieda li pproduca l-istess

konvenut, li kollha ikkonfermaw ghaz-zmien kollu msemmi t-tezi soda tal-konvenut, u l-fatt li tali xhieda inghatat b'affidavit ma hija tal-ebda zvantagg kwalunkwe, anzi tali xhieda rikonnoxxuta w accetta mill-ligi taghna, ghandha valur probatarju daqs kull xhieda ohra li tinghata *viva voce* purche' taht gurament. *Di piu`* tali procedura giet addottata mill-attur innifsu, u x-xhieda kollha, kif hass l-attur, gew ukoll soggetti ghall-kontro-ezami quddiem din il-Qorti, skond l-istess regoli tal-procedura.

Illi stabbilit dan kollu, l-konsegwenza naturali hija li l-konvenut meta wahhal il-*wire fencing* fuq l-istess bejt, kien qed jezercita d-drittijiet tieghu naxxenti mill-pussess li huwa kellu tal-istess bejt, u kien qed jipproteggi l-istess b'mod legali minn kull interferenza jew eventwali azzjoni abbusiva ta' haddiehor, inkluz dik tal-attur.

Illi kwantu ghar-riferenza maghmula mill-attur ghall-**artikolu 323 tal-Kap 16,** *stante* li din hija azzjoni ta' spoll, dan ma ghandu ebda rilevanza ghall-azzjoni odjerna, *stante* li l-istess disposizzjoni titratta dwar dritt ta' proprjeta', mentri l-unika indagini permessa fil-kawza odjerna hija biss dwar il-fatt ta' pussess u l-fatt tal-ispoll u xejn izjed, u dan dejjem skond l-artikoli fuq citati u l-gurisprudenza fuq citata, inkluza dik skond is-sentenza **"Carlo *sive* Charles Cardona *et vs* Francesco Tabone"** (A.C. 9 ta' Marzu 1992) u **"Mariano Farrugia *et vs* Peter**

Paul Cutajar" (P.A. F.G.C 23 ta' Ottubru 1998 - LXXXII.iii. 301).

Illi ghalhekk abbazi ta' dak premess, jirrizulta li t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti.

IV. KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, **tichad it-talbiet attrici** *stante* li huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
26 t'April 2001

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
26 t'April 2001