MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 1679/1994/1

Nicholas Zammit u martu Angela Zammit

Vs

Alfred Camilleri u martu Consolata sive Connie Camilleri

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-citazzjoni pprezentat fl-20 ta' Dicembru 1994 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond 63, 64 Middle Street, Siggiewi, waqt li l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond adjacenti 65 Middle Street, Siggiewi;

Premess illi l-atturi huma wkoll l-proprjetarji ta’ l-arja tal-bejt li jigi fuq l-kamra li taghti ghat-triq tal-fond 65 Middle Street, Siggiewi, oltre li ghandhom d-detenzjoni u l-pussess ta’ l-imsemmi bejt li ilu godut mill-atturi u mill-predecessuri taghhom ghal snin kbar;

Premess illi ricentament u precizament fis-26 t’ Ottubru 1994 u fil-granet ta’ wara, il-konvenuti qabdu u abbuzivament telghu fuq il-bejt in kwistjoni u oltre li qalghu l-hbula ta’ l-inxir u l-grampuni ghamlu xoghlijiet ohra konsistenti f’ tqeghid ta’ *water proofing membrane* fuq dan l-istess bejt;Premess illi b’ hekk il-konvenuti kkommettew spoll a dannu ta’ l-atturi;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti kkommettew spoll fil-konfront ta’ l-atturi;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jirreintegraw lill-atturi fil-posizzjoni *ante quo* l-ispoll minnhom kommess u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilhom ghal dan l-iskop;

3. Fin-nuqqas, li l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu dak kollu mehtieg huma stess a spejjez tal-konvenuti jekk jghaddi t-terminu prefiss inutilment;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittri interpellatorji tal-31 t’ Ottubru 1994 u tat-8 ta’ Novembru 1994, kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-Nota ta' l-eccezzjonijietipprezentata fid-9 ta’ Marzu 1995 mill-konvenuti li permezz taghha huma eccepew:-

1. Illi fl-ewwel lok l-azzjoni ta’ spoll ma gietx prezentata entro xahrejn minn meta gie allegatament kommess l-att

spoljattiv u kwindi l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi bla pregudizzju u subordinatament ghas-suespost il-mertu llum huwa ezawrit;

3. Illi fi kwalunkwe kaz l-atturi la fil-fatt kellhom u lanqas ghandhom il-pussess u/jew detenzjoni ta' l-arja in kwistjoni li hija proprjeta` ta' l-eccipjenti;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tat-18 ta' Ottubru 2000 li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana biex tisma' l-kontro-ezamijiet u l-provi li kien fadal;

Rat l-affidavits ipprezentati mill-partijiet u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Semghet it-trattazzjoni tal-kawza maghmula mill-avukati difensuri tal-kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma dawn:-

Il-kontendenti ghandhom proprjetajiet adjacenti ghal xulxin f' Middle Street, Siggiewi. L-atturi xtraw il-fond taghhom Numri 63 u 64 fl-1991 wara li kienu dahlu fih maz-zwieg fis-6 ta' Dicembru 1981. Minn naha taghhom il-konvenuti akkwistaw il-fond Numru 65 b' att tan-Nutar Nicola Said tat-13 ta' Dicembru 1979 (fol. 261);

Sovrastanti wahda mill-kmamar tal-fond tal-konvenuti hemm bejt accessibbli mill-fond ta' l-atturi li jifforma l-meritu tal-kontestazzjoni *de qua*. Effettivament il-konvenuti mhux biss jikkontestaw lill-atturi il-proprjeta` ta' dan il-bejt izda sahansitra l-pussess u d-detenzjoni tieghu. Dan johrog car mit-tielet eccezzjoni tagghom ghat-talba attrici;

Ir-ragunijiet addotti mill-konvenuti jikkoncentraw proprju fuq il-kontenzjoni illi l-bejt in kwestjoni hu proprjeta` esklussiva taghhom. Dan huma jiddezumuh mid-diversi atti esebiti minnhom minn fol. 155 sa fol. 264 u, senjatament ukoll, mill-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika ta' l-14 ta' Novembru 1971 (fol. 34) meta l-fond kien detenut b' cens minn Philip Attard u martu. Barra minn dan huma jsostnu wkoll illi ghalkemm ma kellhomx tarag regolari ghal dan il-bejt dan kien xorta wahda jintlahaq mill-fond taghhom permezz ta' toqob ossija pedati fil-hajt servjenti biex wiehed jaccedi ghal bejt. Ara xhieda tal-konvenuta (fol. 273) li ziedet tghid ukoll li dawn it-toqob kienu tkahhlu minnhom meta ezegwew xoghol ta' restawr fil-fond;

L-istess konvenuti, imbaghad, jinnegaw b' mod assolut illi d-diversi okkupanti tal-fond detenut mill-atturi qatt ghamlu uzu mill-bejt imsemmi ghall-iskop ta' naxra ta' hwejjeg fuqu. Fuq dan il-punt xehdu wkoll Nicholas (fol. 265) u John (fol. 266) ahwa Vassallo li, bhal konvenuti, sostnew ukoll li l-manutenzjoni ta' l-istess bejt kienet issir minnhom;

Ghall-kuntrarju ta' dan, l-atturi jiddikjaraw fil-kors tal-provi taghhom, anke fuq is-sostenn tal-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1910 (fol. 299), esebit minnhom, illi l-bejt hu proprjeta` taghhom. Mhux hekk biss pero`. Huma jenfasizzaw ukoll illi huma dejjem ghamlu uzu minnu biex jonxru fuqu, kienu jiehdu hsieb il-manutenzjoni tieghu, u jqeghdu l-affarijiet fuqu wkoll. Fil-fatt Veneranda Zammit tghid li meta kienu joqghodu fil-fond ta' l-atturi kienu jqeghdu silla u qamh

(fol. 317). Ix-xhieda Philip u Carmen Attard li kienu c-censwalisti tal-post, illum okkupat mill-konvenuti, jikkorraboraw il-fatt li z-zija ta’ l-attur u anke l-attrici kienu jaghmlu n-naxra fuq dan il-bejt u, skond Carmen Attard (fol. 338) kienet tisma’ l-ilhna taghhom fuq dan il-bejt sovrastanti l-kamra ad uzu ta’ kamra tas-sodda;

Jirrizulta wkoll mill-provi illi f’ Ottubru 1994 il-konvenuti nkarigaw haddiema biex jaghmlulhom *waterproofing* fuq dan il-bejt. Dan jikkonfermah ix-xhud Jesmond Mallia (fol. 29) u jsostnih il-konvenut li jzid jghid li dan sar ghax “hassejna li ghandna naghmluh biex jigi protett il-bejt fl-interess ta’ kulhadd”;

Skond il-konvenuta Consolata Camilleri meta rrealizzaw li l-atturi ghamlu grampuni u hbula ta’ l-inxir fuq dan il-bejt hadu parir u in konsegwenza ghal dan qabdu u nehhewhom. Testwalment tistqarr “Jien ghalhekk kont nehhejt il-hbula” (fol. 275);Premessi dawn il-fatti, limitatament ghall-aspett tal-proprjeta` tal-bejt, anke jekk dan strettament mhux punt li ghandu jigi investit f’ din il-kawza prettament ta’ indoli possessorja, ghandu jinghad illi stabbilit bhala fatt li l-bejt in ezami hu sovrappost ghall-proprjeta` tal-konvenuti dawn ghandhom certament favur taghhom il-presunzjoni tal-ligi li l-arja tal-bejt sovrastanti ghall-proprjeta` taghhom hi taghhom ukoll (Artikolu 323, Kodici Civili). Din s’ intendi mhix presunzjoni assoluta u tista’ tigi ribattuta;

Il-Qorti mhix ser tiddilunga aktar fuq din il-materja kemm ghaliex din, kif inghad, ma tikkoncernax din l-azzjoni kif ukoll biex izzommha impregudikata. Jista’ pero` jinghad ghal dak li jiswa illi anke fl-assenza ta’ bejt regolari mhux infrekwenti fil-kaz ta’ fondi rustici l-access ghall-bejt permezz ta’ toqob li jservu bhala sellum minflok ta’ tarag regolari (Ara **Kollez. Vol. XXXVII P I p 561**);

Maghluqa din il-parentesi, anke ghaliex, kif inghad, il-Qorti mhix imsejha biex toffri soluzzjonijiet dwar lil min fost il-kontendenti tappartjeni l-proprjeta` ta’ l-arja tal-bejt, u

allura wkoll jekk il-pretiza ta' l-atturi tikkostitwix deroga ghall-principju stabbilit fl-artikolu precitat, dak li ghandu jigi ezaminat u stabbilit huwa jekk bl-ghemil taghhom il-konvenuti kkommettewx spoll fil-konfront ta' l-atturi. Indagini din limitatissima, rigoruza u skarna ("**Carlo Cardona *et* -vs- Francesco Tabone**", Appell, 9 ta' Marzu 1992) li f' kawza ta' spoll '*de recenti*', jew privileggjat, tikkoncerna biss l-elementi tal-pussess jew detenzjoni ta' l-ispoljat fuq il-haga, u l-ispoll ta' l-ispoljatur (**Kollez. Vol. XXXII P II p 238**). Dan anke ghaliex, kif pacifikament saput, "*la giurisprudenza e` stata sempre costante nella interpretazione delle leggi vigenti proibitiva del cumulo delle due azioni, la possessoria e la petitoria, essendo di ordine pubblico ed espressamente in modo assoluto vietato dalla legge.*" (**Kollez. Vol. XXI P I p 488 u Vol. XXXIX P I p 315**);

<u>IL-PUSSESS</u>

Huwa konkordament ricevut illi legittimat ghall-azzjoni possessorja huwa dak li fil-mument ta' l-ispoll jirrizulta possessur tal-haga jew ta' dritt fuq il-haga. Dan ighodd ukoll ghad-detentur. L-attur, li jipproponi l-azzjoni, jehtieglu allura jipprova l-pussess li jivvanta li ghandu izda mhux tenut jiggustifika l-ezercizzju tal-poter ta' fatt fuq il-haga ('*possideo quia possideo*'). Dan anke ghaliex tali pussess jista' jkun ukoll wiehed ta' mala fede u priv mir-rekwiziti utili ghal fini ta' l-uzukapju. L-importanti hu li jipprova univokament li ghandu pussess, ikun ta' liema xorta jkun (**Kollez. Vol. XLI P I p 245**). Fir-rigward, u dan qed jigi rilevat b' rikollegament ma' dak li intqal qabel, "mhux mehtieg li l-attur jipprova li ghandu dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu jew xi titolu iehor fuq il-haga posseduta minnu u li minnha gie spoljat vjolentement u klandestinament" (**Kollez. Vol. XXXVI P II p 558**);

Fl-ambitu ta' dawn l-insenjamenti din il-Qorti tosserva illi fil-kaz taht ezami gie provat minghajr ombra ta' dubju illi l-atturi kellhom dan il-pussess fuq il-bejt in kwestjoni. Dan independentement mit-titolu ta' proprjeta` wkoll vantat

minnhom. Gie bhala fatt stabbilit li dan il-bejt huwa facilment accessibbli mill-fond taghhom u li kemm huma kif ukoll l-awturi taghhom kienu jaghmlu uzu kostanti minnu ghal bzonnijiet taghhom. Jista' ghalhekk jigi dedott illi huma kellhom il-pussess materjali u *di fatto* fuqu (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 280**). Anke jekk dan il-pussess kien wiehed qasir jew momentaneju, kif hekk donnhom jissuggerixxu l-konvenuti, dan kien ukoll sufficjenti biex jawtorizza t-tehid ta' l-azzjoni spoljattiva *de qua* (**Kollez. Vol. XXXVII P II p 642**);

Din il-Qorti hi sodisfatta wkoll, mir-rizultanzi istruttorji, illi f' dan il-kaz ma tezisti l-ebda ekwivocita` fir-rigward ta' l-ezistenza ta' dan il-pussess materjali u *di fatto* ta' uzu li l-atturi kienu, u effettivament ghadhom, jezercitaw fuq il-bejt;

<u>L-ISPOLL</u>

Fl-assenza ta' definizzjoni mil-ligi tal-kuncett ta' spoll jidher mid-duttrina legali u mill-gurisprudenza, illi l-ispoll hu identifikat ma' dik l-imgieba li l-ezitu taghha hu t-telfien fil-possessur tas-setgha tieghu fuq il-haga. Oltre din il-privazzjoni hemm l-impossessement ta' l-ispoljant tal-haga nnifisha;Fl-Artikolu 535 (1) Kodici Civili l-ligi tqieghed bhal presuppost ta' l-elementi ta' l-ispoll il-vjolenza u l-klandestinita. Ta' l-ewwel timplika l-kommissjoni ta' l-ispoll b' att arbitrarju (**Kollez. Vol. XLII P II p 877; Vol. XLI P II p 1129**) u kontra l-volonta` espressa jew tacita tal-possessur, tendenti biex jimpedixxi l-ezercizzju tal-pussess. Kif deciz, "mhux mehtieg, biex dan ikun vjolent, li jkun hemm il-'*vix atrox*' jew '*le vie di fatto*', imma hu bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens, espress jew tacitu, ta' min isofri l-ispoll" (**Kollez. Vol. XLI P I p 846**);Il-klandestinita` invece hi referita ghall-injoranza tal-vittma tal-fatt spoljattiv u tikkonsisti fl-impossibilita` li wiehed ikollu konsapevolezza tal-fatt kostitwenti l-ispoll fil-mument li dan sehh;
Anke hawn il-Qorti hi sodisfatta li dan l-ispoll gie kommess mill-konvenuti. Dawn jitilqu mill-premessa li l-arja hi proprjeta` taghhom (ara wkoll ittra ta' l-avukat taghhom

tat-28 ta' Novembru 1994 esebita a fol. 129) u in kwantu tali, fuq il-parir li jghidu li nghataw, huma kellhom kull dritt li jaghmlu dak li ghamlu, kompriz li bla kunsens ta' l-atturi izda biss bl-arbitriju taghhom jaghmlu x-xoghlijiet ta' *waterproofing* u sahansitra jaqilghu l-hbula;

Huwa proprju din l-arbitrarjeta` li l-ligi bl-imsemmi Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 trid li tiskongura. Dan ghaliex l-azzjoni ta' reintegranda hi imminentement intiza li thares u tissalvagwardja lil kwalunkwe pussess, u jigi impedut li c-cittadin privat jiehu l-gustizzja f' idejh u b' awtorita` privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti (**Kollez. Vol. XLII P II p 973**);

Stabbilit li l-ispoll gie provat f' dan il-kaz u li allura l-atturi kellhom kull dritt jittutelaw il-pussess taghhom fuq il-bejt, jifdal li tigi konsiderata l-ewwel eccezzjoni. Dik cjoe li ssostni li l-azzjoni ma gietx ezercitata entro il-perijodu utli tax-xahrejn li ssemmi l-ligi. Terminu dan ta' dekadenza li dwaru jrid jinghad illi filwaqt li fis-sentenza a **Vol. XXXVII P I p 280** jinsab rikonoxxut li tezisti certa diskordanza fid-duttrina dwar minn meta ghandu jibda jghaddi, eppure skond gurisprudenza li tidher l-aktar prevalenti, dan jiddekorri mid-data tal-kommissjoni ta' l-att turbattiv u mhux "*a die scientiae*". Ara "**Alfonso Sammut -vs- Victor Mallia *et***", Qorti Civili, Prim' Awla, 24 ta' Gunju 1971; "**Michelangelo Fenench *nomine* -vs- Alfred Camilleri**", Qorti Civili, Prim' Awla, 22 ta' Frar 1992 u "**Dr. Victor Sultana -vs- Carmelo Gafa`**", Appell, 26 ta' Mejju 1998;

Mill-provi processwali din il-Qorti hi konvinta li l-azzjoni esperita giet intavolata fit-terminu statutorju prefiss mil-ligi. Dan johrog mid-dokumenti esebiti, senjatament s-*sick leave Record* tal-konvenuta (fol. 117), in-notamenti a fol. 118, id-dokument ta' l-Isptar Zammit Clapp (fol. 95) fejn kienet rikoverata Veneranda Zammit u li xehdet illi binha l-attur ma kienx mar izurha minhabba proprju l-incident li nqala' mal-konvenuti. Huwa minnu li x-xhud Jesmond

Mallia jiddikjara li x-xoghol lestieh fl-ewwel gimgha ta' Ottubru, 1994 izda mbaghad il-konvenut oltre li jistqarr li ma kienx jaf id-data ezatta, naqas li jesebixxi r-ricevuta ghal dan l-istess xoghol li hu wieghed li jipproduci (fol. 292);

Dan premess, jirrizulta bhala stat ta' fatt illi r-reintegrazzjoni, ghallanqas ghal dak li huma l-hbula ta' l-inxir saret ghas-sodisazzjon ta' l-atturi. Dippju, il-Qorti anke jekk tal-fehma li dak li sar twettaq b' abbuz u b' arbitriju, tara illi mhux il-kaz li tordna t-tnehhija tal-*waterproofing membrane* li saret billi din il-kundanna ma ggib l-ebda utilita` ghall-atturi anke ghaliex ma jidherx li hi ta' pregudizzju jew avversa ghall-istess interessi taghhom.Ghal dawn il-motivi;Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel talba ta' l-atturi u b' hekk tiddikjara li l-konvenuti kkommettew spoll fil-konfront taghhom. In vista tal-konsiderazzjonijiet fuq espressi l-Qorti qed tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni u tat-tielet talbiet, b' dan pero` li l-ispejjez kollha gudizzjarji, anke ta' dawn it-talbiet, jitbatew mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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