MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tad-9 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 2532/1996/1

Kawza fil-lista: 12

Lawrence Gauci
Vs
Pacifico Gauci, Mario Gauci, Raymond Gauci, Margaret Chetcuti, Emanuel Chetcuti, Philomena Gauci, Josephine sive Josette Gauci u Giovanna Gauci

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Peress li Carmelo Gauci, missier il-mara tal-attur, kellu bi qbiela raba il-Wardija, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, u madwar 25 sena ilu ta permess lill-attur li jibni fuqu garage u kamra a spejjes tal-attur, kif fil-fatt sar, bil-kundizzjoni li

l-attur jibqa juzahom ghal li skopijiet tieghu tul hajtu jew sakemm irid huwa, u dan b'access minn moghdija;

Peress li dan l-uzu u godiment tul l-imsemmi periodu ta' 25 sena baqa dejjem esercitat mill-attur li fl-immobli dejjem kellu oggetti lilu appartenenti;

Peress li fil-11 ta' Gunju 1996 gie publikat att notarili li fuqu deheru l-konvenuti u li permezz tieghu li stess konvenuti rrinunzjaw ghal certi drittijiet fuq l-imsemmi garage u kamra a favur tal-compartamenti l-ohra fuq il-kuntratt, u dana ad insaputa tal-attur, li m'hux qed jigi imholli jgodi d-drittijiet li kellu; (Dok A)

Peress li in forza ta' li stess kuntratt l-attur gie spoljat mid-drittijiet tieghu li jibqa juza l-imsemmi garage u kamra u li jghaddi mil fuq citata moghdija, u dana ukoll permess tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3883/96 li ghalih isir riferiment;

Premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandux:

1. jigi dikjarat u deciz li l-konvenuti kkommettew spoll a dannu tal-attur bil-publikazzjoni tal-att notarili tal-11 ta' Gunju 1996 li ghalih sar riferiment billi nehhewlu l-usu tal-garage u tal-kamra u d-dritt li jghaddi ghalihom;

2. jigi spurgat l-ispoll billi l-attur jista jibqa juza l-garage u l-kamra u l-access ghalihom u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-Qorti.

Bl-ispejjes, harrek lil konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi primarjament l-attur qatt ma naghata permess biex jibni garage u kamra fuq ir-raba fil-Wardija minghand kemm is-sid precedenti u s-sidien prezenti liema bini sar b'mod vjolenti u abusiv;

2. Illi barra minn hekk dan il-bini ta' garage u kamra sar hafna snin ilu qabel l-istess Carmelo Gauci li miet fil-15 ta' Marzu 1996, kien qasam din il-parti tar-raba msemmija f'erbgha (4) apprezzamenti lill-konvenuti u li ma kienux jinkludu lill-attur;

3. Illi mhux veru li Carmelo Gauci kien tah permess lill-attur li juza dan il-garage u l-kamra tul hajtu kollu b'access minn moghdija tant li l-istess mart Carmelo Gauci qalet dan b'affidavit u sahansitra l-istess attur ma kienx fil-fatt juza dan il-garage u kamra ghall-iktar minn ghaxar snin shah u kontinwi u zgur sal-mewt ta' l-istess Carmlo Gauci u xhur wara;

4. Illi l-istess parti tar-raba fejn hemm mibnijin il-garage u l-kamra msemmija fic-citazzjoni li hija parti mill-apprezzament li messet lill-Pacificio Gauci kienet wkoll mdawra fuq isem Pacifico Gauci minn missieru Carmelo Gauci fl-Ghammieri, d-Dipartiment ta' l-Agrikoltura;

5. Illi minghajr pregudizzju ghal dan kollu barra li ma jezistux l-elementi rikjesti fl-azzjoni ta' spoll f'dina l-kawza, l-attur ukoll kien qed juza, meta uza, dan il-garage u kamra sempliciment b'tolleranza minn Carmelo Gauci li dak iz-zmien kien inkwilin ta' ghalqa qabel qasam;

6. Illi l-istess attur qatt ma kellu wkoll servitu ghall-access ghall-moghdija msemmija fic-citazzjoni.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhida;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll bazata fuq l-allegat fatt li l-attur gie spoljat mill-pussess ta' garage u kamra bl-access ghalihom, mibnijin minnhu bi spejjez tieghu fuq raba' fil-Wardija li kienet mizmuma bi qbiela minn Carmelo Gauci, missier il-mara tieghu, llum mejjet. L-attur qed jilmenta li permezz ta' kuntratt ppubblikat fil-11

ta’ Gunju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, il-konvenuti, ulied l-imsemmi Carmelo Gauci, u l-armla tieghu Giovanna Gauci, irrinunzjaw ghal certu drittijiet fuq l-imsemmija garage u kamra favur il-komparenti l-ohra fuq il-kuntratt, u dan ad insaputa tal-attur. B’ hekk l-attur isostni li huwa gie spoljat mid-dritt tieghu ta’ uzu ta’ dawn il-fondi kif ukoll mid-dritt li jaccedi ghalihom minn moghdija, u talab ir-reintegrazzjoni fil-pussess u l-ispurgazzjoni tal-ispoll.

Illi l-konvenuti qed jopponu ghal din it-talba bis-segwenti eccezzjonijiet: [1] Illi l-bini ta’ l-imsemmija garage u kamra sar minghajr kunsens tas-sidien ta’ l-art, u ghalhekk huwa “vjolenti u abusiv”; [2] Illi qabel il-mewt tieghu, Carmelo Gauci kien qasam ir-raba bejn uliedu, u dik il-parti li fuqha hemm dawn il-kostruzzjonijiet giet assenjata lill-konvenut Pacifico Gauci, [3] u din giet registrata fuqu mill-istess Carmelo Gauci fl-Ghammieri fid-Dipartiment tal-Agrikoltura; [4] Illi mhux minnu li Carmelo Gauci kien ta lill-attur permess sabiex jibqa’ juza dawn il-fondi bl-access ghalihom sakemm jibqa’ haj l-attur; [5] Illi l-uzu kien bazat fuq tolleranza li jeskludi l-azzjoni ta’ spoll; [6] Illi l-attur m’ ghandux, u qatt ma kellu servitu’ ta’ access mill-moghdija kif pretiz minnu;

Illi jirrizulta pacifiku li circa hamsa u ghoxrin sena [25] mill-prezentata tal-kawza, Carmelo Gauci, missier il-konvenuti ahwa Gauci, u missier il-mara tal-attur, ftit taz-zmien qabel iz-zwieg ta’ l-attur ma’ bintu Doris, kien tah permess sabiex jibni garage u kamra fl-ghalqa de quo li kienet imqabbla ghand l-istess Carmelo Gauci, fil-Wardija fejn kien ser imur joqghod l-attur. Konsegwentement l-attur bena dawn il-fondi bi spejjez tieghu u kien juzahom kuljum matul l-ghaxar [10] snin li dam joqghod il-Wardija, u kien juza wkoll il-moghdija li taghti access ghalihom. Wara dan il-perijodu l-attur u martu marru jghixu l-Mosta.

Illi bejn hames u seba’ snin qabel ma miet Carmelo Gauci dan qasam il-qbiela li kellu bjen uliedu, u filwqat li lill-attur assenjalu bicca raba ohra, ir-raba fejn kienu mibnijin il-garage u l-kamra assenjha lill-konvenut Pacifico Gauci.

Illi wara l-mewt ta' l-imsemmi Carmelo Gauci f' Marzu 1996, l-attur avvanza pretensjonijiet ta' pussess fuq il-fondi de quo, bir-rizultat li nqala' l-inkwiet bejn l-ahwa. Huwa dahhal fil-garage bowser tal-ilma u pipijiet tal-irrigazzjoni, bir-rizultat li ngumbra l-istess garage. Sussegwentement fil-11 ta' Gunju 1996 gie ippublikat l-imsemmi kuntratt li permezz tieghu, *inter alia*, Pacifiku Gauci rrinunzja ghad-dritt tal-qbiela fuq l-art u tal-pussess tal-imsemmija fondi favur tal-komparenti l-ohra fuq il-kuntratt, u dan ad insaputa tal-attur. Konsegwentement fit-8 ta' Awissu 1996 l-attur istitwixxa l-proceduri odjerni.

Illi fil-mori tal-kawza il-garage u l-kamra twaqqghu mill-Planning Authority peress li kienu mibnija minghajr permess.[1]

Illi in vena legali jigi osservat li tlieta huma l-elementi li jehtieg li jikkonkorru sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna, u cioe' il-pussess materjali, l-att spoljativ ta' dak il-pussess u li l-azzjoni tkun giet promossa fi zmien xaharejn minn dak l-att.

Possidesse

Jinsab ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li *"All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione ..."(***Camilleri v Agius** *PA.20/10/1882).* Il-pussess li tirrikjedi l-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa <u>kwalunkwe pussess materiale u di fatto</u> *[***Vol.XXXVII.I.280***]. Spoll vjolent u abusiv "jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li marte proprio jmur kontra l-persuna spoljata"* ***[Vol.XLI.II.1133****];* u *"neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto***"[Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49].***

Fil-kaz in disamina, ghalkemm hemm qbil dwar l-ezistenza tal-pussess da parti tal-attur fl-ewwel ghaxar

---

[1] Verbal fols. 226 - 234.

snin taz-zwieg tieghu li kien joqghod il-Wardija, jirrizulta konflitt dirett fil-provi dwar l-ezistenza ta' dan l-element fil-hmistax il-sena sussegwenti.

F' dan ir-rigward ir-rizultanzi processwali jaghtu s-segwenti kwadru:

L-attur jsostni li anke meta mar jghix il-Mosta huwa xorta wahda baqa' jaghmel uzu, ghalkemm mhux kowtidjanament, minn dawn il-fondi, u kien ukoll ta peremss lil Pacifico u lil Mario sabiex ipoggu l-ingejni taghhom hemmhekk. Jsostni li dam juza dawn il-kmamar sakemm miet Carmelo Gauci, ghax sussegwentement circa hames xhur wara, Pacifiku Gauci ghalaq l-access tal-moghdija u ghalhekk l-attur ma setghax jaccedi ghall-kmamar. Il-konvenuti minn naha taghhom jsostnu li meta l-attur mar jghix il-Mosta huwa ma baqax juza dawn il-fondi, u tul il-hmistax il-sena sussegwenti kienu jintuzaw mill-konvenuti Pacifico u Mario. Di fatti meta Carmelo Gauci qasam ir-raba bejn uliedu lil Pacifico Gauci assenjalu r-raba fejn kien hemm dawn il-kmamar u li kien qed juza, filwaqt li lill-attur assenjalu raba li kellu band' ohra. Skond il-konvenuti, circa xahar u nofs wara l-mewt ta' missierhom Carmelo, l-attur dahhal tank u xi pipijiet fil-garage biex jasserixxi d-dritt ta' pussess tieghu fuq dawn il-fondi u b' hekk inqala' l-inkwiet. Hames xhur wara l-mewt tal-missier saret xatba u nghalaq il-passagg.

Illi sabiex jimmatura dan l-element, l-attur jehtieg jipprova li fil-mument tal-att spoljativ u cioe' fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt fil-11 ta' Gunju 1996, l-attur kellu l-pussess materjali, anke jekk mhux esklusiv, tal-garage u l-kamra in kwistjoni. Huwa sufficjenti pussess qualunque, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta' jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza ***[Vol.XXXII.II.642; Vol.LXXXIII.II.79].***

Illi rrrizulta provat li xahar u nofs wara l-mewt ta' Carmelo Gauci fil-15 ta' Marzu 1996, u ghalhekk bil-bidu tax-xahar ta' Mejju, l-attur dahhal tank tal-ilma u pijiet tal-irrgiazzjoni fil-garage. Dan gie ammess mill-istess konvenuti.

Irrizulta mill-provi, u senjatament mill-ittri legali datati rispettivament 14 ta' Gunju 1996 u 20 ta' Lulju 1996 mibghuta lill-atturi mill-konvenut Pacifico Gauci permezz tal-konsulent legali tieghu, li sa' l-ahhar tax-xahar tal-Lulju 1996 dawn l-oggetti kienu ghadhom fil-garage in kwistjoni. Di fatti fl-ahhar ittra datata 14 ta' Gunju 1996 l-attur kien gie interpellat sabiex jizgombra mill-imsemmi garage *"li int [l-attur] qieghed abusivament tokkupa minghajr titolu"* u jnehhi l-affarijiet kollha tieghu minn hemm. Bl-ittra tal-20 ta' Lulju 1996 l-attur kienu rega' gie interpellat mill-istess konvenut biex ma jkellmuhx dwar il-garage *"li intkom [l-atturi] ghadkom sallum tuzaw minghajr permess u kunsens tal-mittent u b' mod abusiv."*[2]

Minn dan jirrizulta manifest li fil-11 ta'Gunju 1996 meta gie pubblikat il-kuntratt li minnu qed jilmenta l-attur, dana kellu l-uzu u l-pussess materjali tal-garage in kwisjtoni. Inoltre ma jistax jinghad li dan il-pussess kien bazat fuq tolleranza, anzi l-provi juru l-kuntrarju.

Minn naha l-ohra, pero' ma jistax jinghad li mill-provi jirrizulta li l-attur kellu l-pussess materjali tal-kamra. F' dan ir-rigward il-provi huma konfliggenti ghall-ahhar u huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f' kaz ta' zewg verzjonijiet diametrikalment opposti u li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghal principju li *onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat*.[3] Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fic-citazzjoni. Ghaldaqstant filwaqt li l-ezistenza ta' dan l-element tirrizulta provata fil-konfront tal-garage u l-moghdija li taccedi ghalih, l-istess ma jistax jinghad fil-konfront tal-kamra

Spoliatum fuisse
It-tieni element li jehtieg li jigi pprovat hu l-att spoljativ il-pussess tal-attur. F' dan ir-rigward "jigi rilevat li sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga *'imma bizzejjed li jkun hemm <u>diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara </u>lil min isofri l-ispoll'* [App.Kum. ***Mag.Peter Cordina***

[2] Fols.49 – 50
[3] *App.Inf.**Anthony Camilleri vs Maurice Cauchi et*** – 22 ta' Novembru 2002

vs Raymond Aquilina 12.12.1988]" *[App.C.* ***Perit Lawrence Mintoff vs Michael Schembri** – 27.03.2003]*
"Illi gie wkoll mfisser li l-kliem *vis aut clam* li jirradikaw dan l-element tal-ispoll, mhux bilfors jssarraf f' ghemil ta' tkisser jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi hsara fisika, ghaliex huwa bizzejjed li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih *[App.C. [1961*] ***Desira vs Lungaro** – Vol.XLV.I.19]" PA[JRM]***Francis Tonna et vs Constantino Borg*** *– 1.04.2003]*

Fil-kaz in disamina l-att spoljativ il-pussess tal-attur, jikkonsisti fir-rinunzja da parti ta' Pacifico Gauci tad-dritt ta' qbiela li kellu fuq l-ghalqa fejn kienu sitwati il-garage u l-kamra mibnijin mill-attur, kif ukoll il-pussess ta' dawn il-binja, favur il-komparenti l-ohra fuq il-kuntratt. It-test relevanti tal-kuntratt jaqra li l-komparenti konvenuti "qed jirrinuzjaw presenzjalment u inekwivokalment ghal kull jedd presunt li ghandhom jew jista' jkollhom inkluz ta' qbiela jew pussess fuq [ir-raba in kwistjoni] … liema porzjoni tinkludi garage u tlett ikmamar gia mibnija.." u li l-istess raba qeghda tigi rilaxxjata lura bhala "libera u **vakanti"** lill-kompareti l-ohra. Il-Qorti tosserva li jekk il-konvenuti u senjatament Pacifico Gauci seta' jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu fuq l-art u l-kmamar tieghu, izda zgur ma setghax, minghajr kunsens tal-attur, jirrilaxxja r-raba bhala libera u vakanti meta l-attur kellu pussess materjali ta' wiehed mill-fondi, u precisament tal-garage, u meta l-attur kellu necessarjament jghaddi mill-moghdija fl-istess raba li taghti access ghal dan il-garage.

Ghaldaqstant ir-rinuzja u t-trasferiment da parti tal-konvenuti maghmula permezz tal-imsemmi kuntratt tikkostitwixxi att turbativ tal-pussess materjali tal-attur ghaliex sar ad insaputa tieghu u tikkostitwixxi "*diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil u hsara ghad-drittijiet tieghu"* ta' uzu u pussess kemm tal-garage kif ukoll tal-moghdija li taghti ghalih. B' hekk anke dan it-tieni element huwa sodisfatt.

Infra bimestre deduxisse

Illi dan l-element jirrizulta ampjament provat. Di fatti filwaqt li kuntratt sar fil-11 ta' Gunju 1996, c-citazzjoni odjerna giet prezentata fit-8 ta' Awissu 1996 u ghalhekk fit-terminu ta' xaharejn rikjest mill-ligi.

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehema li l-ewwel talba attrici hija gustifikata limitatament ghall-uzu tal-garage u tal-moghdija li taghti access ghalih, fis-sens li l-atturi rrnexxielhom jipprovaw li bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq indikat gew lezi u menomati d-drittijiet taghhom ta' uzu u pussess fuq l-istess.

Illi rigward it-tieni talba diretta ghar-reintegrazzjoni fil-pussess, jigi rilevat li mill-atti jirrizulta li, fil-mori tal-kawza, il-bini in kwistjoni gie demolit mill-Planning Authority stante li kien mibni bla permess. L-attur jsostni li d-demolizzjoni tal-kmamar kienet illegali ghax ma kienx gie notifikat u bhala persuna li kellu dirttijiet fuqhom kellu d-dirtt li jkun notifikat. Il-Qorti tosserva li, gja la darba l-kmamar illum huma inezistenti, stante li twaqqghu mill-Awtorita' tal-Ippjanar li mhix parti fil-kawza, il-meritu ta' dawn il-proceduri in kwantu jirrigwarda t-tieni talba attrici ghandu jigi meqjus bhala ezawrit, stante li d-demolizzjoni ma saritx mill-konvenuti u ghalhekk ir-reintegrazzjoni fil-pussess, talvolta jigi ordnat, ma jistax isir da parti tal-konvenuti.

Illi b' referenza ghall-eccezzjonijiet tal-konvenuti huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet. Rigward l-ewwel eccezzjoni, jigi osservat li l-konvenuti ma gabux provi f' dan ir-rigward, anzi z-zmien li ilhom kostruwiti l-fondi [25 sena] huwa indikazzjoni qawwija li l-bini ma sarx minghajr il-kunsens tas-sidien tal-art. Illi l-fatti premess fit-tieni u fir-raba eccezzjoni ma kienu qatt in diskussjoni. Rigward il-hames eccezzjoni jigi rilevat li ma rrizultax provat li l-attur kien juza l-fondi mibnijin minnu b' tolleranza minn Garmelo Gauci, u jinsab ritenut li meta t-tolleranza ma tirrizultax almenu prima facie l-eccezzjoni bbazata fuqha hija inammissibbli [Vol. LXVIII.II.126; Vol.XXX.I.85].

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba attrici limitatament ghall-garage u l-moghdija, u tiddikjara li l-

konvenuti kkommettew spoll a dannu tal-attur bil-pubblikazzjoni tal-att notarili tal-11 ta' Gunju 1992 billi nehhewlu l-uzu tal-garage u l-access ghalih; tastjeni milli tiehu konjizzjoni aktar tat-tieni talba stante li l-bini in kwistjoni llum huwa inezistenti kif fuq indikat; tichad it-talbiet attrici riferibbilment ghall-kamra. L-ispejjez tar-registru jigu sopporatati mill-partijiet fi kwoti ta' nofs indiviz kull parti, filwaqt li l-kumplament tal-ispejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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