MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tas-17 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 37/1988/1

Reverendu Mons. Salvino Scicluna .

vs

Frank u George ahwa Schembri .

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-attur, wara li ppremetta :

Billi l-attur hu proprjetarju tal-fond New Building 86, St. Mary Street, Marsalforn waqt li l-konvenuti huma l-propjetarji tal-numru 4 gia numru 5, Marina Street, Marsalforn ;

Billi l-konvenuti recentement bdew jaghmlu u ghadhom jaghmlu xoghlijiet strutturali fil-fond taghhom sottostanti ghal fond tal-attur u fil-kors ta' dawn ix-xoghlijiet ikkommettew spoll vjolent u abbusiv tad-drittijiet ta'

proprjeta tal-istess attur billi nehhew xi saljaturi tal-gallerija tal-attur, qatghu xi blat minn taht il-proprjeta' tal-attur liema blat hu wkoll proprjeta' tal-istess attur kif ukoll approprijaw ruhhom mill-hxuna tas-saqaf li kien proprjeta' tal-attur ;

Billi fil-kors tal-istess xoghlijiet abuzivi l-istess konvenuti ghamlu danni rilevanti fil-fond tal-attur kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza ghal liema danni huma unikament responsabbli .
Talab lill-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara u tiddecidi occorrendo bl-operat ta' periti nominandi li l-konvenuti kkommettew spoll vjolent klandestin u abuziv tad-drittijiet ta' proprjeta' tal-istess attur fil-fond tieghu fuq imsemmi ;

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti beix fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jispurgaw l-ispoll minnhom kommess billi jergghu jqeghdu kollox kif kien qabel b'mod li l-attur jigi re-integrat fid-drittijiet kollha tieghu ;

3. Tiddikjara lill-konvenuti unikament responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attur minhabba l-ispoll minnhom kommess kif ukoll minhabba xoghlijiet minnhom esegwiti fil-fond proprjeta' taghhom sottostanti ghal dak tal-attur ;

4. Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien li jigi lilhom prefiss jirrimedjaw ghal dawn id-danni ;

5. Fin-nuqqas ghaliex ma ghandux l-istess attur jigi awtorizzat li jezegwixxi x-xoghlijiet kollha rimedjali a spejjez tal-istess konvenuti u dana f'kull kaz taht id-direzzjoni ta' perit nominat ghal dan l-iskop .

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-protest gudizzjarju kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur debitament ikkonfermata bil-gurament tieghu .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew illi :

1. Illi l-konvenuti ma kkommettew ebda spoll fil-konfront tal-attur u ghalhekk id-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt .

2. Illi l-attur jinhtieglu li jipprova l-elementi rikjesti mill-ligi sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll .

3. Illi x-xoghlijiet maghmula mill-konvenut fis-saqaf saru minhabba hsarat urgenti u perikoluzi fl-istess saqaf liema saqaf ser jigi restawrat fl-istat originali tieghu kif gia' gie avzat l-attur .

4. Illi x-xoghlijiet l-ohra kollha saru fil-proprjeta' tal-konvenuti .

5. Illi dwar il-hsarat lamentati mill-attur, il-konvenuti ilhom zmien li offrew l-attur li jsewwu kwalunkwe hsarat li setghu saru fil-proprjeta tieghu konsegwenza tax-xoghlijiet maghmula minnhom u ghalhekk ma ghandhomx ibatu spejjez .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti kkonfermata bil-gurament ta'  Frank Schembri .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti li biha eccepew illi :

1. Illi dina l-kawza a kwantu tikkonfondi l-azzjoni possessorja mal-azzjoni petitorja ma tistax tkompli billi huwa legalment inkoncepibbli li azzjoni possessorja tigi esperita flimkien ma' azzjoni petitorja .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri .

Rat in-nota ta' l-attur tal-11 ta' Marzu 1989 li biha ceda t-tielet u r-raba talba tieghu, filwaqt illi rriserva li jirregola ruhu dwarhom f'istanza segwenti .

Rat id-digriet taghha tal-21 ta' Marzu 1989 fejn innominat lill-avukat Dottor Philip Bianchi bhala perit legali u l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku f'din il-kawza u dana sabiex jiehdu konjizzjoni tat-talbiet attrici fid-dawl ta' l-eccezzonijiet tal-konvenuti .

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali pprezentata fil-11 ta' Dicembru 2003 u mahlufa minnu fit-28 ta'April 2004 .

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku pprezentata wkoll fil-11 ta' Dicembru 2004 u mahlufa minnu fil-24 ta' Mejju 2004 .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti .

Rat il-verbal taghha ta' l-1 ta' Lulju 2004 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza .

Ikkunsidrat :

Illi din hija kawza ta' spoll . Dwar kawza ta' dan it-tip gie mfisser illi :

*"In tema legali jinghad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat ;*

*L-art. 572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni pubbliku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P.1, pag. 555 tal-Annali*

*tal-Gurisprudenza) . Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza lokali u estera (ara Vol. XXXI. I. 296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol. XXI. II. 83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfermata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs. Cafici, Foro Catanese Vol. 1889, pagna 124; u dan biex inghataw xi sentenzi); …..".*[1]

Illi, ghalhekk, kif gie ripetutament imfisser mill-Qrati taghna, jenhtiegu tliet elementi sabiex tirnexxi kawza bhal din :

(i) li l-attur kellu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-haga spoljata (*possedisse*) ;

(ii) li gie disturbat f'dan il-pussess (*spoliatum fuisse*) ; u

(iii) li ghamel il-kawza fi zmien xahrejn mill-allegat spoll *(infra bimestre deduxisse*) .

"*Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ippruvat, l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra*."[2]

Dwar din l-azzjoni il-**Mattirolo** jispjega illi :

"*La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato e' una misura di ordine pubblico, e' un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica . L'articolo 695 del Cocice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola* ***"spoliatus ante omnia restituendus****". Il*

[1] Margherita Fenech v . Pawla Zammit : Prim'Awla : 12.4.1958 vol. XLII.. II. 975 .

[2] Joseph Tabone v. Joseph Flavia sive de Flavia ; Appell Civ. 7.3.1958 – vol. XLII. I. 86

*perche' l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purche' pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto."*[3]

Ghalhekk sabiex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talbiet attrici, jrid jigi stabilit jekk jezistux t-tliet elementi msemmija tal-***possedisse, spoliatum fuisse*** u ***infra bimestre deduxisse*** fil-kaz in ezami .

Il-kwistjoni mqajma mill-konvenuti fl-eccezzjoni ulterjuri taghhom, li tirrigwarda l-kumulu tal-petitorju mal-possessorju, giet sorvolata meta l-attur ceda t-tielet u r-raba talba tieghu u ghalhekk ma jibqa' ebda skop ghalfejn din l-eccezzjoni ghandha tigi ttrattata . Imma sfortunatament il-periti gudizzjarji injoraw ghal kollox sew din l-eccezzjoni kif ukoll il-fatt illi l-attur kien ceda t-talbiet tieghu rigward id-danni u nfatti anke waslu sabiex illikwidaw kumpens lill-attur ghal dan il-fini . Il-Qorti pero', in vista tal-fatt li l-attur stess ceda dawn it-talbiet, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom u ghalhekk ser tinjora wkoll dak kollu li qalu l-istess periti f'dan ir-rigward .

L-attur huwa proprjetarju ta' fond konsistenti fi tliet sulari accessibbli minn Triq Santa Marija, Marsalforn . Il-konvenuti huma proprjetarji ta' fond sottostanti l-istess dar, konsistenti f'zewg sulari accessibbli minn Triq Marina . Il-kwistjonijiet bejn il-kontendenti nqalghu meta il-konvenuti bdew jaghmlu x-xoghlijiet fil-fond taghhom, (li originarjament kien jikkonsisti semplicement f'entrata terrana u garigor li jikkonduci ghal kamra zghira fuqha bil-gallarija ghal fuq it-triq), sabiex jikkonvertuh f'*bar and restaurant* . Mill-premessi kif dedotti fic-citazzjoni tieghu jidher illi l-attur qed jilmenta illi gie effettivament spoljat bi tliet affarijiet li ghamlu l-konvenuti fil-kors tax-xoghlijiet taghhom, minghajr l-approvazzjoni tieghu u cioe' :

---

[3] Trattato di Diriyto Giudiziario Civile Italiano Vol. I. 5ta. ed. 1902 Torino, para. 271 .

(i) illi qalghulu s-saljaturi tal-gallarija tieghu sovrastanti t-tieni sular tal-fond taghhom ;

(ii) illi ttiehditlu parti mill-arja proprjeta' tieghu meta l-konvenuti qalghu is-saqaf ta' dan it-tieni sular taghhom u ssostitwewh b'iehor gdid ; u

(iii) ittehditlu parti ohra mill-proprjeta' tieghu meta l-konvenuti skavaw il-blat taht il-parti tal-fond tieghu li taghti ghal fuq Triq Santa Marija, fejn huwa kellu bokka ghal bir komuni .
(i) Dwar l-ewwel ilment u cioe' t-tnehhija tas-saljaturi l-perit legali, wara li ha in konsiderazzjoni dak li kkonstata l-perit tekniku f'dan ir-rigward, kkonkluda illi ma kien hemm ebda spoll ghax dawn is-saljaturi kienu fi proprjeta' tal-konvenuti u barra minn hekk ma kienu qed iservu lill-attur ghal xejn hlief ghal skopijiet estetici.[4] Il-Qorti madankollu ma tistax taqbel ma' din il-konkluzjoni, ghax gialadarba huwa maghruf illi f'kawza ta' spoll, il-pussess materjali u anke s-semplici detenzjoni fl-attur huma bizzejjed, huwa immaterjali jekk dawn is-saljaturi kienux verament fil-proprjeta' tal-konvenuti u ma kienu qed iservu ghal xejn . Qatt ma setghu l-konvenuti, minghajr il-kunsens ta' l-attur jaqbdu u jkissru l-istess saljaturi, anke jekk dawn kienu fi hwejjighom .

(ii) Dwar l-allegat tehid ta' spazju bejn l-art ta' l-attur u s-saqaf tal-konvenuti, il-Qorti taqbel mal-konkluzjonijiet peritali f'dan ir-rigward, li hawnhekk ma kien hemm l-ebda spoll . Infatti rrizulta mill-provi illi l-konvenuti htigilhom jibdlu s-saqaf tal-kamra li kellhom fit-tieni sular, ghax iz-zewg travi tal-hadid li kien hemm kienu msaddin u l-iehor ta' l-injam kien imsewwes . Dan ikkonfermah ukoll Emanuel Scicluna, s-sid precedenti tal-fond taghhom . Gara illi l-attur kien, f'xi zmien qabel ma bdew ix-xoghlijiet tal-konvenuti, ddemolixxa l-fond l-antik tieghu u bnieh fuq sodda gdida tal-konkos illi huwa ghamel fuq l-art originali tac-cangatura ezistenti . Din l-art kienet tigi fuq xorok imqeghdin fuq it-travi li kien hemm fil-

[4] ara rapport tal-perit legali a fol 93 - 194 u dak tal-perit tekniku a fol. 183 - 186 tal-process .

fond tal-konvenuti . Meta allura l-konvenuti gew biex ibiddlu s-saqaf taghhom, htegilhom jaqalghu it-travi msemmija, x-xorok ta' fuqhom u anke c-cangatura ta' l-attur, imma b'daqshekk ma rrizultax illi hadu xi vojt li seta' thalla meta ghamlu s-saqaf il-gdid taghhom, b'xorok imqabbdin go travi godda tal-hadid . Dan ikkonfermah il-perit Joseph Dimech li nserta li kien gie inkarigat sew mill-attur, meta ghamel ix-xoghlijiet ta' rikostruzzjoni tieghu, kif ukoll mill-istess konvenuti f'dawn ix-xoghlijiet taghhom .

(iii) Dwar il-qtugh tal-blat irrizulta inkontestat illi l-konvenuti fil-fatt, sabiex ikabbru l-fond taghhom, qatghu il-blat wara l-kamra fit-tieni sular tal-fond taghhom biex anke baqghu dehlin taht Triq Santa Marija .[5] Kif tajjeb irrileva l-perit legali f'dan ir-rigward il-ligi tippresumi illi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, min ghandu bicca art huwa l-propretarju tal-arja ta' fuqha u ta' tahtha . Dan il-blat, li fuqha kienet qed tistrieh parti mid-dar ta' l-attur, tqatta' mill-konvenuti minghajr il-kunsens ta' l-attur u ghalhekk anke hawnhekk gie ppruvat l-ispoll a detriment tieghu.

Fic-citazzjoni tieghu l-attur jghid illi x-xoghlijiet li minnhom kien qed jilmenta saru recentement u fil-fatt uhud minnhom kienu ghadhom ghaddejjin . Il-konvenuti ma ressqu ebda eccezzjoni fis-sens li dawn ix-xoghlijiet kien ilhom izjed minn xahrejn li saru u ghalhekk, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, l-Qorti qed taccetta bhala fatt inkontestat illi dawn ix-xoghlijiet tassew kienu saru fiz-zmien stipulat mill-ligi .

F'wahda mill-eccezzjonijiet taghhom fil-mertu l-konvenuti jghidu illi uhud mix-xoghlijiet ilmentati saru fi proprjeta' taghhom . Imma l-ligi taghna, kif gia nghad, ma tippermettix eccezzjonijiet hlief dawk ta’ natura dilatorja, u kif insibu spjegat fid-dottrina :

“*Sono vietate percio’ tutte le deduzioni, le eccezioni e le indagini che si riferiscono alla questione petitoria, come non e’ permesso al convenuto di mutare con eccezioni di*

[5] ara ritratti esebiti mill-attur fil-photo album a fol. 162 tal-process

*merito l'azione possessoria in petitoria e al giudicie di ordinare prove e mezzi istruttori che si riferiscono al diritto, di fondare la sua decisione sopra elementi propri del petitorio ed infine,anziche' di giudicare della semplice questione possessoria di reintegrazione, di portare anche il suo giudizio sopra questioni attinenti al petitorio.*" [6]

Ghal dawn il-motivi tiddecidi l-kawza billi :

1. tilqa' l-ewwel talba pero' limitatament safejn issib li l-konvenuti kkomettew spoll vjolenti u klandestin a dannu u bi pregudizzju tad-drittijiet ta' l-attur meta qalghulu s-saljaturi tal-gallarija tieghu u bit-tqattiegh tal-blat taht il-fond tieghu ;

2. madankollu billi fic-cirkostanzi ma jidhirx illi llum ir-reintegrazzjoni shiha ghadha possibbli, wara dawn is-snin kollha li ghaddew minn meta saru u tlestew dawn ix-xoghlijiet, minghajr ma ssir hsara ulterjuri lill-istess fondi tal-kontendenti, tordna illi din ir-reintegrazzjoni ssir simbolikament billi l-konvenuti jhallsu lill-attur somma li qed tigi stabilita *arbitrio boni viri* minn din il-Qorti stess fl-ammont ta' sitt mitt lira maltija (Lm600) u dana fi zmien xahar mil-lum .

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti .

**< Sentenza Finali >**

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

[6] Digesto Italiano : Torino 1925 vol. XX. pt.1 para. 101 pag.1038 .