MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 94/2003/1

Peter Sciberras u martu Carmen Sciberras

v.

Angelo Calleja u ghal kull interess li jista' jkollha martu Bernardette Calleja

Il-Qorti:

<u>PRELIMINARI</u>

<u>IC-CITAZZJONI ATTRICI</u>

1.1. Dan hu appell minn sentenza dwar kawza ta’ spoll intentata mill-atturi Peter u Carmen konjugi Sciberras. B’citazzjoni pprezentata fit-12 ta’ Settembru 2003, l-atturi ppremettew illi huma proprjetarji u fil-pussess legali ta’ porzjon art fl-inhawi maghrufa f’”Ta’ Ras il-Bajjada” sive il-“Mejda” fi “Triq Ras il-Bajjada” fil-Munxar, Ghawdex, u maghrufa wkoll bhala porzjon C, konfinanti mil-Lbic ma’ porzjon B proprjeta` tal-konvenuti, Xlokk mat-triq, Grigal mal-porzjon D proprjeta` ta’ Maria Mizzi u Majjistral ma’ beni ohra tal-konvenuti. Ippremettew li din il-porzjon kienet messet lil Antoinette Thompson, fuq kuntratt ta’ donazzjoni u divizjoni fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-10 ta’ Settembru 2002 u huma akkwistawha b’kuntratt tal-20 ta’ Frar 2003. Tali proprjeta` kienet minn dejjem tgawdi servitu` attiva ta’ twieqi li jharsu ghal fuq proprjeta`li tigi fuq in-naha tal-Majjistral, fil-pussess tal-konvenut.

1.2. L-atturi ppremmettew illi f’xi zmien wara l-ahhar ta’ Lulju 2003, il-konvenuti personalment jew permezz ta’ ohrajn, qabdu u ghalqu dawn it-twieqi illegalment u ad insaputa ta’ l-atturi. Skond huma tali agir kien jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta’ l-atturi, u stante li huma jridu jigu re-integrati fil-pussess taghhom talbu lill-Qorti –

i) tiddikjara li l-konvenuti kkomettew spoll vjolenti u klandestin meta arbitrarjament ghalqu t-twieqi in kwistjoni;

ii) tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, li jigi lilhom prefiss, jergghu jirreintegraw lill-atturi fil-pjen pussess tal-proprjeta` taghhom billi jergghu jifthu u jirreintegraw (<u>recte</u>: jirripristinaw) dawn it-twieqi;

iii) fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu huma x-xogholijiet necessarji a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali ta’ Awissu 2003 u b’riserva ghal kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti.

<u>IN-NOTA TA’ L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI</u>

2. Il-konvenuti eccepew illi l-agir taghhom ma kienx jikkostitwixxi spoll u li lanqas ma jirrikorru l-estremi rikjesti mil-ligi ghall-ezercizzju ta' din il-kawza.

IS-SENTENZA APPELLATA (TAL-QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI, GURISDIZZJONI GENERALI)

3. B'sentenza tas-26 ta' Ottubru 2005 il-Qorti tal-Magistrati cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez billi ddecidiet illi kien jonqos ta' l-inqas wiehed mill-elementi mehtiega mil-ligi sabiex tirnexxi kawza ta' din ix-xorta. Ghal intendiment ahjar tal-mertu in kawza, din il-Qorti qeghdha tinkorpora *in toto* s-sentenza appellata li kienet iddecidiet hekk:
"Il-Qorti,
"Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

"Illi l-attur huwa proprjetarju u fil-pussess legali ta' porzjon art fl-inħawi magħrufa bħala "Ta' Ras il-Bajjada" sive "Il-Mejda" fi Triq Ras il-Bajjada, Munxar, Għawdex, magħrufa bħala porzjon C, tal-kejl ta' ċirka mija u wieħed u sebgħin metri kwadri (171mk) u konfinanti mill-Lbiċ mal-porzjon B proprjeta` tal-konvenuti, xlokk mat-triq, grigal mal-porzjon D proprjeta` ta' Maria Mizzi, u majjistral ma' beni oħra tal-konvenuti. Din il-porzjon kienet ġiet assenjata lil Antoinette Thomson fuq kuntratt ta' donazzjoni u diviżjoni fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-għaxra (10) ta' Settembru elfejn u tnejn (2002) u ġiet akkwistata mill-atturi bis-saħħa ta' kuntratt pubblikat minn Nutar Joanne Cauchi tal-għoxrin (20) ta' Frar elfejn u tlieta (2003).

"Illi l-proprjeta` ta' l-atturi kienet minn dejjem tgawdi servitu` attiva ta' twieqi illi jħarsu għal fuq il-proprjeta` fil-pussess tal-konvenut li tiġi fuq in-naħa tal-majjistral;

"Illi f'xi żmien wara l-aħħar ta' Lulju 2003, il-konvenuti, personalment jew permezz ta' xi nies imqabbda minnhom, qabdu u għalqu dawn it-twieqi, illegalment, u ad insaputa ta' l-atturi;

“Illi dan l-aġir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin għad-dannu ta’ l-atturi;

“Illi l-atturi jridu jiġu reintegrati fil-pussess tagħhom billi l-konvenuti jiġu kundannati jirreintegraw l-imsemmija twieqi għall-istat oriġinali tagħhom; mentri l-konvenuti baqgħu inadempjenti nonostante illi ġew interpellati għaldaqstant saħansitra b'ittra uffiċjali.

“Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

(1) Tiddikjara illi intom ikkommettejtu spoll vjolenti u klandestin għad-dannu ta’ l-atturi meta arbitrarjament għalaqtu l-imsemmija twieqi illi jagħtu mill-porzjon art fl-inħawi magħrufa bħala "Ta' Ras il-Bajada" sive "Il-Mejda" fi Triq Ras il-Bajjada, Munxar, Għawdex, magħrufa bħala porzjon C, tal-kejl ta' ċirka mija u wieħed u sebgħin metri kwadri (171mk) u konfinanti mil-Lbiċ mal-porzjon B proprjeta` tal-konvenuti, xlokk mat-triq, grigal mal-porzjon D proprjeta` ta' Maria Mizzi, u majjistral ma' beni oħra tal-konvenuti għal fuq il-proprjeta` tagħkom fuq in-naħa tal-majjistral;

(2) Tikkundannakom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi prefiss intom tirreintegraw lill-atturi fil-pussess pjen tal-proprjeta` tagħhom billi terġgħu tifthu u tirreintegraw dawn it-twieqi;

(3) Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji huma a spejjeż tagħkom konvenuti.

“Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta’ l-ittra uffiċjali spedita lilkom f'Awissu 2003 u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom msejħa.

“Bir-riserva ta' kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-atturi kontra tagħkom.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi debitament ikkonfermata bil-ġurament mill-attur.

“Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi l-aġir tal-eċċipjenti ma jikkostitwixix spoll u lanqas jirrikorru l-estremi rikjesti mil-liġi għall-eżerċizzju ta' kawża ta' spoll;

2. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Angelo Calleja.

“Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

“Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

“Ikkunsidrat:

“Illi din hija kawża ta’ spoll. Dwar kawża ta’ dan it-tip ġie mfisser illi:

“In tema legali jingħad li l-‘actio spolii’ hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta’ utilita` soċjali milli fuq il-prinċipju assolut tal-ġustizzja, u hija eminentement intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jiġi mpedut li ċittadin privat jieħu l-ġustizzja f’idejh; b’mod li l-fini tagħha huwa dak illi jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat;

“L-art. 572 (illum 535) tal-Kodiċi Ċivili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta’ ordni pubbliku, u huwa inerenti għall-fatt ta’ min b’awtorita` privata jagħmel għad-dannu ta’ terza persuna att li, għalkemm jista’ jkollu dritt għalieh, ma jkunx jista’ jeżerċitah mingħajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta’ Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P. 1, 4444 pag. 555 tal-Annali tal-Ġurisprudenza). Ma’ dan l-artikolu fuq imsemmi tal-liġi ċitata, ma għandux jiġi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodiċi tal-Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, li jaħseb u jgħid li kontra l-azzjoni ta’ spoll ma humiex ammissibbli ħlief eċċezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-

ġurisprudenza 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.' konfemata 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 ingħataw xi sentenzi);…..".[1]

"Illi, għalhekk, kif ġie ripetutament imfisser mill-qrati tagħna, jenħtieġu tliet elementi sabiex tirnexxi kawża bħal din:

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

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

(iii) li għamel il-kawża fi żmien xahrejn mill-allegat spoll *(infra bimestre deduxisse*)..

"*Jekk imqar xi wieħed minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali ma jiġix ppruvat, l-azzjoni taqa' mingħajr ma jkun hemm bżonn li jiġi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiżiti l-oħra*."[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 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]

---

[1] Margherita Fenech v. Pawla Zammit: Prim'Awla :12.4.1958 vol. XLII.. II. 975.
[2] Joseph Tabone vs. Joseph Flavia sive de Flavia ; Appell Civ. 7.3.1958 – vol. XLII. I. 86
[3] Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano Vol. I. 5ta. ed. 1902 Torino, para. 271

"Għalhekk sabiex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talbiet attriċi, jrid jiġi stabilit jekk jeżistux dawn it-tliet elementi fil-każ in eżami. Mill-provi mressqa rriżulta illi l-atturi qed jilmentaw għax il-konvenuti għalqu xi twieqi fil-proprjeta` tagħhom u li kienu jgħatu għal fuq l-art tal-konvenuti. Dan il-fatt ma ġiex kontestat mill-konvenuti, anzi l-konvenut Angelo Calleja stess ammetta illi kien hu li għamel dan, ftit taż-żmien wara li kien sar kuntratt ta' diviżjoni li permezz tiegħu l-attriċi, l-konvenut u żewġt ħuthom oħra kienu qasmu xi beni provvenjenti lilhom mill-eredita` ta' ommhom[4].

"Il-konvenuti pero` jikkontestaw il-pretensjoni ta' l-atturi illi huma kellhom il-pussess jew detenzjoni kif trid il-liġi fi ħwejjeġ simili sabiex ikun jista' jingħad illi huma ġew disturbati f'dan il-pussess u għalhekk intitolati għar-reintegrazzjoni.

"Dwar l-ewwel element, indikat hawn fuq, li huwa meħtieġ sabiex tirnexxi kawża ta' spoll ingħad:

"Illi l-ewwel rekwiżit, kwindi, sabiex l-azzjoni tar-reintegrazzjoni tista' tiġi milqugħa bil-favur, huwa li l-instanti jkollu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa li fuqha jkun pretiż li sar l-ispoll. L-espressjoni wżata mill-liġi – "**possession of whatever kind**" – dak li jinteressana f'dal-każ – tikkomprendi tant il-pussess ċivili kemm dak sempliċement naturali, u anki dak vizzjuż; imma pero` teżiġi dejjem f'dak li jippromwovi din l-azzjoni xi pussess; l-għaliex, jekk l-attur f'kawża bħal din li fuqha qegħdin nitkellmu ma jkunx ippossjeda l-ħaġa, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxix."[5]

"Huwa ferm pertinenti x'jgħid l-awtur taljan ġia ċitat f'dan ir-rigward:
"*Giusta la definizione, che l'articolo 685 ne da' del possesso, questo puo` cadere tanto sulle cose corporali, quanto sulle incorporali …; nel primo caso, esso si presenta sotto la forma della detenzione di una cosa; nel*

[4] ara kuntratt in atti Nutar Dr. Enzo Dimech tal-10.9.2002; Dok. PPS. 1 esebit a fol 26 tal-process.
[5] Fenech vs Zammit gia citata.

secondo, sotto l'aspetto del godimento di un diritto che si esercita. Ma in entrambi i casi, a costituire il possesso sono necessari due elementi: il corpo e l'animo; cioe` il fatto esteriore della detenzione della cosa o dell'esercizio del diritto; l'animo, ossia la volonta` del possessore di possedere per se`.

"Questa volonta`, quest'animo, secondo la nozione odierna del possesso, occorre in diversi modi, secondo che si tratti – del possesso legittimo, tutelato dall'azione di manutenzione – o del possesso semplice, garantito soltanto con l'azione di reintegrazione - : pel primo e` necessario l'animus domini, val quanto dire la volonta' di ritenere la cosa come propria, di esercitare il diritto come proprio: nel secondo, basta l'animo nel possessore di tenere la cosa o l'esercizio del diritto per se`, independentemente da ogni pretesa sulla proprieta' della cosa, sulla spettanza del diritto che di fatto si esercita."[6]

"Irriżulta fil-każ in eżami illi t-twieqi in kwistjoni ngħalqu *ex admissis* mill-konvenut, ftit taż-żmien wara li kien sar il-kuntratt ta' diviżjoni msemmi, meta huwa kellu a tenur ta' l-istess kuntratt, l-użu w abitazzjoni tal-fond fejn kien hemm dawn it-twieqi[7]. L-atturi jikkontendu pero` illi dakinhar huma xorta waħda kellhom il-pussess *di diritto* ta' l-istess fond bħala proprjetarji, u in sostenn tal-pretensjoni tagħhom jiċċitaw ġurisprudenza fejn anke pussess ta' dan it-tip ġie dikjarat suffiċjenti għall-fini ta' kawża simili[8]. Madankollu dan ma għandux ifisser illi l-proprjetarju jitqies fil-pussess anke meta l-pussess materjali u *de facto* jinsab f'idejn ħaddieħor, bħal ma għandna fil-każ in eżami, għax kif ġie mfisser f'każ fejn il-proprjetarju l-ġdid ta' fond akkwistat b'subbasta pprova jieħu l-pussess tiegħu billi qabad u sgassa l-bieb u daħal fil-fond:

"*Il-materja allura tirrisolvi ruħha fir-risposta għad-domanda jekk il-kunsinna tal-beni mmobbli li f'kull każ issir ipso iure favur il-kumpratur, timportax ukoll neċessarjament u*

---

[6] op. Cit. Footnote pag. 255 – 256.
[7] ara para.6 tal-kuntratt ta' divizjoni a fol. 30 tal-process.
[8] ara Nota ta' l-Osservazzjonijiet ta' l-atturi a fol. 166 - 8 tal-process.

awtomatikament it-trasferiment tal-pussess materjali u fiżiku f'idejh. It-tweġiba hija ovvjament fin-negattiv. Waqt li bil-publikazzjoni tal-kuntratt u bil-liberazzjoni finali, l-pussess formali ta' l-immobbli jgħaddi mill-venditur f'idejn il-kompratur u hemm it-traditio tal-oġġett tal-vendita favur tiegħu, dan ma jfissirx li neċessarjament jgħaddi wkoll f'idejn il-kompratur il-pussess fiżiku. Il-pussess tal-fond jista' għal diversi raġunijiet ikun għadu f'idejn terzi mhux parti fin-negozju, bħal meta per eżempju l-fond trasferit ikun mikri lil ħaddieħor. Din hi d-distinzjoni fondamentali li l-appelant jonqos li jagħmel. Qed jippersisti li jikkonfondi l-kunċett tal-proprjeta` ta' l-immobbli mal-pussess tiegħu. Dan meta hu naturali li wieħed jista' jakkwista l-proprjeta` sħiħa b'titolu ta' kompravendita kemm b'att pubbliku kif ukoll b'liberazzjoni finali bil-proċedura tas-subbasta, imma ma jakkwistax minnufih il-pussess materjali tal-fond. Ma jistax ikun hemm dubbju illi fil-mument meta saret il-liberazzjoni finali favur l-appellant nomine li bih kien akkwista l-proprjeta` ta' l-immobbli … il-pussess materjali tal-fond kien f'idejn is-soċjeta' attrici.", u allura ddikjarat illi s-sid kien ikkommetta spoll fil-konfront tad-detentur tal-fond li kien għadu fil-pussess tiegħu[9].

"L-istess fil-każ tagħna, għalkemm ma ġiex kontestat illi l-atturi kienu l-proprjetarji tal-fond fejn ingħalqu dawn it-twieqi, dakinhar il-pussess materjali u leġittimu ta' l-istess fond kien f'idejn il-konvenuti u missier il-konvenut, bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni msemmi. Konsegwentement ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom il-pussess li trid il-liġi f'każijiet simili. Ikun għalhekk superfluwu li jiġu ndagati ż-żewġ elementi l-oħra meħtieġa f' kawża ta' spoll.

"Għal dawn il-motivi, peress illi jonqos ta' l-inqas wieħed mill-elementi meħtieġa mill-liġi sabiex tirnexxi kawża bħal din, tiddeċidi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi."

<u>L-APPELL TA' L-ATTURI KONJUGI SCIBERRAS</u>

[9] Appell: Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camillleri pro et noe:26.1.1996

4.1. L-atturi hassewhom aggravati bid-decizjoni tal-Qorti tal-Prim Istanza li cahdet l-azzjoni ta' spoll intentata minnhom stante li wara li ezaminat biss element wiehed minn dawk necessarji ghall-esercizzju validu ta' din l-azzjoni, ossija l-element tal-pussess, ikkonkludiet illi l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw il-pussess taghhom.

4.2. Jillanjaw li l-Qorti ta' l-ewwel grad fl-ezami taghha tal-pussess ta' l-atturi waqfet fuq il-pussess materjali u tangibbli u erronjament ikkonkludiet illi l-atturi ma setghux jibbenefikaw mill-azzjoni ta' spoll ghaliex il-pussess materjali tal-fond kien ivesti fil-konvenut u missieru, u mhux fihom. Jissottomettu li fin-nota ta' l-osservazzjonijiet pprezentata minnhom quddiem dik il-Qorti, huma kienu ccitaw diversi sentenzi li spjegaw li l-pussess ta' dritt jintitola lill-attur li jaghmel kawza ta' spoll. Izidu li fil-kaz in dizamina l-pussess tad-dritt li kellhom kien differenti minn pussess ta' dritt f'kazijiet normali ghaliex id-dritt li kellhom kien se jinghaqad mal-fatt materjali entro terminu stabbilit precedentement, stante li l-konvenut kellu jivvaka mill-post fi zmien sentejn mid-data tal-mewt tal-missier, liema terminu kien diga` beda ghaddej. In fatti, il-konvenut ikkommetta l-ispoll kif appena beda jiddekorri iz-zmien li fl-iskadenza tieghu l-atturi kienu se jkunu l-pussessuri mhux biss tad-dritt, izda anke tal-proprjeta`. Izidu jissottomettu li huma biss setghu jipprotegu l-proprjeta` mertu tal-kawza permezz tal-kawza ta' l-ispoll ghaliex min ikkommetta l-istess spoll kien jinsab fil-pussess materjali.

4.3. Jelaboraw illi fil-kawza, diga` kwotata minnhom fl-atti ta' din il-kawza, fl-ismijiet **J. Debono et v. M. Mifsud**[10] inghad li kwalunkwe tip ta' pussess jibbasta ghall-esercizzju ta' din l-azzjoni u "tant il-pussess materjali di fatto, kemm il-pussess legittimu minghajr il-materjali detenzjoni tal-haga, kif ukoll il-pussess di diritto ta' min ikun akkwista l-haga u qabel ma tkun saritlu l-konsenja taghha…skond id-dottrina, bizzejjed biex tintitola ghal azzjoni ta' spoll." Izda, l-ewwel Qorti ghalkemm tirreferi ghall-argumenti minnhom maghmula, tispicca targumenta l-kontra u tikkwota decizjoni fl-ismijiet **Gatt noe v.**

[10] PA - deciza 9/12/2002

Camilleri pro et noe, li m'ghandha x'taqsam xejn u li ma tistax issostni l-argumenti ta' l-ewwel Qorti, stante li hemmhekk il-pussessur tal-post kien ipproceda kontra s-sid li kien spoljah. Fil-kaz odjern huwa il-pussessur li spolja lis-sid liema konvenut huwa sid u possessur ta' l-art adjacenti, u ghamel l-att spoljattiv biex jagevola lill-proprjeta` personali tieghu. Jinsistu li huma, bhala possessuri ta' dak id-dritt ta' servitu` ta' twieqi, kellhom kull dritt jipprocedu kontra l-konvenut, ghalkemm dan kien il-possessur materjali tal-fond. Fil-fatt il-ligi titkellem fuq kull tip ta' pussess bla ma tispecifika bejn il-pussess materjali jew di diritto kif ghamlet l-ewwel Qorti.

Ghaldaqstant, l-appellanti talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, u tilqa' t-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

<u>RISPOSTA TA' L-APPELL TAL-KONVENUTI</u>

5.1. L-appellati wiegbu li s-sentenza appellata hija gusta u ghandha tigi konfermata minn din il-Qorti.

L-appellati jispjegaw li l-Qorti ta' l-ewwel grad ezaminat *funditus* l-element tal-pussess mehtieg ghall-kawza ta' spoll u sabet li dan ma giex ippruvat mill-atturi u ghalhekk ladarba t-talba attrici ma setghetx tirnexxi waqfet hemm, minghajr ma ezaminat l-elementi l-ohra.

5.2. Mill-provi, ikomplu l-appellati, irrizulta li l-atturi kienu akkwistaw il-proprjeta` ta' wahda mill-erbgha porzjonijiet divizi minn taht id-dar Mount Carmel, Triq Ras il-Bajjada, Munxar, minghand Antoinette Thompson, u li l-pussess fiziku u materjali ta' din il-porzjon kienet baqghet esklussivament fil-konvenuti, bis-sahha tad-dritt ta' uzu u abitazzjoni tad-dar moghti lilhom mill-istess ahwa Calleja bil-kuntratt ta' divizjoni tal-10 ta' Settembru 2002.

5.3. Jissottomettu li ghalkemm il-fatti specie fil-kawza fl-ismijiet **J. Vassallo Gatt noe v. Joseph Camilleri pro et noe**[11] huma differenti minn dawk fil-kawza odjerna, il-Qorti kienet spjegat illi l-attur irid jipprova li fil-mument meta

[11] deciza fis-26 ta' Jannar 1996

allegatment avvera ruhu l-att spoljattiv, hu kien fil-pussess ta’ l-oggett u li mhux necessarju, ghall-fini ta’ din l-azzjoni, li l-pussess ikun b’titolu ta’ proprjeta` jew servitu`, u huwa bizzejjed kwalunkwe tip ta’ pussess anke dak purament materjali u di fatto. Izda intqal li “huwa dejjem mehtieg li l-attur jipprova li ghandu “un possesso di fatto”. U li l-atti ta’ mera tolleranza ma jistghux iservu ta’ fondament ghall-akkwist tal-pussess.

5.4. Jissottomettu wkoll li l-appellanti odjerni qed jikkonfondu l-pussess materjali u fiziku mal-kuncett tal-proprjeta` ta’ l-immobbli u d-distinzjoni li qed jishqu fuqha bejn il-“possesso di fatto” u “possesso di diritto” hija wahda purament akkademika u bla ebda rilevanza ghall-kaz odjern. L-atturi kienu biss is-sidien tan-nuda proprjeta` ta’ parti diviza mill-art ta’ taht id-dar u jekk ippretendew li jittutelaw id-drittijiet taghhom riedu jaghmlu l-azzjoni appozita. Inoltre kienet ghalhekk korretta l-ewwel Qorti li meta llimitat ruhha ghall-ezami tal-pussess fil-mument meta gie kommess l-allegat spoll, stante li huwa ghal kollox irrilevanti l-fatt li l-appellanti kienu sejrin jakkwistaw il-pussess materjali f’gheluq it-terminu stabbilit fil-kuntratt ta’ divizjoni.

5.5. L-appellati ghalhekk isostnu li l-appellanti kellhom jipprovaw li fil-mument li gew allegatament maghluqa l-aperturi mill-konvenuti, l-atturi kellhom il-pussess materjali, ossija detenzjoni fizika, tal-fond li minnu l-proprjeta` ta’ l-atturi tifforma parti. Izidu li mill-provi rrizulta ampjament li l-pussess ma kienx ghand l-atturi, izda d-dar u *ergo* l-art taht il-bini, kienet fil-pussess tal-konvenuti, u li ghalhekk l-element tal-pussess rikjest mil-ligi huwa kompletament mankanti fl-atturi u l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

6. L-aggravju ta’ l-appellanti jirrigwarda l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti ta’ l-ewwel grad riferibbilment ghall-kuncett tal-pussess rikjest fl-azzjoni ta’ spoll. L-appellanti jissottomettu li l-Qorti ta’ l-ewwel grad kienet zbaljata meta ddecidiet illi ladarba l-atturi, ghalkemm proprjetarji, ma kellhomx il-pussess materjali tal-fond, li kien ivesti fil-

konvenut u missieru, l-atturi ma kellhomx il-pussess rikjest biex jintentaw b'success kawza ta' din ix-xorta, ghaliex il-ligi titkellem fuq kull tip ta' pussess. Huma kienu ccitaw diversi sentenzi fejn intqal li l-pussess ta' dritt huwa sufficjenti biex tigi intentata kawza ta' spoll b'success u in fatti fil-kawza fl-ismijiet **J. Debono et v. M. Mifsud**, gia` citata, il-Prim Awla kienet qalet li tant il-pussess materjali *di fatto*, kemm il-pussess legittimu minghajr il-materjali detenzjoni tal-haga, kif ukoll il-pussess *di diritto* ta' min ikun akkwista l-haga anke qabel ma tkun saritlu l-konsenja taghha, tintitola ghall-azzjoni ta' spoll. Inoltre, ghalkemm l-ewwel Qorti rreferiet ghall-argumenti minnhom esposti ddecidiet bil-maqlub u ccitat sentenza diversa tal-Qorti ta' l-Appell li ma ghandha x'taqsam xejn mal-kaz odjern u ma tistax issostni l-argumenti taghha. Jghidu li fil-kaz odjern il-pussess tad-dritt taghhom huwa differenti minn pussess ta' dritt f'kazijiet ohra ghaliex tali dritt se jinghaqad mal-pussess materjali entro terminu prestabbilit li diga` beda jiddekorri. Dan apparti, peress li l-ispoll sar mill-konvenuti li ghandhom il-pussess materjali l-appellanti biss jistghu jipprotegu l-proprjeta` mertu tal-kawza.

7. Min-naha taghhom l-appellati konjugi Calleja jsostnu li d-decizjoni appellata hija gusta stante li fid-dawl tal-principji legali u dottrinali kif elaborati fil-gurisprudenza nostrana, rrizulta li l-atturi ma ghandhomx pussess sufficjenti ghall-fini ta' l-azzjoni ta' spoll. Jghidu li l-atturi kienu akkwistaw il-proprjeta` ta' wahda mill-erba' porzjonijiet divizi minn taht id-dar Mount Carmel, fi Triq Ras il-Bajjada, Munxar, minghand Antoinette Thompson b'kuntratt tal-20 ta' Frar 2003, kif soggetta ghad-dritt ta' uzu u abitazzjoni tad-dar moghti lill-konvenuti bil-kuntratt ta' divizjoni tal-10 ta' Settembru 2002 u ghalhekk il-pussess fiziku u materjali tad-dar kien u baqa' ghand il-konvenuti. F'azzjoni ta' spoll huwa l-pussess materjali, ossija d-detenzjoni fizika fil-persuna li tbati l-ispoll li hija relevanti – pussess li l-appellanti ma kellhomx. Jelaboraw li l-appellanti qeghdin jikkonfondu l-kuncett ta' proprjeta` ta' l-immobbli mal-pussess fiziku tieghu u d-distinzjoni maghmula minnhom bejn il-*possesso di fatto* u *possesso di diritto* huwa wiehed purament akkademiku li m'ghandu ebda relevanza prattika ghas-soluzzjoni tal-vertenza,

peress li fil-mument ta' l-allegat spoll l-appellati kellhom kemm il-pussess ta' fatt, kif ukoll il-pussess tad-dritt stante li kienu jokkupaw il-fond bi dritt moghti lilhom fil-kuntratt tal-10 ta' Settembru 2002. L-ewwel Qorti kienet ghalhekk korretta meta llimitat ruhha ghall-mument meta gie kommess l-allegat spoll u hu ghal kollox irrilevanti l-argument li l-appellanti kienu se jakkwistaw il-pussess materjali tal-fond fl-eghluq taz-zmien stabbilit fil-kuntratt. Dak li riedu jippruvaw l-appellanti kien li meta gew maghluqa l-aperturi mill-appellati, huma kellhom il-pussess fiziku tal-fond li minnu l-proprjeta` ta' l-atturi tifforma parti. Ghalkemm il-fattispecie tal-kawza kkwotata mill-Qorti ta' l-ewwel grad huma differenti minn dawk odjerni, f'dik id-decizjoni kienu gew ventilati kwistjonijiet legali dwar l-element ta' pussess mehtieg f'kawza ta' spoll li huma relevanti ghall-kawza odjerna.

8. Il-fatti kif jemergu mill-provi u d-dokumentazzjoni esebita huma s-segwenti –

i) L-attrici u l-konvenut Angelo Calleja huma ahwa. Permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Settembru 2002 u ppublikat minn Nutar Enzo Dimech, huma, z- zewg huthom l-ohra Maria Mizzi u Antoinette Thompson, flimkien ma' missierhom Carmelo Calleja iddividew bejniethom xi proprjeta` fosthom id-dar Mount Carmel fi Triq Ras il-Bajada, Munxar li kienet tappartjeni kwantu ghal nofs indiviz lil missierhom u ottava parti indiviza kull wiehed lil erba` ahwa; u l-porzjon art maghrufa bhala Plot 7 fl-istess inhawi li kienet tappartjeni lil erba` ahwa. Dawn l-immobbli gew divizi f'porzjonijiet markati bl-ittri A sa E u assenjati Porzjon A lil Carmen Sciberras, Porzjon B u E lill-konvenut, Porzjon C lil Antoinette Thompson u Porzjon D lil Maria Mizzi. Izda fir-rigward tad-dar kien gie miftiehem li din kellha tibqa` mhux maqsuma sa sentejn wara l-mewt ta' missierhom Carmelo Calleja u ghalhekk missierhom, flimkien mal-konvenut Angelo Calleja u l-familja tieghu, kienu gew moghtija d-dritt ta' uzu u abitazzjoni sa dak iz-zmien.

ii) Il-porzjonijiet D, C, u B kienu soggetti ghad-dritt ta' uzu u abitazzjoni minn Carmelo Calleja u l-konvenuti, sa

sentejn wara l-mewt tal-missier, li miet fil-11 ta' Lulju 2003.

iii) L-atturi akkwistaw il-porzjon li messet lil Antoinette Thompson, ossija dik markata C, permezz ta' kuntratt ippublikat min-Nutar Dr. Joanne Cauchi fl-20 ta' Frar 2003. Ghalhekk il-porzjon akkwistata mill-atturi hija kolpita bid-dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-konvenut u l-familja tieghu, liema dritt ittermina fil-11 ta' Lulju 2005.

iv) Illi l-partijiet jaqblu li wara li sar il-kuntratt ta' divizjoni fl-2001, il-konvenut Angelo Calleja ghalaq erba' aperturi li kien hemm miftuhin fil-hajt divizorju li jifred id-dar imsemmija u ghalqa proprjeta` esklussiva tal-konvenut. Il-konvenut jinsisti li huwa kien fetah l-aperturi in kwistjoni ftit snin qabel ma sar il-kuntratt ta' divizjoni.

v) L-atturi jikkontendu li dan il-fatt li sehh f'Awissu 2003 sar klandestinament u kontra l-volonta` taghhom u jikkostitwixxi spoll stante li l-konvenut meta ghalaq dawn it-twieqi li kien ilhom hemm bosta snin, elimina servitu` a beneficcju ta' l-atturi li huma l-proprjetarji. Huma izda jaqblu li l-pussess materjali tal-proprjeta` hija f'idejn il-konvenut, li min-naha tieghu jikkontendi li l-atturi m'ghandhomx il-pussess rikjest biex tigi intentata azzjoni ta' spoll.

9. In tema legali jigi rilevat illi l-azzjoni esperita mill-atturi hija azzjoni ta' spoll kif regolata mill-Artikolu 535 tal-Kap 16. F'din l-azzjoni huwa mehtieg li jigu ppruvati tlett elementi, jigifieri l-attur irid jipprova l-pussess tieghu, it-tehid ta' dan il-pussess b'ghemil ta' l-imharrek u li l-azzjoni nbdiet fi zmien xahrejn minn tali tehid. Illi inoltre f'din l-azzjoni il-ligi ma taghti lok ghal ebda indagini ohra barra minn dik li biha l-Qorti tistabilixxi il-fatt ta' pussess jew detenzjoni u l-fatt jew l-att spoljattiv.

9.2. Kif inghad minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni fl-ismijiet **Giuseppe Muscat v. Assunta Farrugia**[12] l-azzjoni ta' reintegrazzjoni "hija fondata fuq l-

[12] deciza fl-24 ta' Novembru 1957

ezigenzi ta' utilita` socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja; hija intiza ghall-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess sabiex jigi impedut li c-cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh, b'mod li ghandha bhala fini r-restawrazzjoni tal-pussess skonvolt jew turbat…si tratta ta' disposizzjoni ta' ligi eminentement ta' ordni pubbliku, li ma tirrikjedix, generalment, il-vjolenza fuq il-persuna li tkun tiddetjeni l-haga jew li tkun tgawdi d-dritt, imma l-istess hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata jikkompixxi u jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma setax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti."

9.3. Hemm distinzjoni bejn il-kawzi possessorji, fosthom l-ispoll u dawk petitorji, in kwantu dawn ta' l-ahhar "sono dirette ad accertare l'appartenenza o meno della proprieta` o di un diritto reale… Percio`… le azioni possessorie assicurano una tutela di carattere provvisorio: chi soccombe nel gudizio possessorio deve restituire la cosa, ma, se` e` titolare del diritto di proprieta` o di un diritto reale, potra` riaverla promuovendo gudizio petitorio, nel quale ha, per altro, l'onero ben grave di dimostrare il suo diritto."[13] Dan ghaliex l-azzjonijiet possessorji ghandhom bhala l-fundament taghhom il-pussess ta' kwalunkwe xorta jkun u bhala objettiv taghhom it-tutela ta' dak il-pussess[14].

10.1. Ghar-rigward ta' l-element tal-pussess gie ritenut mill-gurisprudenza li biex tigi esperita b'success din l-azzjoni, l-attur ghandu jipprova li filwaqt li sar l-eghmil ilmentat hu kien fil-pussess ta' l-oggett – pussess kwalunkwe anke purament materjali jew ta' fatt – u li gie spoljat minnu[15]. Dak necessarju hu "un possesso qualunque o detenzione[16]" u mhux mehtieg li min jaghmel l-azzjoni jipprova li ghandu xi titolu ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha gie spoljat. Izda hu dejjem necessarju li l-attur jipprova li ghandu l-pussess materjali

---

[13] Manuale di diritto Privato (Giuffre`) Milano 1968 – Andrea Torrente pg 349 para 212
[14] Vol XXXV111 ptIII pg776
[15] Kaptan S. Xeureb v. C Sant Fournier – Appell Civili – 12 ta' Dicembru 1952, J. Vassallo Gatt noe v. J. Camilleri pro et noe - Appell – 26 ta' Jannar 1996
[16] Camilleri v. Agius – PA – 20 ta' Ottubru 1882

u *di fatto* u l-atti ta' mera tolleranza ma jistghux iservu ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess[17]. Illi gie wkoll ritenut f'xi decizjonijiet illi 'pussess ta' kwalsiasi' xorta tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak semplicement naturali u anke dak vizzjuz[18], izda l-attur irid dejjem jipprova li ghandu dan il-pussess, li ma jridx ikun ekwivoku u jrid ikun manifest. Izda anke pussess qasir hafna u anke dak momentanju jibbastaw biex jawtorizzaw l-azzjoni ta' spoll.

10.2. Fil-kaz odjern l-appellanti jikkontendu li ghalkemm huma ma kellhomx il-pussess fiziku tal-proprjeta`stante li dan il-pussess kien ghand il-konvenuti, bhala proprjetarji ghandhom il-pussess legali, ossija dak bazat fuq it-titolu taghhom, li huwa protett bil-ligi u ghaldaqstant l-element tal-pussess rikjest mil-ligi ma kienx nieqes. In sostenn ta' dan isemmu decizjoni tal-Prim Awla fl-ismijiet **Joseph Debono et v. Michael Mifsud**[19], li kienet titratta minn spoll ta' dritt ta' passagg, fejn gie kwotat estratt minn decizjoni tal-4 ta' Novembru 1957 fl-ismijiet **Caterina Vella v. Giovanni Vella**, li ukoll titratta d-dritt ta' passagg u tghid li ghal din l-azzjoni hu bizzejjed pussess ta' kull xorta u "kwindi tant il-pussess materjali di fatto, kemm il-pussess legittimu minghajr il-materjali detenzjoni tal-haga, kif ukoll il-pussess *di diritto* ta' min ikun akkwista l-haga, u qabel ma tkun sahansitra saritlu l-konsenja taghha skond id-dottrina, bizzejjed biex tintitola ghall-azzjoni ta' spoll".

11.1. Ghandu jigi sottolinejat illi fis-sentenza msemmija mill-appellanti in sostenn tat-tezi taghhom, dik il-Qorti kienet kkonkludiet li mill-fatti akkwiziti kien jirrizulta sodisfacentement illi l-attur ma kellux semplicement pussess *di diritto* jew legittimu tal-passagg, izda kellu l-pussess materjali u ta' fatt u ziedet tghid li "<u>Wara kollox hu proprju dan l-ahhar aspett li hu relevanti ghall fini ta' din il-kawza possessorja</u>."

11.2. In tema legali jinghad illi l-proprjetarju ta' fond jista' jipposjedi l-istess permezz ta' terzi li jkunu jiddtjenu l-fond

[17] Vol XXXVII pt I pg280
[18] Vol XLII pt II pg973
[19] deciza 9 ta' Dicembru 2002

proprjeta` tieghu f'ismu. In fatti gie deciz illi l-proprjetarju, nonostante li jkun kera l-fond lil terzi li jkunu qed jiddetjenu l-istess fond, xorta jibqghalu l-pussess tal-fond ghaliex il-kerrej ikollu biss id-detenzjoni, u skond il-Pothier id-dritt tal-konduttur huwa "un diritto di credito personale contro la persona del locatore[20]". Fid-decizjoni fl-ismijiet **Cardona et v. Cutajar et**[21] gie deciz illi fis-sistema guridika taghna kemm il-proprjetarju *qua* possessur, kif ukoll l-inkwilin *qua* detentur, ghandhom id-dritt jezercitaw l-azzjoni ta' spoll. Fil-kaz odjern, izda, l-konvenuti kienu jippossjedu l-fond f'isimhom stante li l-pussess taghhom huwa bazat fuq id-dritt ta' uzu u abitazzjoni moghti lilhom bil-kuntratt ta' donazzjoni u divizjoni tal-10 ta' Settembru 2002 u flimkien ma' missier il-partijiet koncendenti kienu ilhom fil-pussess ta' l-immobbli.

12. Din il-Qorti hija tal-fehma li biex l-atturi setghu jirnexxu fl-azzjoni minnhom proposta kien jehtiegilhom jippruvaw li huma gew vjolentement spussessati. F'kelma wahda, kien necessarju li jippruvaw li fil-fatt kellhom il-pussess materjali tal-fond u dan ghaliex mhux bizzejjed li wiehed ikun proprjetarju biex ikun pussessur. Il-fatt li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` minghand Antoinette Thompson ma hux bizzejjed biex jikkostitwixxi pussess kif rikjest fl-azzjoni ta' spoll. Dan ghaliex l-istitut ta' l-ispoll huwa bbazat fuq l-esigenza socjali u huwa proprjament intiz sabiex jipprevjeni li persuna tigi spussessata vjolentement mill-pussess materjali taghha, apparti kwalunkwe kwistjoni ta' titolu li jista' jkun hemm bejn il-partijiet. Gie in fatti ritenut mill-Prim Awla fil-kawza fl-ismijiet **Gladys mart l-Imhallef Dottor Edoardo Magri et v. Alfred Baldacchino et**[22] li "huwa essenzjali, u dan l-element ghandu importanza qawwija f'dan il-kaz, li l-allegat spoljat irid jipprova li kellu l-pussess materjali fil-mument li sar l-att turbattiv tal-pussess tieghu."

13. Fil-kaz in ezami jirrizulta kjarament li l-pussess materjali tal-fond li fih gew maghluqa l-aperturi kien vestit fil-konvenuti li kienu ilhom fil-pussess ta' l-istess fond ghal

[20] Laurent, Diritto Civile Vol 25 pg 15
[21] PA - 10 ta' Novembru 1995
[22] deciza 13 ta' Frar 2004

bosta snin. Mill-provi prodotti rrizulta li dawn l-aperturi kienu nfethu mill-konvenut Angelo Calleja snin qabel ma sar l-att ta' divizjoni, biex ikun hemm cirkulazzjoni ahjar fir-razzett tal-baqar u li dawn it-twieqi kienu jharsu fuq art mhux zviluppata tal-konvenut. Sussegwentement kien il-konvenut stess li ghalaqhom ftit wara li sar l-att ta' divizjoni. Tul dan iz-zmien kollu, izda, kienu l-konvenuti li kellhom il-pussess materjali tal-fond u l-atturi akkwistaw is-sehem ta' Antoinette Thompson fl-2003 minghajr qatt ma kellhom dan il-pussess materjali, u kif soggett ghad-dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-konvenuti. Ghalhekk, la darba l-atturi ma kellhomx il-pussess *de facto* tal-fond, ma jistax jinghad li huma gew spussessati klandestinament mill-pussess ta' dawn it-twieqi u ma jistax jintalab li jigu reintegrati fil-pussess taghhom, u l-azzjoni attrici ma tistax tregi. Fl-ahharnett, jigi wkoll sottolinejat illi f'azzjoni ta' din ix-xorta ezami dwar il-jeddijiet patrimonjali fuq il-haga tmur lil hinn mill-indagini li trid issir f'azzjoni possessorja ta' reintegrazzjoni, stante li dan jolqot il-jeddijiet petitorji tal-partijiet.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontrihom.

< Sentenza Finali >

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