MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-13 ta' April, 2007

Appell Civili Numru. 231/2005/1

Cassar and Cooper (Holdings) Limited (C423)

v.

Emanuel u Teresa konjugi Cuschieri, u Roderick Fenech

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta` attrici li tghid hekk:

“Peress illi s-socjeta’ attrici hija l-propjetarja ta’: (a) hanut konsistenti f’zewg kmamar fit-tieni sular *(‘first floor’)* u kamra fuq l-ewwel sular (‘*elevated ground floor’)* u (b)

parapett li mill-istess hanut jaghti ghal Triq ix-Xatt Sliema, liema parapett jisovvrasta l-fond bin-numru tnejn (2), bl-isem ta' '*'Army & Navy Restaurant',* Triq ix-Xatt Sliema, kif indikat fil-kuntratt ta' akkwist relattiv fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tat-22 ta' Marzu 1977, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok "CC1'';

"Peress illi s-socjeta` attrici tgawdi wkoll il-pussess tal-parapett imsemmi, liema parapett kien jinsab f'livell ta' circa 660mm l'isfel mill-livell ta' l-art ('*'finished floor level")* tal-hanut suriferit sa xi sena ilu meta s-socjeta` attrici gholliet il-livell tal-parapett b'circa 350mm billi ikkostruwiet saff iehor ta' konkos u paviment tac-ceramika fuq l-istess parapett;

"Peress illi ghall-habta tal-21 ta' Jannar 2005 il-konvenuti jew min minnhom, ezegwew xoghol tat-twaqqiegh u tkissir ta' konkos u xogholijiet ohra fuq l-istruttura ezistenti tas-saqaf sovvrastanti l-fond bin-numru tnejn (2), bl-isem ta' '*Army & Navy Restaurant',* Triq ix-Xatt Sliema, liema saqaf jinfed l-istess fond mill-parapett sovvrastanti;

"Peress illi b'konsegwenza ta' dan l-agir abbusiv tal-konvenuti, jew min minnhom, il-livell tas-saqaf gie estiz oltre dak originali b'gholi ekwivalenti ghall-wisa' strutturali ta' l-istess saqaf oltre l-wisa' ulterjuri tal-konkos circa 350mm mqieghed mis-socjeta` attrici fuq il-parapett imsemmi, kif indikat fir-rapport tal-Perit Patrick Camillieri tal-21 ta' Jannar 2005 hawn anness u mmarkat bhala Dok "CC2'';

"Peress illi l-konvenuti, jew min minnhom ma kellhom l-ebda dritt iwettqu x-xogholijiet suriferti liema xogholijiet saru vjolentement u kontra r-rieda tas-socjeta` attrici;

"Peress illi dan l-agir tal-konvenuti, jew min minnhom, jikkostitwixxi spoll a dannu tas-socjeta` attrici u jaghti lok ghall-ezercizzju ta' l-azzjoni ta' spoll ai termini ta' l-artikolu 535 tal-Kap 19 tal-Ligijiet ta' Malta;

“Peress illi sabiex jitharsu d-drittijiet taghha is-socjeta` attrici ottjeniet il-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni bin-numru 187/2005 fl-ismijiet hawn premessi;

“Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

“(1) Tiddikjara illi l-konvenuti, jew min minnhom, bl-agir abuziv, vjolenti u illegali taghhom ikkommettew spoll vjolenti ghad-dannu tas-socjeta` attrici konsistenti f’estensjoni tal-livell tas-saqaf originali tal-fond bin-numru tnejn bl-isem *’Army & Navy Restaurant’ ,* Triq ix-Xatt Sliema, b’gholi ekwivalenti ghall-wisa’ strutturali ta’ l-istess saqaf oltre l-wisa’ ulterjuri tal-konkos ta’ circa 350mm mqieghed mis-socjeta` attrici fuq il-parapett sovvrastanti kif fuq inghad;

“(2) Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissalhom il-Qorti jergghu jibnu l-istruttura li waqqghu/ kissru bla jedd u jirripristinawha ghall-*istatus quo ante,* okkorrendo taht id-direzzjoni u sorveljanza ta’ periti nominandi: u

“(3) In-difett tawtorizza lis-socjeta` attrici biex hija stess u a spejjes tal-konvenuti, jew min minnhom, taghmel dan ix-xoghol u tirripristina l-istess struttura, taht id-direzzjoni u sorveljanza ta’ l-istess periti nominandi;

“B’riserva ta’ kull azzjoni ohra, spettanti lis-socjeta` attrici inkluz dik ghad-danni kontra l-konvenuti, u bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni bin-numru 187/2005, kontra l-konvenuti, jew min minnhom, li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:
“Illi t-talbiet attrici huma nfondati filfatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kollha kontra s-socjeta` attrici ghar-ragunijiet segwenti:

“Fl-ewwel lok - illi mhux minnu illi s-socjeta` attrici hija propjetarja tal-parapett li jigi fuq is-saqaf tal-fond ‘*Army &*

Navy Restaurant', propjeta` tal-konvenuti konjugi Cuschieri, u ghal dan il-ghan l-esponenti konjugi Cuschieri ser juzufruixxu ruhom mill-fakolta` moghtija lilhom bl-Artikolu 396 tal-KAP 12 u jintavolaw kontestwalment ma' dawn l-eccezzjonijiet ukoll kontro-talba.

"Fit-tieni lok - illi ghalhekk kellhom kull dritt l-esponenti illi jaghmlu kull xogholijiet li dehrilhom opportun fil-fond taghhom, inkluz li jitwaqqa' s-saqaf finta li irrizulta konsegwenza tax-xogholijiet maghmula mill-istess socjeta` attrici b'saff iehor ta' konkos u paviment gdid kif ahjar deskritt fic-citazzjoni taghha stess, b'dan illi hekk kif appena saru l-istess xogholijiet mis-socjeta` attrici fil-fond/parapett propjeta` ta' l-esponenti, l-istess socjeta` attrici tilfet, jekk qatt kellha, il-pussess tas-saqaf finta li twaqqa' mill-esponenti, saqaf li allura gie esklussivament fil-pussess ta' l-esponenti, b'dan illi ma gie kkawzat ebda spoll vjolenti ghad-dannu appuntu tas-socjeta` attrici stante illi ma kienitx tgawdi l-pussess tas-saqaf mwaqqa'.

"Fit-tielet lok – illi l-istess xogholijiet maghmula tlestew qabel il-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni 187/05, b'dan illi l-Mandat ma kellux jintlaqa' u minghajr pregudizzju, kull xogholijiet li gew esegwiti saru bil-permessi kollha relattivi ta' l-Awtoritajiet kompetenti u taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett.

"Fir-raba' lok – illi l-esponent Rodrick Fenech mhux leggittimu kontradittur izda direttur tas-socjeta` kummercjali b'personalita` guridika distinta, li hija l-inkwilin tal-fond propjeta` tal-ko-konvenuti konjugi Cuschieri.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjes kollha kontra s-socjeta` attrici li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni."

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti li tghid hekk:
"Peress illi l-konvenuti konjugi Cuschieri jixtieqHu jipprevalixxu ruhom mill-kawza tas-socjeta` attrici sabiex jistitwixxu din il-kontro-talba;

"U peress illi l-konvenuti rikonvenjenti huma propjetarji tal-fond *Army & Navy Restaurant,* minnhom akkwistat

b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Carbonaro fl-4 ta' Dicembru 1976, liema fond gie hemmhekk deskritt bhala *l-hanut f'Tas-Sliema Tigne` Sea Front, numru wiehed ittra A – adibit bhala ristorant maghruf bhala Army & Navy Restaurant, in parti sottopost ghal beni ta' haddiehor ...* (DOK A);

"U peress illi s-socjeta` attrici rikonvenuta qeghda tippretendi illi l-parapett sovrastanti l-kcina tal-fond *Army & Navy Restaurant* hija propjeta` taghha, meta fil-fatt din hija propjeta` tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri;

"U peress illi kif jirrizulta mill-kuntratt DOK CC1 anness mac-citazzjoni esebit mis-socjeta` attrici rikonvenuta, l-istess socjeta` attrici kienet akkwistat *the property consisting in three rooms adjoining the ground floor and first floor of Saint Anne Court, which three rooms are situated one at ground floor level, and two at first floor level. The room at first floor level leads on to a patio or parapett of an area of approximately sixty square feet (60sq.ft.) abutting on Tigne` Sea front and overlying third party property, which is also being transferred on his deed.*

"U peress illi allura l-parapett akkwistat mis-socjeta` attrici rikonvenuta huwa dak bil-kejl specifiku ta' 60 pied kwadru, appuntu dak sovrastanti l-fond ta' terzi bl-isem ta' *Lanca Bar & Restaurant,* liema parapett is-socjeta` attrici rikonvenuta kellha minn dejjem kif ghad ghandha illum, l-access ghalih mill-kamra at *first floor level*, b'dan illi l-istess socjeta` attrici rikonvenuta qatt ma xtrat u akkwistat il-parapett li jigi sovrastanti il-fond *Army & Navy Restaurant* propjeta` tal-konvenuti rikonvenjenti;

"U peress illi s-socjeta` attrici rikonvenuta, xi snin ilu, qabbdet u fethet it-tieqa li kienet taghti minn kamra *at second floor* ghal fuq il-parapett propjeta` tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri, u ghamlitilha bieb biex tkun propju tista' taccedi ghall-parapett propjeta` tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri, liema tibdil strutturali sar minghajr il-kunsens u l-awtorizzazjoni appuntu tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri;

“U peress illi s-socjeta` attrici rikonvenuta giet interpellata sabiex minkejja x-xogholijiet li kienet ghamlet b’dana kollu tirrikonoxxi u tiddikjara illi hemm qbil illi l-parapett li jigi fuq il-kcina *Army & Navy Bar & Restaurant* hija propjeta` tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri, izda baqghet inadempjenti;

“Tghid ghalhekk is-socjeta` attrici rikonvenuta, ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

“1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-parapett sovrastanti l-fond *Army & Navy Restaurant* li jinsab f’Tigne` Sea Front, Sliema u li fuqu saru fix-xhur li ghaddew xogholijiet sia mis-socjeta` attrici rikonvenuta u sia mill-istess konvenuti rikonvenjenti jew nies awtorizzati minnhom, huwa propjeta` assoluta u esklussiva tal-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri b’dan illi jaghmel parti integrali mill-fond *Army & Navy Restaurant* hawn fuq imsemmi.

“2. Tikkundanna lis-socjeta` attrici Cassar and Cooper (Holdings) Limited sabiex fi zmien qasir u perentorju taghlaq il-bieb li jaghti ghal fuq l-istess parapett u terga’ taghmel it-tieqa li kien hemm qabel ma’ saru x-xogholijiet, u dan taht is-supervizjoni ta’ perit nominandi.

“3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenuti rikonvenjenti konjugi Cuschieri sabiex huma stess u a spejjes tas-socjeta` attrici rikonvenuta, jaghmlu xogholijiet li jipprestinaw l-istess tieqa li kienet tezisti qabel ma infethet f’bieb kif kienet qabel, u dan taht id-direzzjoni u sorveljanza ta’ l-istess perit nominandi.

“Bl-ispejjes kollha kontra s-socjeta` attrici rikonvenuta li hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni u bir-rizerva minn issa favur il-konvenuti rikonvenjenjenti konjugi Cuschieri illi jipprocedu kontra s-socjeta` attrici rikonvenuta ghad-danni u kif ukoll sabiex l-istess socjeta` attrici rikovenjenti tigi mgieghla tnehhi kull xogholijiet ohra li ghamlet fuq l-istess parapett propjeta` tal-konvenuti rikonvenjenti.”

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ghall-kontro-talba mressqa mis-socjeta` attrici li in forza taghha eccepiet illi:
"1. Illi preliminarjament it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti Emanuel u Teresa konjugi Cuschieri hija inamissibli u ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-konvenuti rikonvenzjonanti stante illi f'azzjoni possessorja privileggjata bhal ma' hi l-azzjoni promotorja, tas-socjeta` attrici, l-ligi ma tippermettix il-kumulu ta' azzjoni petitorja, senjatament t-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti.

"2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma nfondati filfatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-konvenuti, fl-ewwel lok peress illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu fuq il-parapett sovvrastanti l-fond jismu '*Army & Navy Restaurant',* Triq ix-Xatt Sliema, u fit-tieni lok peress illi s-socjeta` attrici rikonvenzjonata hija l-propjetarja assoluta tal-parapett in kwistjoni.

"3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza in parte moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2005, li in forza taghha dik il-Qorti cahdet ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti u cioe` li Roderick Fenech mhux legittimu kontradittur;

Rat is-sentenza fil-meritu, moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru 2006, li in forza taghha ddecidiet fuq it-talbiet attrici fis-sens illi:
"tiddikjara illi l-konvenuti bl-agir abbuziv, vjolenti u illegali taghhom ikkommettew spoll vjolenti ghad-dannu tas-socjeta` attrici konsistenti f'estensjoni tal-livell tas-saqaf originali tal-fond bin-numru tnejn (2), bl-isem "*Army & Navy Restaurant*'' Triq ix-Xatt, Sliema b'oghli ekwivalenti ghalll-wisa' strutturali ta' l-istess saqaf oltre l-wisa' ulterjuri tal-konkos ta' circa 350mm imqieghed mis-socjeta` attrici fuq il-parapett sovvrastanti;
"Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar jergghu jibnu l-istruttura illi waqqghu / kissru bla jedd u jippristinawha ghall-*istatus quo ante* taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-perit Valerio Schembri li qed jigi nominat ghal dan l-iskop;

“In difett tawtorizza lis-socjeta` attrici biex hija stess u a spejjez tal-konvenuti taghmel dan ix-xoghol u tirripristina l-istess struttura, taht id-direzzjoni u sorveljanza ta’ l-istess periti nominat;

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti;”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq it-talba ta’ l-atturi biex jigi dikjarat illi l-konvenuti, bl-agir abbuziv, vjolenti u illegali taghhom, ikkommettew spoll vjolenti ghad-dannu tas-socjeta` attrici. Il-konvenuti rrispondew li ma kkommettew ebda spoll.

“L-atturi kienu xtraw permezz ta’ kuntratt Dok CC1 a fol 7 hanut u parapett li mill-istess hanut kellu access ghat-Triq ix-Xatt, Sliema, u liema parapett kien jissovrasta l-fond tal-konvenuti. Is-socjeta` attrici gholliet il-livell ta’ dana l-parapett b’tali mod li thalla spazju bejn il-livel il-gdid tal-parapett u l-livel originali fejn kien il-parapett qabel. In segwitu ghal dawn ix-xogholijiet, il-konvenuti ezegwew xoghol ta’ twaqqiegh u xogholijiet ohra fuq is-saqaf tal-fond taghhom li jigi taht il-parapett, b’mod li estendew il-livell tas-saqaf taghhom b’gholi ta’ l-ispazju li kien hemm bejn iz-zewg livelli. (ara rapport tal-Perit P. Camilleri a fol 10 Doc CC2).

“Il-konvenuti qed jissottomettu li meta s-socjeta` attrici esegwiet ix-xogholijiet taghha fuq il-parapett gdid (livell B ) (ara Dok PC2 a fol 77)  tilfet kull “pussess” li seta’ kellha fuq livell A u  “l-ispazju”  bejn livell A u B – tant li lanqas ma baqalhom access ghalih. Ghalhekk skond il-konvenuti billi s-socjeta` attrici ma kelliex l-pussess materjali ta’ l-ispazju in kwistjoni l-ebda azzjoni possessorja ma setghet tirnexxi billi kien hemm element nieqes biex tigi esercitata l-azzjoni ta’ spoll.

“Minn naha l-ohra l-atturi jostnu li jirrizultaw pruvati l-elementi kollha rikjesti ghall-ezercizzju ta’ l-azzjoni ta’ spoll a termini ta’ l-artikolu 535 tal-Kap 16. Tirrizulta

pruvat ir-responsabilita` tal-konvenuti Cuschieri u Fenech ghall att turbattiv tal-pussess li tilmenta minnu s-socjeta` attrici. Is-socjeta` attrici ssostni li huma qatt ma bieghu l-arja taht il-parapett lill konvenuti imma biss l-blat taht il-kamra l-ohra (ara kuntratt a fol 93).

“L-artikolu 535 tal-Kodici Civili jipprovvdi li:

“(1) Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta’ liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta’ haga mobbli jew immobbli, hija tista’, fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b’azzjoni kontra l-awtur ta’ l-ispoll, li terga’ tigi mqieghda f’dak il-pussess jew f’dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-artikolu 791 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili.

“(2) Dan it-tqeghid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata l-ispoll.

“Biex tirnexxi azzjoni ta' spoll "de recenti", l-attur irid jipprova tliet rekwiziti: illi huwa (1) *possedisse*, (2) *spoliatum fuisse*, u (3) *infra bimestre deduxisse*.

“Illi l-kontestazzjoni tal-konvenuti hija bazata fuq premessa wahda cjoe li fil-mument li l-konvenuti ezegwew ix-xogholijiet is-socjeta` attrici ma kienx baqalha izjed il-pussess tas-saqaf u ghalhekk huwa nieqes wiehed mir-rekwiziti biex tirnexxi l-azzjoni ta’ spoll cjoe “*possedisse*”.

“Dwar iz-zewg rekwiziti l-ohra ma jidhirx li hemm kontestazzjoni.

“Kwantu ghar-rekwizit dwar il-pussess mehtieg dan irid ikun materjali u de facto, ikun x'ikun, u mhix mehtiega l-prova li l-atturi ghandhom dritt ta' proprjeta jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huma gew spoljati bi vjolenza jew klandestinament. Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu s-semplici detenzjoni. L-atturi dejjem iridu jipprovaw li ghandhom "*un possesso di fatto*" .

“Fil-kaz in ezami s-socjeta` attrici qed tghid li mhux biss kellha l-pussess tal-parapett u l-arja imma kienet ukoll il-propretarja ta’ l-istess.

“F’azzjoni ta’ spoll “L-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata ghall-fatt tal-pussess jew detenzjoni. Indagini limitatissima u rigoruza”. (Vella V. v. Borg J., Prim’Awla, 27/06/2003).

“Is-socjeta` attrici kienet tuza l-parapett in kwistjoni biex ikollha access ghal fond taghha. Imbaghad kienet iddecidiet li ggib dan il-parapett livell wiehed mal-parti l-ohra taghha adjacenti u meta sar hekk, thalla ispazju mhux uzat bejn iz-zewg soqfa B u A. Izda b’daqshekk is-socjeta` attrici ma kienitx qed tirrilaxxja l-pussess ta’ dan l-ispazju li thalla bejn iz-zewg livell, izda kienet qed izzomm id-dritt taghha fuqu. Il-Kodici Civili fl-artikolu 524 jiddefinixxi l-pussess bhala d-detenzjoni ta’ haga korporali jew it-tgawdija ta’ jedd. L-atturi jsostnu li huma qatt ma rrinunzjaw ghall jedd taghhom fuq il-parapett u l-arja. Il-fatt li l-ispazju li nholoq ma kienx accessibili ma jfissirx li ma baqax taghhom jew li rrinunzjaw ghalih jew li ma baqax fil-pussess taghhom.

“Is-socjeta` attrici kienet offriet li tbiegh dan l-ispazju lill-konvenuti izda dawn ma kienux interessati. Imbaghad il-konvenuti haffru minn taht u ggawdanjaw dan l-ispazju. Is-socjeta` attrici baqghet tinqeda bis-saqaf originali ghax dan kien ghadu qed jifred l-fond taghha minn dak tal-konvenuti, sakemm dawn arbitrarjament iddecidew li jnehhu s-saqaf. Il-konvenuti ma kellhomx jedd jew permess li min rajhom jibdlu s-saqaf mill-istat li kien fih u dan ad insaputa tas-socjeta` attrici.

“Gie ritenut illi , "*l'azione di spoglio non puo` essere esercitata da chi decade col suo fatto e per propria colpa dal possesso*" (Muscat vs Buttigieg, 9 ta' Marzu, 1876). Pero` din id-dekadenza trid tkun manifesta univoka u mhux kontestata, "*Onde potere aver luogo la esclusione dell' azione di spoglio e` necessario che consti chiaramente della decadenza dell'attore del suo possesso per fatto proprio, che sia cioe` provata chiaramente l-*

*esistenza e la validita` del consenso e che questa non sia contestata*." Fil-kaz in ezami s-socjeta` attrici baqghet tippossjedi dan l-ispazju tant li riedet tbieghu.

“Mill-provi prodotti ghalhekk jirrizulta li s-socjeta` attrici kellha pussess di fatto tal-parapett sas-saqaf tal-fond tal-konvenuti meta gie kommess l-ispoll mill-konvenuti u ghalhekk t-talba attrici ghandha tigi milqugha.”

Rat appell interpost mill-konvenuti fid-19 ta' Ottubru 2006, kontra din is-sentenza;

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat

Din hi kawza ta’ spoll fejn jidher li l-punt kontrovers huwa jekk is-socjeta` attrici kellhiex il-pussess mehtieg ta’ saqaf u arja llum okkupat mill-konvenut. Jirrizulta li ghal habta tal-2005, is-socjeta` attrici riedet tgholli l-livell ta’ parapett li jservi bhala access ghall-proprjeta` taghha fi Triq ix-Xatt, Sliema, u li kien iservi wkoll bhala saqaf tal-fond sottostanti tal-konvenut. Is-socjeta` attrici ma qalghetx l-art tal-parapett li kien hemm ezistenti, izda kkostruwiet art gdida tal-konkos, cirka 350mm ’il fuq mill-art tal-parapett l-antik. Meta tlesta dan ix-xoghol, il-konvenuti qalghu minn gewwa s-saqaf l-antik tal-fond taghhom, biex, bhala saqaf, bdew jutilizzaw l-art gdida li bniet is-socjeta` attrici; fl-istess hin ikkapparraw mill-arja li kien hemm bejn iz-zewg soqfa.

L-ewwel Qorti ravvizat agir spoljattiv f’dak li ghamlu l-konvenuti, u ordnat ir-reintegrazzjoni qabel ma tiddiskuti fil-petitorju t-titolu ghall-istess kif imressqa mill-konvenuti fil-kontro-talba taghhom.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza ta’ l-ewwel Qorti u ressqu bazikament zewg aggravji:

(i) li s-socjeta` attrici ma kellhiex pussess ta’ l-art u l-arja in kontestazzjoni; u

(ii) f’kull kaz, ma jirrizultax l-*animus spoliandi* fil-konvenuti.

Il-Qorti sejra, mill-ewwel, tiddeciedi dwar it-tieni aggravju peress li gia` gie kemm-il darba deciz minn din il-Qorti, li l-*animus spoliandi* mhux mehtieg li jkun jezisti f’min jikkommetti att spoljattiv. Apparti sentenzi ohra, din il-Qorti fil-kawza **“Grima v. Mifsud”** deciza fit-28 ta’ Novembru 2003, qalet espressament li l-*animus spoliandi* <u>mhux</u> element kostituttiv ta’ l-azzjoni ta’ l-ispoll privileggjat (ara wkoll **“Orlov v. Pavia”** deciza minn din il-Qorti fl-14 ta’ Jannar 2002, u **“Micallef v. Pace”**, deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-31 ta’ Jannar, 2003).

Dwar l-ewwel aggravju, din il-Qorti tippuntwalizza li l-azzjoni ta’ *reintegranda* hi intiza li thares u tissalvagwardja lil kwalunkwe pussss, u li 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. Il-pussess jista’ jkun ta’ kwalunkwe tip, “*of whatever kind*”, u kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **“Fenech v. Zammit”**, deciza fit-12 ta’ April 1958 “tikkomprendi tant <u>il-pussess civili</u> kemm dak semplicement naturali”.

Il-konvenuti appellanti jargumentaw li meta s-socjeta` attrici bniet art gdida f’livell aktar gholi, hija abbandunat il-pussess li seta’ kellha ta’ l-art tal-parapett l-antik u ta’ l-arja fin-nofs. Din il-Qorti ma taqbilx ma’ dan l-argument, peress li ma jirrizultax li s-socjeta` attrici ma baqghalhiex interess f’dak l-ispazju u l-art l-antika, anke biex semplicement tifred l-ambjenti taghha minn dawk f’idejn il-konvenuti. Dan is-saqaf baqa’ jservi ta’ saqaf divizorju u sakemm ma jigix deciz mod iehor (fil-petitorju), is-socjeta` attrici ghandha dritt ma titlifx traccja tal-marka li jiddefinixxi l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiiet. Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **“Bugeja v. Borg”**, deciza fit-28 ta’ Marzu 2003, l-istat ta’ abbandun tal-fond ma jfissirx u ma

ghandux jissarraf, unilateralment, fl-abbandun ukoll tad-dritt li l-attur kellu fuq il-fond; il-fatt li s-socjeta` attrici riedet izzomm is-saqaf l-antik bhala divizorju jimmilita kontra kwalunkwe hsieb ta' abbandun.

Inoltre, kif irrimarkat l-ewwel Qorti fuq l-iskorta tal-gurisprudenza lokali, l-abbandun irid jirrizulta manifest u univoku, u *"che sia provata chiaramente l'esistenza e la validita` del consenso e che questa non sia contestata*". Dan hu konformi mat-taghlim li biex tigi dezunta r-rinunzja, il-fatt "jrid ikun wiehed li juri (a) il-volonta` preciza li d-dritt qed jigi abbandunat, u li (b) il-fatt huwa assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt" (ara **"Sammut v. Azzopardi"**, deciza minn din il-Qorti fid-29 ta' Novembru, 1993).

F'dan il-kaz, ma giex muri li s-socjeta` attrici qatt kellha l-hsieb li tabbanduna dik l-art u l-arja sovrastanti, u l-fatt li, tempestivament, ressqet din l-azzjoni juri li hi zammet ferm il-pussess civili li kellha ta' l-art u l-arja in kwistjoni. Din il-Qorti trid tinnota wkoll li l-konvenuti agixxew ftit wara li s-socjeta` attrici ghamlet ix-xogholijiet in kwistjoni, u ghalhekk, din il-Qorti lanqas ma ghandha l-possibilita` li tistudja l-komportament tas-socjeta` attrici fuq medda ta' snin. It-trapass ta' hafna snin, maghdud b'inattivita` tas-socjeta` attrici, ikun jista' jaghti indikazzjoni tal-volonta` tas-socjeta`, pero`, f'temp hekk qasir, ma tistax tigi dezunta intenzjoni ta' abbandun.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell milli tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan li t-terminu ta' xahar hemm impost jibda jiddekorri mil-lum.

L-atti qed jigu rinvjati quddiem l-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni.

L-ispejjez ta' din id-decizjoni jithallsu mill-konvenuti in solidum bejniethom.

< Sentenza Finali >

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