MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 2947/1996/1

Michael Aquilina, Mary Helena Aquilina, Philip Xuereb u Paul Xuereb u b'digriet tad-19 ta' Awissu 1997, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Philip Xuereb u Mary Helena Aquilina sabiex ikomplu l-kawza minflok Paul Xuereb li miet fil-mori tal-kawza

v.

Andrew Briffa u Ruth Callus

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:

"Peress illi l-atturi ilhom jokkupaw bhala r-residenza ordinarja taghhom il-fond 220 gia 118 Triq San Giljan B’Kara ghal dawn l-ahhar kwazi erbghin (40) sena b’titolu ta’ lokazzjoni;

"Peress illi inkluz f’din l-istess kirja kien hemm il-bejt intier ta’ l-istess fond inkluza dik il-parti tal-bejt sovrappost ghal fond tal-konvenuti li jinsab adjacenti ghal taghhom;

"Peress illi ghalhekk l-atturi kellhom pussess esklussiv u assolut tal-bejt intier;

"Peress illi difatti kienu l-atturi biss li kellhom access ghall-istess bejt intier inkluza dik il-parti tal-bejt li tigi sovrapposta ghal fond tal-konvenuti;

"Peress illi l-konvenuti u l-aventi kawza taghhom qatt ma kellhom access u wisq anqas pussess tal-istess bejt inkluza dik il-parti tal-bejt sovrappost ghal fond taghhom gewwa 219 St Julians Street, B’Kara;

"Peress illi nhar it-Tnejn 30 ta’ Settembru 1996, haddiema imqabbda mill-konvenuti waqqghu il-fond tal-istess konvenuti f’219 St Julians Street, B’Kara inkuza dik il-parti tas-saqaf tal-bejt li kif gia nghad ilha ghal dawn l-ahhar kwazi erbghin sena fil-pussess u tgawdija assoluta u esklussiva tal-atturi;

"Peress illi b’din id-demolizzjoni l-atturi ma ghadx ghandhom il-pussess u tgawdija ta’ dik il-parti tal-bejt sovrapposta ghal fond ta’ l-konvenuti;

"Peress illi dan sehh minghajr il-permess ta l-atturi anzi kontra l-kunsens taghhom u dana nonsostante li l-konvenuti gia kienu avzati minn qabel permezz ta’ ittra legali datata 26 ta’ Awissu 1996;

"Peress illi l-konvenuti gja esprimew ruhhom ma l-atturi li mhux behsiebhom jergghu jaghtu lura lill-atturi il-pussess ta’ dik il-parti tal-bejt li huma kellhom qabel id-demolizzjoni;

"Peress illi tali agir da parti tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll vjolenti ghad-dannu tal-atturi;

"Ighidu ghalhekk l-istess konvenut ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

"(1) Tikkundannahom jisporgu [recte: jispurgaw] l-ispoll minnhom kommessi billi fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss jergghu jirripristinaw lill-atturi fid-drittijiet possessorji li huma kellhom fuq il-bejt intier inkluza dik il-parti tal-bejt sovrapposta ghal fond tal-konvenuti;

"(2) Tordna illi fin-nuqqas li l-konvenuti jisporgu [recte: jispurgaw] l-ispoll fiz-zmien lilhom prefiss, jigu awtorizzati l-atturi jirripristinaw huma dan l-istess dritt taghhom ghal pussess u tgawdija tal-istess bejt intier;

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:
"Illi l-azzjoni attrici hija insostenibbli u ghandha tigi michuda stante li l-atturi ma kellhomx il-pussess rikjest mill-ligi u kull detenzjoni ezercitata minnu kienet b'mera tolleranza. Galadarba dan huwa hekk l-azzjoni intentata mhux ezercibbli [recte: ezercitabbli];

"Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Dicembru 2006, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta u tiddeciedi billi, prevja addozzjoni tar-relazzjoni peritali, tilqa' z-zewg talbiet attrici u hekk (1) tiddikjara illi l-konvenuti ikkommettew spoll vjolenti u klandesdin billi waqqghu il-fond taghhom 219 St Julians Street B'Kara inkluza dik il-parti tas-saqaf tal-bejt illi kienet fil-pussess u tgawdija assoluta u esklussiva ta' l-atturi u ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar jergghu jirripristinaw lill-atturi fid-drittijiet possessorji li huma kellhom fuq il-bejt intier inkluza dik il-parti tal-bejt

sovrapposta ghal fond tal-konvenuti; u (2) tordna illi fin-nuqqas li l-konvenuti jisporgu l-ispoll fiz-zmien lilhom prefiss, l-atturi huma awtorizzati jirripristinaw huma dan l-istess dritt taghhom ghal pussess u tgawdija tal-istess bejt intier, u dan a spejjez tal-konvenuti.

"L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi l-azzjoni esperita mill-atturi hija dik ta' spoll skond l-Artikolu 535 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta; liema azzjoni hija kompetenti lil kull min jigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, imnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta ikun, jew mid-detenzjoni, ta' haga mobbli jew immobbli, u dik il-persuna tista fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob li terga tigi imqieghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzjoni u Procedura Civili. L-imsemmi Artikolu 791 tal-Kap. 12 jiddisponi li b'tali azzjoni il-konvenut jew konvenuti ma jista' jaghti l-ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat ewlieni u rega' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll.

"Ikkunsidrat :

"Illi l-atturi riedu jagixxu b'din l-azzjoni sabiex b'mod spedit huma jergghu jigi ri-integrati fil-pussess u tgawdija ta' dik il-parti tal-bejt sovvraposta ghall-fond tal-konvenuti; liema fond tal-konvenuti jinsab f'219 St Julians Street, B'Kara. L-atturi allegaw illi huma ilhom jokkupaw bhala residenza ordinarja taghhom il-fond 220 Triq San Giljan B'Kara ghal dawn l-ahhar kwazi erbghin sena b'titolu ta' lokazzjoni u matul dan iz-zmien kollu kellhom it-tgawdija wkoll ta' dik il-parti tal-bejt sovvrapost ghall-fond tal-konvenuti li jinsab adjacenti ghal taghhom sabiex b'hekk kellhom pussess esklussiv u assolut tal-bejt intier. L-atturi jppremettew ukoll li nhar it-Tnejn 30 ta' Settembru 1996 haddiema imqabbda mill-konvenuti waqqghu il-fond ta' l-istess konvenuti f'219 St Julians Street, B'Kara, inkluza dik il-parti tas-saqaf tal-bejt li kif diga inghad huma jikkontendu

illi ghal dawn l-ahhar kwazi erbghin sena kienet ilha fil-pussess u tgawdija assoluta u esklussiva taghhom.

"Il-Qorti ghalhekk issa trid tara jekk jissussistux l-elementi kollha li l-Ligi tirrikjedi sabiex wiehed ikun jista jirnexxi f'din l-azzjoni. L-indagini ta' din il-Qorti hija limitata biss sabiex jigi stabbilit : (1) il-fatt ta' pussess jew detenzjoni u (2) il-fatt ta' spoll. Illi din l-indagini giet deskritta mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Carlo sive Charles Cardona et kontra Francesco Tabone", deciza fid-9 ta' Marzu 1992, bhala wahda "limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab fl-ebda legislazzjoni ohra ……… Din l-azzjoni hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt arbitrarjament u hija intiza unikament sabiex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss, kif jghid bl-aktar mod car l-Artikolu 791 (1) Kap. 12 li sfortunatament, jigi hafna drabi injorat."

"Illi l-elementi ta' l-azzjoni ta' l-ispoll huma tlieta u cioe' il-pussess, l-ispoll u l-fatt illi l-azzjoni tingieb quddiem il-Qorti fi zmien xahrejn minn meta ikun gie kommess l-ispoll.

"Illi gew esebiti zewg ritratti a fol. 84 u 85 tal-process f'liema ritratti jidher il-bejt kif kien qabel ma sar ix-xoghol ta' kostruzzjoni mill-konvenuti. Il-konvenuti ammettew bhala stat ta' fatt illi huma waqqghu il-fond taghhom, il-fond 219 u meta ghamlu s-saqaf il-gdid ma ghamluhx l-istess livell li kien qabel, izda ghamluh izjed baxx.

"Illi minkejja l-fatt illi l-konvenuti jikkontendu illi fif-testment ta' Maria Antonia Spiteri kien hemm precizat illi bejn il-fondi ta' l-atturi u l-konvenuti kien hemm id-dritt li tittella opramorta, il-konvenut Andrew Briffa xehed illi din l-opramorta qatt ma telghet, u din ix-xiehda ma giet kontradetta minn hadd, anzi giet kollaborata mir-rapport tal-perit tekniku.

"Illi irrizulta ampjament mix-xiehda u mill-provi li gew prodotti illi l-bjut tal-zewg fondi kienu uniformi u ma kien hemm l-ebda linja li kienet tiddividihom u lanqas ma kien hemm partijiet mill-art tal-bjut aktar gholja minn ohrajn.

Izda wara li sar ix-xoghol imsemmi mill-konvenuti dan l-istat ta’ fatt inbidel.

"Illi mill-ezami tar-rapport tal-Perit Godwin Abela u mill-pjanta annessa, liema pjanta tinsab a fol. 146 tal-process, jirrizulta illi effettivament l-atturi ma ghadx ghandhom il-pussess jew detenzjoni tal-bejt kollu kif kellhom qabel. Il-Perit ikkonferma, meta xehed f’dawn il-proceduri, illi biex wiehed ikun jista jaqsam minn bejt ghall-iehor minghajr ma jitla mit-tarag rispettiv ta’ kull fond irid jaqbez il-hajt li jista jissejjah wkoll bhala opramorta.

"Illi kif diga inghad irrizulta mill-provi illi qabel ma il-konvenuti ghamlu x-xogholijiet imsemmija ma kien hemm l-ebda hajt jew opramorta li jiddiviedi l-bejt. Il-bejt kien wiehed u uniformi u ma kien hemm xejn li jiddelineja jew jiddividi dan il-bejt.

"Ikkunsidrat :

"Illi ghalhekk jirrizultaw abbondantement l-ewwel zewg estremi ta’ l-azzjoni, cioe’ dak tal-pussess jew detenzjoni u dak tal-att spoljattiv fil-konfront ta’ l-atturi.

"Illi ghal dak illi jirrigwarda l-eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens illi l-atturi ma kellhomx pussess izda kellhom biss detenzjoni ezercitata b’mera tolleranza, il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet “Perit Lawrence Mintoff u Mikelina maghrufa bhala Michelle Mintoff kontra Michael Schembri u Mary Schembri” deciza fis-27 ta’ Marzu 2003 fejn gie ritenut illi :

"“L-azzjoni ta’ spoll esperita skond l-artikolu 535 tal-Kap 16 hija kompetenti lil kull min “bil-vjolenza jew bil-mohbi, imnezzgha mill-pussess, ta’ liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta’ haga mobbli jew immobbli”. (sottolinejar ta’ din il-Qorti).

"Illi fir-rigward tat-tielet kwezit ta’ din l-azzjoni, cioe’ li l-azzjoni ta’ l-ispoll ghandha tigi ezercita f’terminu perentorju ta’ xahrejn, il-Qorti tara illi anke dan il-kwezit jinsab sodisfatt. Fil-fatt il-konvenuti ma jikkontestawx illi l-

kawza saret f'dan it-terminu ta' xahrejn u fil-fatt jirrizulta illi l-konvenuti ghamlu x-xoghol imsemmi fit-30 ta' Settembru 1996 u l-atturi ipprezentaw il-kawza fil-11 ta' Ottubru, 1996.

"Ghalhekk it-talbiet ta' l-atturi huma legalment fondati u ghandhom jigu akkolti."

Rat l-appell interpost mill-konvenuti;

Rat ir-risposta ta' l-atturi;

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

Ikkunsidrat;

Din hi kawza ta' spoll privileggjat. L-atturi huma inkwilini tal-fond 220, gia` 118, Triq San Giljan, Birkirkara, filwaqt li l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond adjacenti, numru 219. Jirrizulta li, f'xi zmien, dawn kienu fond wiehed li kien iservi bhala mithna. Is-sid tal-fond kollu kien certu Francesco Sammut. Eventwalment, dan Francesco Sammut qasam il-post fi tnejn, u kera n-numru 220 lil Paul Xuereb, u n-numru 219 lil Maria Antonia Spiteri. Skond Paul Xuereb, peress li l-fond 219, ghandu bitha u gardina, fil-kirja tal-fond 200, gie koncess lilu l-uzu tal-bejt kollu tal-mithna, jigifieri kemm dak sovrapost il-fond numru 220, kif ukoll dak sovrapost in-numru 219.

L-atturi, bhala aventi kawza minn Paul Xuereb, jallegaw li huma u l-awturi taghhom kienu regolarment jaghmlu uzu mill-bejt kollu u dan minghajr inkwiet jew problemi ghal dawn l-ahhar 40 sena (wara li bdiet il-kirja favur Paul Xuereb). Ricentement, pero`, il-post 119 inxtara mill-konvenuti li pprocedew biex iwaqqghu parti mill-post u jizviluppawh mill-gdid. B'rizultat ta' dawn ix-xogholijiet, fejn qabel kien hemm bejt wiehed uniformi, issa l-bejt tal-fond 119 qieghed xi zewg filati aktar baxx, u bejn il-bjut taz-zewg fondi giet kostruwita opramorta. Peress li lill-atturi gie negat l-uzu tal-bejt sovrapost il-fond 119, huma ressqu din il-kawza ta' spoll. Id-difiza tal-konvenuti <u>kienet limitata biex tikkontesta l-allegat pussess ta' l-atturi</u>,

peress li, skond huma, kwalunkwe uzu li l-atturi setghu ghamlu tal-bejt taghhom kien b'semplici tolleranza.

L-ewwel Qorti sabet favur l-atturi, u wara li qieset li dawn kellhom il-pussess mehtieg biex jirnexxu f'azzjoni ta' spoll, ordnat ir-reintegrazzjoni fi zmien xahar. Il-konvenuti appellaw minn dik is-sentenza, u talbu r-revoka taghha, bl-aggravju principali jkun li ma giex pruvat li l-atturi kellhom il-pussess mehtieg ghall-fini ta' din l-azzjoni.

Din il-Qorti tibda biex ticcara, a skans ta' kull ekwivoku minhabba xi osservazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Qorti, li biex dak li jkun jirnexxi f'azzjoni ta' spoll irid juri li kellu l-pussess jew detenzjoni ta' dik il-haga. Dan il-pussess jew detenzjoni jista' jkun in *bona fede* jew in *mala fede*, imqar materjali u ta' fatt. Mhux mehtieg li jkun ekslussiv, pero`, ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-deher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir. Id-detenzjoni, pero`, hi distinta mill-mera tolleranza, u min jiddetjeni haga b'mera tolleranza ma jistax jezercita l-*actio spolii* (ara, f'dan is-sens id-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza **Cortis v. Sammut**, moghtija fl-24 ta' April, 1947). Aktar recenti, din il-Qorti fil-kawza **Dean v. Abela**, deciza fit-30 ta' Gunju 2004, u osservat li
"illi l-principju stabbilit fil-gurisprudenza illi ghamlet riferenza ghaliha l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, jigifieri illi, ghall-finijiet ta' kawzi dwar spoll privileggjat, "... ma hemmx pussess tutelabbli fejn ... hemm semplici tolleranza", ghadu validu."

(Ara wkoll fl-istess sens il-kawza **Zammit v. Bondin**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru 2006, u **Caruana Dingli v. Caruana Dingli**, deciza wkoll mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Gunju, 2004).

Huma meqjusin bhala atti ta' semplici tolleranza dawk imnissla "*nei rapporti di buon vicinato in grazia dei quali si permetta o si tollera che altrui faccia sulla cosa che gli appartiene cio` che non avrebbe diritto alcuno di farvi*" - **Ricci**, "Corso Teoretico - Practico di Diritto Civile", Vol. V. pagna 73. Fi kliem iehor, jitqies li tkun zamma b'semplici tolleranza dik fejn il-haga tkun mizmuma b'semplici kortezija jew fejn haddiehor ikun jista' jirtiraha x'hin irid.

B'zieda ma' dan kollu, jinghad ukoll li l-ghemejjel ta' semplici tolleranza ghandhom xejra ta' transitorjeta` u saltwarjeta` (ara **Cuschieri v. Cilia**, deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Jannar, 2005).

Issa, f'dan il-kaz, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma tirrizultax din il-forma ta' pussess b'tolleranza. Il-bejt, kif inghad, kien wiehed uniformi u ma kien hemm ebda cint bejn parti u ohra tieghu. Wara li saret il-qasma tal-mithna, l-uniku access ghall-bejt kollu kien biss mill-fond 220 mikri lill-awtur ta' l-atturi; hadd ma seta' jitla' fuq il-bejt jekk mhux mill-fond ta' l-atturi. Kienu biss Paul Xuereb u l-familja tieghu li kienu jaghmlu uzu mill-bejt, u dawn kienu anke jiehdu hsieb it-thallib tal-partijiet kollha tieghu. Interessanti hi x-xiehda ta' Maria Bordieri li, qabel ma zzewget kienet toqghod fil-fond 219 (illum tal-konvenuti). Din xehdet li ma kellhiex uzu tal-bejt u li parti mill-inkwilinat li kellu Paul Xuereb kien l-uzu tal-bejt kollu fuq il-binja (ex-mithna), li parti minnha hu l-fond 220, kif ukoll il-fondijiet numru 219 u 221 fl-istess Triq San Giljan. Hemm ukoll xiehda ta' girien li kkonfermaw li l-bejt in kwistjoni kien jintuza biss mill-inkwilin tal-fond 220.

Il-konvenut ma xejjen xejn minn dawn il-provi peress li, kif hu jammetti, il-post ma jafux u ma kienx jghix f'dawk l-inhawi. Hafna mill-istqarrijiet tieghu jghid li jafhom ghax hekk qalulu (bhal, per ezempju, li l-awturi tieghu kienu jaghmlu xi manutenzjoni tal-bejt in kwistjoni), pero`, interessanti li jghid ukoll li hu jaf, ghax qalulu, li min kien joqghod fil-fond numru 220, kellu "l-uzu esklussiv tal-bejt tat-219".

Din il-Qorti trid taghmilha cara li hi mhix qed tghid, f'din is-sentenza, li l-arja tal-bejt tal-fond tal-konvneuti hi ta' l-atturi, u lanqas li dak il-bejt kien inkluz fl-inkwilinat li kellu Paul Xuereb; dawn huma kwistjonijiet li jipprexxindu mill-meritu ta' din il-kawza. Li qed tghid din il-Qorti hu li, ghall-fini ta' din il-kawza, jirrizulta li l-atturi kellhom il-pussess materjali tal-bejt in kwistjoni, b'mod li dan il-pussess hu tutelabbli b'azzjoni ta' spoll. Il-fatt li, meta l-konvenuti xtraw il-fond taghhom minghand min hu llum sid il-kera ta' l-atturi, gie registrat li huma xtraw il-fond "bl-arja libera

taghha", mhux ta' pregjudizzju ghall-atturi peress li huma ma kenux parti fil-kuntratt, u lanqas ma jinnewtralizza l-fatt ta' pussess li jirrizulta mill-provi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fil-14 ta' Dicembru 2006, b'dan li t-terminu ta' xahar impost fis-sentenza jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti *in solidum*.

< Sentenza Finali >

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