



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-28 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 104/2005

**Joachim Calleja (Karta ta' I-Identita` numru 338637M)  
u Carmelina Calleja (Karta ta I-Identita` numru 702738  
M) mart I-istess Joachim Calleja.**

**vs**

**Gopal Chander u Anusuya Chander mart I-istess  
Gopal Chander.**

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ic-citazzjoni attrici datata 31 ta' Jannar 2005 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma l-proprietarji tal-fond bin-numru mija u tlieta u tletin (133), Saint Anthony Street, Bugibba, San Pawl il-Bahar, liema fond huwa sovrappost ghall-fond tal-

konvenuti bin-numru mija u erbgha u tletin (134) fl-istess triq;

Illi l-imsemmi fond ta' l-atturi jgawdi s-servitu` ta' twieqi fuq l-imsemmi fond tal-konvenuti, kif anke jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist ta' l-atturi datat ghoxrin ta' Gunju elf disa' mija u disgha u sebghin (20-6-1979) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri (Dok. "A");

Illi din is-servitu` tikkonsisti fit-tgawdija ta' dawl, ventilazzjoni u prospett minn tliet twieqi li jaghtu fuq in-naha tal-Lvant u minn tieqa ohra li taghti fuq in-naha tan-Nofsinhar.

Illi l-imsemmija tliet twieqi fuq in-naha tal-Lvant kienu jaghtu ghal fuq bitha tal-fond tal-konvenuti, liema bitha giet imsaqqfa mill-istess konvenuti b'mod illi t-tgawdija ta' l-imsemmija servitu` giet serjament ridotta u pregudikata, partikolarment billi t-tisqif tal-bitha ghamilha possibbli li persuni jaccedu liberament mill-fond tal-konvenuti ghall-imsemmija twieqi tal-fond ta' l-attur u jharsu gewwa l-istess fond ta' l-atturi bil-kosegwenza li l-fond ta' l-atturi jsofri propost abusiv, u *inoltre* l-istess tisqif holoq problemi serji ta' sigurta` *stante* li l-fond ta' l-atturi gie espost ghall-perikolu ta' ingress mill-fond tal-konvenuti;

Illi in segwitu ghall-ilmenti (Dok. "B" u "C") u trattattivi li saru mal-konvenuti, il-konvenuti erigew hajt fuq parti mill-imsemmi saqaf illi fired din il-parti mill-kumplament tal-bejt tal-fond tal-konvenuti, u dan b'mod illi gew effettivament eliminati kemm il-problema ta' access, prospett u nuqqas ta' privatezza kif ukoll il-perikolu ta' ingress mill-fond tal-konvenuti fuq imsemmija;

Illi f'xi zmien wara d-dsatax ta' Dicembru elfejn u erbgha (19-12-2004), il-konvenuti, bil-vjolenza u bil-mohbi, iddemolew dan il-hajt u b'hekk regghu esponew il-fond ta' l-atturi ghal fuq imsemmija problema ta' access, prospett u nuqqas ta' privatezza u perikolu ta' ingress, u konsegwentement irriducew u ppregudikaw serjament it-tgawdija tas-servitu` tal-fond ta' l-atturi fuq imsemmija;

Illi bl-imsemmi agir abusiv tagghom, il-konvenuti kkommettew spill fill-konfront ta' l-atturi;

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti kkommettew spoll fil-konfront ta' l-atturi billi ddemolew l-imsemmi hajt illi kien jifred il-parti tas-saqaf tal-bitha tal-fond tal-konvenuti li fuqha jaghtu t-tliet twieqi fuq imsemmija mill-kumpliment tal-bejt tal-fond tal-konvenuti;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jirreintegraw lill-atturi fil-pussess li kienu jgawdu qabel ma' l-istess konvenuti kkommettew l-ispoll billi jergghu jibnu l-imsemmija hajt kif u fejn kien qabel ma ddemmolewh, u dan taht id-direzzjoni ta' periti nominandi jew taht kull provediment li jidhrilha xieraq din il-Qorti; u

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi illi jaghmlu l-imsemmija xoghlijiet ta' rispristinuhuma a spejjez tal-konvenuti u dan taht id-direzzjoni ta' periti nominandi jew taht kull provediment li jidhrilha xierqa din il-Qorti.

B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi u bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 u 4 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti u mmarkati bhala Dok "A", "B" u "C" kif jidher minn fol. 5 sa fol. 12 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri ghas-seduta tat-18 ta' Marzu 2005.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 2 ta' Mejju 2005 a fol. 23 tal-process fejn gie exceptit:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt *stante* illi ma jezistux l-elementi kostituttivi kollha ta' l-azzjoni ta' spoll vantat mill-atturi.

2. Illi l-atturi jippruvaw illi kellhom il-*possesso di fatto* ta' l-imsemmi hajt altrimenti l-azzjoni taghhom ma tistax tirnexxi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-agir tal-konvenuti ma jammontax ghal spill.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' Gopal Chander a fol. 24 u 25 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mit-18 ta' Marzu 2005 sat-2 ta' Dicembru 2005.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta tat-12 ta' Jannar 2006 fejn il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli biex tiffissa zewg seduti biex isiru l-kontro-ezamijiet tax-xhieda prodotti bl-affidavits. Il-kawza giet differita ghat-22 ta' Gunju 2006 ghall-finali trattazzjoni; tat-22 ta' Gunju 2006; u tas-26 ta' Ottubru 2006 fejn meta ssejhet il-kawza ma deher hadd. Il-Qorti ordnat il-kancellament tal-kawza minn fuq il-lista a spejjez attrici. Il-kawza giet cancellata.

Rat ir-rikors tal-partijiet datata l-1 ta' Novembru 2006 a fol. 64 tal-process fejn l-esponent talab lill-Qorti sabiex joghgobha tordna li l-kawza tigi mill-gdid mqieghda fuq il-lista, u d-digriet taghha tad-9 ta' Novembru 2006, li wara li rat in-nota datata 7 ta' Novembru 2006 laqghet it-talba u rriappuntat din il-kawza ghas-smigh ghall-21 ta' Frar 2007.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta tal-21 ta' Frar 2007; tas-6 ta' Gunju 2007; u tat-23 ta' Ottubru 2007 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Joseph Camilleri ghall-atturi prezenti. Il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet maghluqa u ppreffigiet terminu ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

erbghin (40) gurnata lill-atturi biex jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet bil-*visto*/notifika lid-difensur tal-kontroparti li jkollhom erbghin (40) gurnata biex jirrispondu mid-data tan-notifika tan-nota ta' osservazzjonijiet, b'dan li jekk in-nota attrici ma tigix ipprezentata fit-terminu ndikat, it-terminu ghan-nota tal-konvenuti jibda jghaddi mill-gheluq tat-terminu moghti lill-atturi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2008.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi datata 30 ta' Novembru 2007 a fol. 88 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET.**

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll *ai termini* tal-**Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi skond l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa risaput li l-elementi vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti:-

- (i) *Possedissee*
- (ii) *Spoliatum fuisse*
- (iii) *Infra bimestre deduxisse*

Illi dan gie rilevati f'diversi sentenzi fosthom "**Margherita Fenech vs Pawla Zammit**" (12-4-1958) vol. XLII D.11. 973); "**Caterina armla Galea vs Joseph Vella**" (23-6-1965 per Onor. Dr. Edoardo Magri) u "**Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef**" (30-4-1991 JSP) u ssir riferenza ghall-istess sentenzi u daww fl-ismijiet "**Natalino**

u **Marie Josette konjugi Agius vs Antonia Said**" (13 ta' Jannar 1999) u "**Joseph Mary Debono et vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri et noe**" (29 ta' April 1999) "**Fino & Sons Limited vs Marketing and Consultancy Limited**" (1 ta' Lulju 1999), "**Carmelo Mifsud vs Guseppi Schembri**" (25 ta' Ottubru 2000), u "**Mark Napier vs Andre Bianchi**" (26 ta' April 2001) fejn gie ezaminat fid-dettal ir-rekwiziti ta' din l-azzjoni.

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti pronuncjata jirrizulta li "*materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda ndagini ohra barra dik li tistabilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll ... .. stante li din l-indagine hija wahda limitatissima rigoruza u skarna*". (**"Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone"** - A.C. 9 ta' Marzu 1992).

Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi "*din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss - kif jghid bl-iktar mod car l-**artikolu 791 (1), Kapitulu 12**, li sfortunatament jigi hafna drabi njorat*".

Illi f'dan il-kuntest il-pussess mehtieg huwa dak materjali u "*de facto*" tant li gie ritenut ukoll li:-

*"hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto', ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' propjeta' jew ta' servitu' fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni*". (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier"** - (A.C. 12 ta' Dicembru 1952) ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt "**Gio Maria Tonna vs Giuseppe Maria Tonna**" - (P.A. 21 ta' Frar 1983) u "**Marthese Borg vs George Borg**" - (25 ta' Frar 1983), u mhux wiehed ta' mera tolleranza "**Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri** - (A.C. 26 ta' Jannar 1996).

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li l-atturi qed jallegaw li bhala proprjetarji tal-fond 133, Saint Anthony Street, Bugibba, huma jgawdu wkoll fuq il-fond *sottostante* numru 134, Saint Anthony Street, Bugibba, servitu ta' twieqi u partikolarment saret riferenza ghall-tlett twieqi fuq in-naha tal-lvant li jaghtu fuq il-bitha tal-konvenut.

Illi jirrizulta li l-istess bitha fejn hemm dawn it-twieqi giet imsaqqfa fejn qed issir allegazzjoni li bil-bini tal-istess saqaf l-istess servitu' giet pregudikata u li b'konsegwenza ta' l-istess giet ukoll mahluqa problema ta' sigurta' ghall-istess atturi, billi persuni jistghu jitolghu fuq l-istess saqaf u jaccedu ghall-fond tal-atturi; ghalhekk l-atturi sostnew li kienu saru trattativi bejn il-partijiet u l-konvenuti tellghu hajt fuq parti tas-saqaf li jifred parti mis-saqaf mill-kumplament tal-bejt tal-konvenuti, b'mod li l-atturi jghidu li giet eliminata l-problema ta' access u sigurta', izda fid-19 ta' Dicembru 2004, il-konvenuti nehew l-istess hajt u b'hekk skond l-atturi regghet inholqot l-istess problemi ta' access, prospett u nuqqas ta' privatezza u perikolu ta' ingress lill-atturi, kif minnhom spjegat fic-citazzjoni attrici u ghalhekk l-atturi qed jikkontendu li t-tnehhija ta' dan il-hajt jikkostitwixxi spoll ghad-dannu taghhom bil-konsegwenti talbiet attrici sabiex jigi mill-gdid mibni l-istess hajt.

Illi l-eccezzjoni tal-konvenuti hija fis-sens li ma hemmx l-elementi ta' spoll u in partikolari li l-atturi qatt ma kellhom il-pussess tal-hajt in kwistjoni.

Illi fil-fatt jirrizulta mis-set ritratti esebiti bhala Dok. "JC7" kif sar is-saqaf u kif kien il-hajt li sar mill-konvenuti fuq l-istess bejt mertu tal-kawza odjerna (it-tielet ritratt – f'Dok. X1" – li saret riferenza ghalih fix-xhieda tal-Perit Joseph Camilleri – 14 ta' Ottubru 2005), liema hajt tneha mill-konvenuti u b'hekk saret il-kawza odjerna.

Illi jirrizulta li kienu l-konvenuti li bnew l-istess hajt, izda wara saru ilmenti mill-atturi li tali saqaf kien qed izomm l-ilma u l-konvenuti fil-fatt regghu nehew dan il-hajt u dan

sabiex tigi evitata li ssir hsara ghaz-zewg partijiet fil-kawza (affidavit tal-konvenut – fol 55).

Illi din il-Qorti thoss li mill-provi prodotti l-atturi qatt ma kellhom pussess tal-istess hajt, u fil-fatt dan inbena fuq is-saqaf tal-konvenuti u sar kollox a spejjez taghhom; ma jirrizultax lanqas li l-istess atturi kienu b'xi mod involuti fil-bini tal-istess hajt; ghalkemm jidher li l-atturi qed isostnu li huma qabblu mal-bini tal-istess hajt – il-konvenut minnaha l-oħra jikkontradixxi dan billi jghid li tali hajt bnieh *buona* grazzja tieghu u mhux konsegwenti ghal xi ftehim bejn il-partijiet. F'dan is-sens is-sitwazzjoni hija ben deskritta fl-affidavit tal-konvenut u jidher li l-konvenut kellu kontroll assolut tal-istess saqaf u tal-hajt li kien hemm, tant li fil-mori tal-kawza jidher li sar hajt iehor dejjem mill-istess konvenut, ghalkemm l-atturi jghidu li dan il-hajt lanqas huwa ghas-sodisfazzjoni taghhom ghar-ragunijiet minnhom spejgati fin-nota ta' osservazzjonijiet.

Illi ghalhekk wara li din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-provi kollha prodotti thoss li mill-atti tal-kawza ma jirrizultax li l-istess atturi qatt kellhom xi access ghall-istess hajt u b'hekk l-atturi naqqsu li jippruvaw li huma kellhom pussess tal-istess hajt, u dan meta l-oneru ta' prova dwar l-istess kien jinkombi lilhom ("**Julie Mazzitelli et vs Charles Spiteri et**" - A. C. 27 ta' Frar 2003) u la darba dan huwa l-kaz "*ma jistax ikun hemm spoll jekk il-parti aggravata qatt ma kellha l-pussess tal-haga li minnha allegatament giet spoljata*".

Illi ghalhekk minhabba dak premess jirrizulta li wiehed mill-elementi ta' azzjoni ta' spoll huma mankanti u dan huwa l-element ta' pussess u la darba dan huwa l-kaz l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi u ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu michuda.

### III. KONKLUZJONI.



Kopja Informali ta' Sentenza

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad it-talbiet attrici** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----