MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 1119/2006

Joseph Zammit

Versus

Jesmond Agius, Perit Charles Sciberras u *Dreamline Limited*

1. Din hija azzjoni ta’ spoll.
2. L-attur fisser illi f’xi żmien kien is-sid u kellu l-pussess ta’ biċċa art f’Marsascala. B’kuntratt tal-11 ta’ Awissu 1992 fl-atti tan-Nutar George Cassar kien bigħ partijiet minn din l-art lil terzi li mbagħad bigħuhom lill-konvenuta *Dreamline Limited* b’kuntratt tal-4 ta’ Ġunju 1997 fl-atti tan-Nutar John Gambin.
3. L-attur josserva illi bil-kuntratt tal-11 ta’ Awissu 1992 hu ma kienx bigħ dik il-biċċa tal-art tal-kejl ta’ erbgħin metru kwardu u nofs (40.5m^2) li tmiss mit-tramuntana ma’ Triq in-Nadur, mill-punent ma’ Triq il-Gardiel (qabel kienet Triq ir-Ramla), mil-lvant ma’ sit fabbrikabbli mibjugħ bl-

imsemmi kuntratt u min-nofsinhar ma’ sala bla numru u bla isem b’faċċata fuq Triq in-Nadur.

4. Kompla jgħid l-attur illi l-konvenuti, bil-moħbi, bi vjolenza u bla ma kellhom jedd, fix-xahrejn ta’ qabel ma nfetħet il-kawża wettqu spoll billi daħlu fuq din il-biċċa art, daħħlu inġenji fuqha u, flimkien ma’ ħaddiema mqabbda minnhom, qegħdin igħaddu fuq l-art u jagħmlu xogħlijiet fuqha.

5. L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

i. tgħid illi l-konvenuti wettqu spoll kontra tiegħu meta daħlu u għamlu xogħlijiet fuq l-art tiegħu;

ii. tordna illi, fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom, il-konvenuti jreġġgħu lura dak li għamlu u jqiegħdu kollox kif kien qabel, jekk meħtieġ taħt id-direzzjoni ta’ perit;

iii. jekk it-tieni talba ma tintlaqax, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa, bi flus il-konvenuti; u

iv. f’kull każ tordna lill-konvenuti biex jieqfu u “jiġu inibiti definitivament” milli jkomplu jidħlu fl-art tal-attur.

6. Il-konvenuti Jesmond Agius u *Dreamline Limited* ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. l-azzjoni saret ħażin u ma tiswiex għax ma tistax f’azzjoni ta’ spoll tintalab inibizzjoni definitiva għax il-prova meħtieġa għall-ewwel tliet talbiet hija differenti minn dik meħtieġa għar-raba’ talba; barra minn hekk, l-eċċezzjonijiet li jistgħu jingħataw f’azzjoni ta’ spoll huma biss dawk ta’ natura dilatorja;

ii. l-attur qatt ma kellu pussess tal-art li dwarha saret it-talba, u żgur li ma kellux pussess mill-4 ta’ Ġunju 1997 meta kisbuha l-eċċipjenti;

iii. il-pussess tal-eċċipjenti qatt ma kien klandestin, vjolenti jew abużiv, iżda *animo domini*; u

iv. l-eċċipjenti kellhom pussess assolut u esklużiv sa minn ħafna qabel xahrejn qabel ma nfetħet il-kawża.

7. B’nota tal-1 ta’ Ottubru 2009[1] l-attur ċeda l-kawża safejn magħmula kontra l-konvenut l-ieħor, il-Perit Charles Sciberras.

---

[1] *Fol*. 114.

8. Il-fatti relevanti seħħew hekk: l-attur flimkien ma' ħuh Carmelo Zammit kien xtara proprjetà f'Marsascala tmiss ma' Triq il-Gardiel u Triq in-Nadur. Wara, l-aħwa qasmu l-proprjetà u l-attur, wara li tella' bini fuq l-art li messet lilu, bigħha lil terzi b'kuntratt tal-11 ta' Awissu 1992. L-attur għalhekk xehed illi wara l-1992 ma kellux proprjetà f'dawk l-inħawi[2]. Dawn it-terzi mbagħad bigħu lis-soċjetà konvenuta l-proprjetà li kisbu mingħand l-attur.
9. Ġara illi xi żmien wara l-linja ta' Triq il-Gardiel resqet 'il barra u għalhekk inħoloq spazju bejn il-linja tal-bini u l-linja tat-triq. Billi hu kien bigħ sal-linja tat-triq kif kienet meta bigħ, *i.e.* qabel ma resqet 'il barra, l-attur igħid illi dan l-ispazju li nħoloq huwa tiegħu. Issa l-attur qiegħed igħid illi s-soċjetà konvenuta għamlet xogħlijiet fuq dan l-ispazju billi bniet terrazzin kontra r-rieda tiegħu u hekk ħaditlu l-pussess ta' din il-biċċa art. Għalhekk fetaħ din il-kawża ta' spoll biex jieħu lura l-pussess.
10. Il-konvenuti min-naħa l-oħra jgħidu illi l-pussess materjali ilu f'idejhom sa mill-1994, meta l-ispazju mirbuħ ksewh bis-siment sabiex fuqu jipparkeġġjaw il-klijenti tagħhom.
11. Billi din hija kawża ta' spoll u mhux kawża petitorja, il-qorti għandha tqis biss il-fatt tal-pussess u mhux ukoll it-titolu.
12. Fil-fehma tal-qorti, lill-attur ma seħħlux juri li, wara li bigħ il-proprjetà, u għalhekk, kif stqarr hu stess, ma kellux aktar proprjetà f'dawk l-inħawi, hu reġa' kiseb il-pussess materjali tal-art bejn il-linja l-ġdida tat-triq u l-binja. L-atti ta' pussess li igħid li kien jagħmel huma biss il-fatt li ġieli kien jipparkeġġja l-vettura tiegħu hemm meta kien imur igħin lil ħuh jaħdem fil-proprjetà tiegħu billi jwassallu xi madum u materjal ieħor. Li tipparkeġġja vettura iżda ma huwiex sinjal univoku ta' pussess. Kif xehed Carmelo Zammit, ħu l-attur, "kulħadd kien japparkja"[3] hemmhekk, mhux l-attur biss. Kull ma kien jagħmel l-attur huwa bħal ma jagħmel kull min irid jipparkeġġja vettura u jsib spazju vojt: b'hekk ma jkunx qiegħed jagħmel att ta' pussess.
13. Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi l-attur tilef il-pussess materjali meta bigħ il-proprjetà kollha li kellu fl-

[2] Xiehda tal-attur fis-seduta tad-19 ta' Jannar 2010, *fol.* 144.
[3] Xiehda ta' Carmelo Zammit fis-seduta tad-19 ta' Jannar 2010, *fol.* 159.

1992, u ma reġax kiseb il-pussess *ipso facto* billi tressqet it-triq jew billi xi drabi ipparkeġġja l-vettura fuq l-art bħala ma jagħmel "kulħadd". Dan kollu naturalment huwa bla preġudizzju għall-kwistjoni tat-titolu li ma hijiex relevanti għall-għanijiet tal-azzjoni tallum.

14. Ladarba lill-attur ma seħħlux li juri l-element tal-pussess, ma hux meħtieġ illi l-qorti tqis jekk hemmx l-elementi l-oħra meħtieġa biex tirnexxi azzjoni ta' spoll.

15. Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet tal-attur u tikkundannah iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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