MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2013

Appell Civili Numru. 1041/2011/1

**Angela Borg, Salvina Bugeja, Maria Galea, Joseph Cachia,
Michael Cachia u Frank Cachia**

v.

Anthony Sciberras

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li pprezentaw l-atturi fil-25 ta' Ottubru 2011, u li jaqra hekk:

“1. Illi l-atturi huma proprjetarja u sa riċentament kellhom il-pussess ta’ biċċa art f’Ħal Safi, tal-kejl ta’ madwar tmienja u erbgħin punt deċimali ħamsa sebgħa metri kwadri (48.57 m^2) li tiġi quddiem proprjeta’ tal-konvenut, fi Triq il-Hajt Ruman, hija maħsuba għal *front garden* u parti mit-triq.

“2. Illi permezz ta’ sentenza tal-31 ta’ Jannar 2011 fl-ismijiet premessi (Ċit Nru: 210/06 GCD) (Dok A) ġie deċiż illi l-konvenut għandu jedd illi jgħaddi bir-riġel u bl-inġenji fuq l-art in kwistjoni, liema art pero’ tibqa’ proprjeta’ tal-atturi.

“3. Illi riċentament il-konvenut kesa l-*front garden* tiegħu bil-konkos, inkluż din il-biċċa art proprjeta’ tal-atturi.

“4. Illi dan jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin u l-atturi qed jaġixxu *infra bimestre.*

“Għaldaqstant l-atturi jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti joġgħobha:-

“i) Tiddikjara u tiddeċiedi li meta kesa l-*front garden* tiegħu bil-konkos, inkluż din il-biċċa art proprjeta’ tal-atturi huwa kkommetta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-atturi.

“ii) Tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jirrintegra lill-atturi fil-pussess sħiħ u reali godiment tal-biċċa art fuq imsemmija – u ċjoe’ biċċa art f’Ħal Safi, tal-kejl ta’ madwar tmienja u erbgħin punt deċimali ħamsa sebgħa metri kwadri (48.57 m^2) li tiġi quddiem proprjeta’ tal-konvenut, fi Triq il-Ħajt Ruman.

“iii) Tawtorizża lill-atturi sabiex, fin-nuqqas tal-konvenut, jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji a spejjeż tal-konvenut, okkorrendo taħt is-supervizjoni ta’ periti nominandi.

“Bl-ispejjeż inkluż dawk ta’ ittra uffiċjali ppreżentata qabel dawn il-proċeduri u l-konvenut inġunt in subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

"1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż billi ma ġie kommess l-ebda spoll klandestin jew vjolenti kif allegat mill-atturi.

"2. Illi huwa minnu illi bis-sentenza tal-31 ta' Jannar 2011 fl-ismijiet premessi (Ċit Nru: 214/06 GCD) ġie deċiż illi l-konvenut għandu jedd illi jgħaddi bir-riġel u bl-inġenji fuq l-art in kwistjoni, liema art tibqa' proprjeta' tal-atturi.

"3. Illi din l-art mertu tal-kwistjoni tikkonsisti f'maqrut żgħir li jinsab fil-*front garden* tal-proprjeta' tal-konvenut u hekk kif ġiet deċiż l-kawża mill-Qorti tal-Appell huwa ssokta bil-kostruzzjoni tal-proprjeta' tiegħu, inkluż li jiksi bil-konkos l-*front garden* quddiem il-proprjeta' tiegħu, inkluż il-bicca art żgħira mertu tal-kawża.

"4. Illi bil-fatt illi sar kisi tal-konkos fuq biċċa art tant żgħira u insinifikanti li tifforma parti mill-*front garden* tal-konvenut, l-atturi ma jistgħu jiġu preġudikati bl-ebda mod u ma jistax jingħad li jeżistu l-elementi estremi tal-*actio spolii* fiċ-ċirkostanzi tal-każ. Kif jirriżulta mir-ritratti hawn annessi, l-atturi huma fl-istess pożizzjoni li kienu qabel ma sar dan il-kisi bil-konkos u ma ttieħed l-ebda pussess li seta' kellhom

"5. Illi għalhekk mhuwiex il-każ li dina l-Onorabbli Qorti tordna li l-konvenut jirreintegra din il-porzjoni żgħira ta' art fl-istat prestin tagħha billi ma hu ser jinbidel assolutament sejn b'dawn ix-xogħlijiet mis-sitwazzjoni ġja' eżistenti qabel ma sar il-konkos."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Mejju, 2012 li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

"… … tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet kollha attriċi, u għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahar. Il-Qorti tinnomina lill-

A.I.C. Robert Musumeci bħala espert tekniku sabiex f'kull każ jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

"L-ispejjeż tal-kawża jkunu kariku tal-konvenut."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenut ikkommetta dan l-ispoll meta huwa kesa bil-konkos biċċa art li minnha għandu dritt ta' passaġġ u li hija propjeta' tal-atturi. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

"1. il-pussess;

"2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

"3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll.

"Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

""L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun … li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

"Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

"Illi fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958 intqal illi:

"“L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta’ utilita’ soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta’ ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta’ kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f’idejh; b’mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat.”

“Illi f’din il-kawża il-Qorti jidhrilha li l-partijiet qed jillitigaw fuq kwistjoni żgħira li ma kellhiex għalfejn tispiċċa l-Qorti. Filwaqt li ma hemmx dubju li l-konvenut m’għandux dritt jagħmel il-konkos fuq proprjeta’ li mhix tiegħu, il-Qorti ma tħossx li din l-azzjoni kellha għalfejn tiġi mpustata legalment fuq dan il-binarju. Il-Qorti jidhrilha li l-atturi setgħu bbażawha fuq it-titolu ta’ proprjeta’ tagħhom u mhux fuq il-pussess. Madankollu ma hemmx lanqas dubju li sid ikollu wkoll pussess, jekk ikun qed jitħallas minn ħaddiehor li jkun juża l-proprjeta’ bħal meta jkun hemm lokazzjoni. (**“Lanfranco nomine vs Falcon Limited”** Prim’ Awla u Qorti tal-Appell rispettivament 19 ta’ Jannar 2009 u 24 ta’ Gunju 2011).

“Illi jirriżulta għalhekk li l-konvenut messu kien jaf li ma setax imiss il-parti li minnha għandu biss dritt li jgħaddi.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha:

“… … tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Mejju 2012 fil-kawza fl-ismijiet premessi prevja l-akkoljimenti tal-eccezzjonijiet sollevati mill-esponenti u fin-nuqqas tirriforma l-istess sentenza appellata fis-sens li l-akkoljiment tat-talbiet attrici ghandu jkun kwalifikat u limitat ghal dik il-parti zghira u triangolari tal-kejl ta’ 1.02 metru kwadru kif hawn fuq spjegat u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.”

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, ssottomettew illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi konfermata minn din il-Qorti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza hija xtraxxitu ta’ kawza ohra bejn l-istess partijiet u li giet deciza minn din il-Qorti fil-31 ta’ Jannar, 2011 (rikors numru 210/06). F’dik il-kawza gie deciz li porzjoni art quddiem il-fond tal-konvenut kienet tal-atturi, bi dritt tal-konvenut li jghaddi minn fuq dik il-porzjoni art bhala access ghad-dar tieghu. Din il-Qorti kienet qalet hekk dwar il-meritu tal-kawza (li kienet azzjoni *negatoria servitutis)*:

“L-atturi appellaw mis-sentenza, bl-aggravju principali jkun li dak li jkun ma jistax jinvoka a favur tieghu l-provediment tal-ligi, meta jkun hu stess li pogga ruhhu f’sitwazzjoni li jkollu bzonn ir-rimedju tal-ligi.

“Trattat l-appell, u meqjus, fl-ewwel lok, il-pretensjoni tal-konvenut li jinghata access ghall-proprjeta` tieghu minn fuq l-art tal-atturi, din il-Qorti tirrileva li l-fond tal-konvenut ma sarx maghluq minn kull naha minhabba bejgh, tpartit jew qsim, jew xi haga ohra li ghamel hu. Kif uriet l-ewwel Qorti, l-plot tal-konvenut kienet tmiss “ma’ triq progettata”, pero`, gara li meta l-awtoritajiet gew biex jippjantaw it-triq fuq l-art, hargu aktar ’il barra bir-rizultat li bejn it-triq u l-plot tal-konvenut thalliet porzjoni art, li ghandha estensjoni ta’ kejl ta’ 1.02m^2 u li tappartjeni lill-atturi.”

Issa gara li l-istess konvenut kesa dik l-istess porzjoni art bil-konkos, u l-atturi ressqu din il-kawza ta’ spoll peress li jghidu li gew lesi d-drittijiet taghhom ta’ proprjetarji ta’ dik l-art.

L-ewwel Qorti, ghalkemm osservat li l-partijiet kienu qed jillitigaw “fuq kwistjoni zghira li ma kellhiex ghalfejn tispicca l-Qorti” sabet li, fil-fatt, sar l-ispoll u ordnat ir-reintegrazzjoni.

Il-konvenut appella mis-sentenza u ressaq zewg aggravji principali: li l-kejl tal-art meritu tal-kwistjoni hu ta’ 1.02m^2 u

mhux ta’ 48.57m^2 kif allegaw l-atturi; li, f’kull kaz, il-konvenut ghamel dak li ghamel bis-sahha tal-Artikoli 470 u 471 tal-Kodici Civili, u l-porzjoni art inkwistjoni tant hi “zghira u insinifikanti”, li l-agir tal-konvenut ma jwassalx ghal estremi tal-*actio spolii.*

Trattat l-ewwel aggravju, din il-Qorti tara li l-konvenut ghandu ragun. Fil-kawza l-ohra bejn il-partijiet aktar qabel imsemmija, kemm l-ewwel Qorti kif ukoll din il-Qorti stabbilew l-estensjoni tal-art bhala “li ghandha estenzjoni ta’ kejl ta’ 1.02m^2”, u f’dawk il-proceduri ma sar ebda ilment dwar dak il-kejl. Hu x’inhu l-kejl, il-Qorti, fil-kawza l-ohra, osservat li din il-bicca art zghira triangolari hija murija bl-ahmar fuq il-pjanta li qieghda a fol. 91 ta’ dak il-process, u l-art li hi l-meritu ta’ din il-kawza hija l-istess porzjoni kif indikata fuq dik il-pjanta.

Trattat it-tieni aggravju, din il-Qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenut. Hu veru li l-porzjoni art hi zghira, pero`, jibqa’ l-fatt li hadd ma ghandu dritt jisspossessja dak li jkun minn xi haga li tkun fil-pussess tieghu – zghira kemm hi zghira hi dik il-haga. It-tqeghid ta’ konkos fuq l-art znatura l-istess art, u l-atturi ghandhom dritt jippretendu li l-istess art tibqa u tithalla fl-istat li hi – salv xi ordni kuntrarja minn Qorti kompetenti. Din il-Qorti, fil-kawza **Debattista v. Sacco**, deciza ricentement fit-22 ta’ Frar 2013, enfasizzat fuq il-principju li hadd m’ghandu dritt, unilateralment, ibiddel in-natura jew l-istat ta’ art li hija ta’ haddiehor.

Il-konvenut jghid li, skont l-Artikoli 470 u 471 tal-Kodici Civili, min ghandu d-dgawdija ta’ servitu` jista’ jaghmel dawk ix-xoghlijiet “mehtiega” sabiex ikun jista’ jinqeda tajjeb bid-dritt tieghu.  Dan il-principju ta’ dritt, pero`, ma jaghtix fakolta` lil min igawdi s-servitu` sabiex, meta jkun hemm opposizzjoni, jaqbad u jaghmel dawk ix-xoghlijiet li jidhirlu hu huma “mehtiega”. Jekk hemm nuqqas ta’ qbil dwar x-xoghol li huwa mehtieg, min hu interessat ghandu jadixxi l-qrati biex dawn jistabilixxu n-natura ta’ xoghlijiet li jistghu jsiru, izda sid il-fond dominanti ma jistax jiehu l-ligi b’idejh u jiddeciedi hu x’inhu mehtieg jew “tabilfors necessarju”. Dan il-principju, bazat fuq ir-regola tad-dritt,

huwa fundamentali f'kull socjeta`, u ma jistax jithalla jigi mxellef.

Fil-kuntest tal-ilment marbut mac-cirkostanzi li x-xhieda li semghet il-Qorti ma gietx traskritta, din il-Qorti tosserva li dan il-fatt ma jwassalx ghan-nullita` tas-sentenza, darba li l-fatti kienu cari quddiem il-Qorti (ara **JJS Developers Ltd v. Malla Developers Ltd**, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Lulju 2007). Dak li sehh, bhala fatt, huwa ammess, u l-kaz aktar idur fuq l-effetti legali ta' dak li ghamel il-konvenut, kif johrog mill-atti tal-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tilqa' l-istess biss in parte, fis-sens li tirriforma s-sentenza billi tghid li l-porzjoni art li fuqha sar l-ispoll hi kif deskritta mill-ewwel Qorti fil-kawza l-ohra bejn l-istess partijiet, u cioe`:

"Minhabba f'hekk, quddiem il-bieb ta' barra tal-konvenut 'il gewwa mit-triq ghal tul ta' zewg metri u hamsa u hamsin centimetru (2.55m) hemm bicca art zghira triangolari li tidhol 'il gewwa sa tmenin centimetru (0.8m) lejn il-bini tal-konvenut sakemm tigi ghax-xejn. Din l-art hija murija bl-ahmar fuq il-pjanta li qieghda fol. 91 u ghandha kejl ta' ftit aktar minn metru kwadru (2.55m x 0.8m x ½ = 1.02m^2)."

Is-sentenza tal-ewwel Qorti hija konfermata ghall-bqija, b'dan li t-terminu ta' xahar iffissat mill-ewwel Qorti ghal fini ta' reintegrazzjoni, ghandu jibda jghaddi mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, waqt li dawk marbuta ma' dan l-appell jithallsu nofs mill-atturi in solidum u nofs mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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