MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 1275/2010

Elizabeth Zammit Lupi u żewġha Etienne Zammit Lupi għal kull interess li jista' jkollu

-vs-

Emanuel *sive* Noel Seychell u martu Christine Seychell

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Elizabeth Zammit Lupi u żewġha Etienne Zammit Lupi ppreżentat fid-9 ta' Diċembru 2010, li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-attriċi hija proprjetarja b'wirt tal-fond bin-numru uffiċjali ħamsa u ħamsin (55) fi Triq tal-Fjuri, San Pawl il-Baħar, filwaqt illi l-intimati konjuġi Seychell huma proprjetarji tal-fond adjaċenti bin-numru uffiċjali erba' u ħamsin (54) u bl-isem ta' "Eleebana" fi Triq tal-Fjuri, San Pawl il-Baħar.

Illi hekk kif jidher bl-aktar mod ċar mill-pjanta oriġinali redatta mill-Perit Arkitett Victor Calleja, li hija l-pjanta ta' meta tlestiet il-kostruzzjoni tal-fondi tal-kontendenti fis-sena 1968 (Dok A), id-*drive-in* tar-rikorrenti tinkludi daħla fuq ix-xellug (mmarkata bl-isfar fuq Dok A) illi minn dejjem kienet tifforma parti mill-proprjeta' u kienet minn dejjem fil-pussess tar-rikorrenti u l-predeċessuri fit-titolu tal-istes rikorrenti.

Illi f'dik il-parti mmarkata bl-isfar fuq Dok A, hija ndikata wkoll bl-isfar fuq ir-ritratt (Dok B) u jindika wkoll l-arloġġ tal-ilma tal-fond tar-rikorrenti, liema arloġġ imur biex juri kif il-pussess tar-rikorrenti tal-imsemmija biċċa art hija waħda manifesta u univoka tant li fuq l-istess biċċa art, ir-rikorrenti għandhom tali *meter* tal-ilma.

Illi wkoll ir-ritratt (Dok C) hawn anness juri kif il-parti mmarkata bl-isfar fuq id-Dok A u Dok B, mmarkata bi vleġġa fuq dan id-Dok C, li hija l-mertu ta' din l-azzjoni ta' spoll, hija maqtugħa għaliha mill-proprjeta' tal-intimati tant illi hemm, kif juri Dok C, qoxra separata għal kull parti mill-proprjeta' tal-intimati tant illi hemm, kif juri Dok C, qoxra separata għal kull parti mill-proprjeta' rispettivi tal-kontendenti, tant illi l-ħajt diviżorju lanqas ma huwa komuni iżda hemm delineazzjoni ċara tal-fond tal-intimati minn dak tar-rikorrenti kif immarkati 'rikorrenti' u 'intimati' fuq dan l-istess Dok C.

Illi fil-ġranet li għaddew, l-intimati jew nies imqabbda minnhom qabdu mingħajr ebda permess jew awtorizzazzjoni da parti tar-rikorrenti, huma ħadu l-pussess tal-art imsemmija u mmarkat bl-isfar fuq Dok A u Dok B, poġġew il-ħamrija u żergħu xi pjanti fl-istess biċċa art li tagħha r-rikorrenti minn dejjem kienu proprjetarji u pussessuri (Dok D), proprju biex jispossessaw lir-rikorrenti u jieħdu huma pussess tal-istess biċċa art.

Illi dan l-aġir tal-intimati kif hawn fuq spjegat huwa llegali, abużiv u jikkostitwixxi spoll vjolenti, klandestin, illeċitu u riċenti għad-dannu tar-rikorrenti ai termini tal-Artiklu 535 *et*

seq tal-Kodiċi Ċivili, u konsegwentament għalhekk kellha ssir din l-odjerna proċedura skont il-liġi.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qegħdin bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-aġir tal-intimati jew nies imqabbda minnhom kif hawn fuq spjegat jikkostitwixxi spoll klandestin għad-dannu tal-atturi ai termini tal-Artiklu 535 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili;

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti huma jerġgħu jirrentegraw lir-rikorrenti fil-pussess pien tal-biċċa art indikata u mmarkata bl-isfar fil-pjanta annessa (Dok A) u fir-ritratt mmarkat (Dok B) u dan billi jneħħu l-ħamrija u l-pjanti minnhom impoġġija u jagħtu pussess lura lir-rikorrenti mingħajr xkiel.

3. Fin-nuqqas li l-intimati jagħmlu dak li jiġi ordnat lilhom fiż-żmien mogħti, allura r-rikorrenti jkunu minn issa awtorizzati li jagħmlu x-xogħol rikjest u dan a spejjeż tal-intimati stess u taħt kull provvediment ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportuni.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni għad-danni spettanti lir-rikorrenti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Emanuel *sive* Noel Seychell u martu Christine Seychell, ippreżentata fis-7 ta' Frar 2011, li permezz tagħha ġie eċċepit:

Illi t-talbiet attriċi huma manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, *stante* li l-intimati ma kkommettew l-ebda spoll fil-konfront tar-rikorrenti. Dana peress illi r-rikorrenti <u>qatt ma kellhom il-pussess tal-biċċa art mertu ta' din il-kawża</u>, u ċertament li ma kellhomx il-pussess esklussiv tal-istess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jilmentaw li ġew imfixkla fil-pussess ta' art li qatt ma kellhom il-pussess tagħha.

Illi wkoll u lil hinn mill-kwistjoni tal-pussess, jirriżulta li l-proprjeta' tal-biċċa art mertu tal-kawża ssejjaħ lill-intimati, u l-fatt li r-rikorrenti pproċedew b'azzjoni possessorja minflok b'azzjoni petitorja hu ndikattiv ferm ta' dan il-fatt. Għaldaqstant, l-intimati jirrespinġu kategorikament l-allegazzjoni tar-rikorrenti li din l-art tifforma parti mill-proprjeta' tar-rikorrenti, billi jirriżulta li din l-art tagħmel parti mill-proprjeta' tal-intimati.

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jridu jippruvaw ukoll l-elementi kostituttivi kollha tal-ispoll.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tat-8 ta' Novembru 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-avukati rispettivi ttrattaw;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed jitolbu li jiġu rintegrati fil-pussess ta' biċċa art żgħira ndikata fid-diversi dokumenti eżebiti mill-partijiet li tiġi quddiem bini proprjeta' tagħhom. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess – ***possedisse****;*

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-atturi – ***spoliatum fuisse****;* u

3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse****.*

Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li l-atturi qatt ma kellhom il-pussess tal-ambjenti in kwistjoni u li ma jissustux l-

elementi rikjesti mill-liġi biex din il-kawża tiġi eżerċitata b'suċċess.

Illi fil-verita' pero' wieħed irid jgħid li jista' jkun li l-partijiet qed jikkontendu bejniethom il-proprjeta' tal-ambjenti in kwistjoni madanakollu, għalkemm mhemmx għalfejn, il-Qorti qed tagħmilha ċara li b'din is-sentenza **dik** il-vertenza mhijiex se tiġi deċiża.

Illi dan għaliex din hija kawża possessorja u allura l-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-atturi kellhomx **il-pussess rikjest mill-liġi,** għaliex ma hemmx dubju li l-konvenuti għamlu l-azzjoni in kwistjoni. Il-Qorti għalhekk ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju li f'dan il-każ indubbjament jeżisti, <u>għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja.</u> Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** l-istess Qorti qalet illi:

"Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pusses u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkometti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."

Illi f'din is-sentenza, il-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi rriteniet:

"che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio, …"

Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl- 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 kif ukoll intqal fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 t'April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-eżiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedut 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 kif ukoll:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra, u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristiwu awturi Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna" (Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiż fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi l-attriċi u ħuha, Dr Godfrey Farrugia, xehdu li meta kienu tfal u l-proprjeta' kienet ta' missierhom huma kienu jagħmlu użu mill-art in kwistjoni billi jpoġġu xi affarijiet fiha. Eventwalment id-dar ġiet imħollija lill-attriċi mill-ġenituri

tagħha li issa mietu t-tnejn. Dak iż-żmien ma kienx hemm *drive-in* u meta din ġiet imħaffra mill-awturi tal-konvenuti tneħħa ċint li kien hemm qabel u sar dak indikat fir-ritratti esebiti. Ċirka fis-7 ta' Novembru, 2010 fuq il-ħamrija tpoġġew xtieli żgħar mill-konvenuti u għalhekk saret il-kawża. Snin qabel missier l-attriċi kien fetaħ kawża lil ċerta Dalmas li kienet proprjetajra tal-fond tal-konvenuti li kienet qaċċtet *letter box* li kien waħħal hu; skond l-attriċi l-kawża kien rebaħha iżda ma ġewx esebiti dokumenti. Dr Eric Farrugia, ħu l-attriċi, fl-affidavit tiegħu, a fol 38, qal li dik il-parti dejjem jafha tagħmel parti mill-proprjeta' li kienet ta' missieru.

Illi l-konvenuta qalet li hi u żewġha ilhom tmien snin joqogħdu fil-fond proprjeta' tagħhom u fl-2007, l-atturi bnew ċint biex jifirdu l-proprjeta' iżda żewġha qabad u qalgħu meta sabu hemm għaliex huma sostnew li hemm hekk kien tagħhom. Tat spjegazzjoni dettaljata għaliex, u qalet li l-*meters* tal-atturi twaħħlu hemm minn impjegati tal-Gvern meta huma (l-konvenuti) ma kienux id-dar. Xehed Andre Catania, awtur tal-konvenuti li qal li huwa waqqa' parti mill-ħajt (qabel l-1985) u għamel rampa u kien iħalli *Land Rover* tiegħu hemm fuq; kien jgħaddi minn dik il-parti u skont hu kellu kull dritt li ħadd ma jwaqqfu għaliex kellu fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu li xtara s-*side garden*.

Illi xehdet l-imsemmija Alexandra Dalmas li kienet biegħet il-fond lill-konvenuti; ikkonfemrat l-inċident tal-*letter box* għax qalet li dik kienet saret fi proprjeta' tagħha; qalet pero' li l-kawża rebħitha hi iżda ma kienitx dwar il-*letter box*. Kontro-eżaminata pero', qalet li setgħet saret fil-konfront ta' ċertu Gio Bruno Gauci li kien jgħix magħha. Xehdu ukoll Bartolomeo Grima u Raymond Mallia, illi kkonfermaw *piu' o meno* dak li qed isostnu l-konvenuti, u fis-seduta tat-12 ta' Novembru 2012 xehed il-konvenut. Dan sostna li din il-parti kienet tużaha s-sinjura Dalmas u eventwalment huma.

Illi l-Qorti, wara li semgħet b'attenzjoni x-xhieda msemmija u rat id-dokumenti kompriżi d-diversi ritratti esebiti, waslet għall-konklużjoni li filwaqt li mhemmx dubju li kemm il-

konvenuti u kemm l-awturi tagħhom użaw il-proprjeta' konsistentament, dan qatt ma fisser li l-atturi jew il-awturi tagħhom irrilaxxaw il-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni. Li ġara kien li filwaqt li kemm l-atturi u kemm missier l-attrici ma kienux abitwalment jgħixu fil-proprjeta' tagħhom, il-fond l-ieħor kien jintuża regolarment bħala abitazzjoni ordnarja u allura kien naturali għall-konvenuti li jagħmlu użu minn dik il-parti tal-proprjeta' anke tenut kont ta' kif huma l-ambjenti in kwistjoni. Jidher mix-xhieda tal-aħwa Farrugia li inizjalment il-proprjeta' kienet tintuża mill-awturi tal-konvenuti *x'aktarx* b'tolleranza – <u>iżda dwar ta' min hija effettivament il-proprjeta' ċertament ma ħariġx ċar u lanqas kien mertu tal-kawża</u>.

Illi matul il-kors taż-żmien, allura, wieħed jista' jgħid li ż-żewġ partijiet kienu jagħmlu użu mill-art – infatti l-*meters* tad-dawl u l-ilma tal-atturi qegħdin fuqha, u dan *nonostante* dak li qalet il-konvenuta wkoll huwa pussess. Għalhekk fl-aħjar ipotesi għall-konvenuti (u din hija l-fehma tal-Qorti li huwa l-każ) dan huwa każ ta' kopussess u huwa stabbilit li l-kopussessur jista' jaġixxi f'kawża ta' spoll kontra l-kopussessur l-ieħor (ara per eżempju s-sentenzi fl-ismijiet **"Emanuel Bajada et vs John Bajada et"**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 t'April 2008; u **"Alfred Pisani nomine vs Victor Farrugia"** deċiża mill-Prim' Awla fil-21 ta' Jannar 1994, fejn intqal li *"l-azzjoni ta' spoll għandha l-iskop li tipproteġi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv"*).

Illi huwa ukoll ċar li matul iż-żmien saru diversi azzjonijiet ta' irruwenza da parti tal-awturi tal-konvenuti li ma jistgħux issa jippremjaw lill-istess konvenuti – bħat-tneħħija tal-*letter box* da parti ta' Alexandra Dalmas.

Illi kwantu għar-rekwiżit li l-kawża saret *entro* x-xahrejn, għandu jingħad li dan ġie suffiċjentement pruvat għaliex l-ispoll sar fil-bidu ta' Novembru 2010 u l-kawża stitwita fid-9 ta' Diċembru 2010.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-

talbiet kollha attriċi. Il-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar biex isiru x-xogħlijiet li f'kull każ għandhom isiru taħt is-superviżjoni tal-A.I.C. Robert Musumeci li qed jiġi nominat għal dan l-iskop.

L-ispejjeż tal-kawża, fiċ-ċirkostanzi, bla taxxa bejn il-kontendenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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