**11 ta' Mejju, 1964**

**Imħallfin:**

**Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President**

**Onor. T. Gouder, LL.D.**

**Onor. Prof. G. Xuereb, LL.D.**

Giuseppe Montebello, et.

versus

Giuseppe Bonnici

**SPOLL — PUSSESS TUTELABILI — Art. 794(3) Kodiċi**

*Il-prova tal-Proċedura Ċivili tal-pussess jew detenzjoni fl-attur hi imprexindibli f' l-azjoni ta' spoll. Hu indifferenti t-ti-*

*tolu ta' dak il pussess jew detenzjoni kif hi indifferenti il-leġittimita jew le tagħhom.*

Il-Qorti; Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta Tagħha r-Reġina li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjoni neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni premess li reċentement il-konvenut, ad insaputa u kontra l-volonta tal-atturi, eleva fabbrikat fuq il-kontinwazzjoni tat-trieq privata posseduta minnhom, għal fuq it-trieq pubblika, fuq liema trieq privata l-atturi għandhom ir-rispettivi edifiċċji fl-għalqa tal-Maħsel, issa fabbrikata, fir-Ramla ta' San Tumas limiti taż-Żejtun, u hekk ikkommetta spoll kontra tagħhom tat-trieq privata, mingħajr isem fuq imsemmija talbu li huma jiġu reintegrati fil-pussess tal-fuq imsemmija trieq privata. Bl-ispejjeż.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet li biha l-konvenut oppona illi huwa qatt ma kkommetta ebda spoll għad-dannu tal-atturi.

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-tmienja (8) ta' Jannar, 1964 li biha t-talba ġiet miċħuda bl-ispejjeż, wara li kkunsidrat:

Fit-tlettax (13) ta' Lulju 1952 il-konvenut akkwista mingħand Salvatore Cassar b'enfitewsi perpetwa porzjon diviża minn għalqa fil-viċinanzi tar-Ramla ta' San Tumas, limiti taż-Żejtun, imsejjħa "tal-Maħsel", tal-kejl superfiċjali ta' ħdax-il qasba kwadra. Fost il-pattijiet l-akkwirent kellu dak li fi żmien sentejn mill-att, hu jeriġi benefikati edilizzji tal-valur mhux anqas minn ħamsin lira (£50) u kellu jissaporti hu l-formazzjoni u manutenzzjoni ta' nofs it-trieq faċċata tal-imsemmija porzjon u tal-bankina,

Dan il-fond jikkonfina fuq naħa waħda ma triq pubblika.

Irriżulta illi l-perit tal-konvenut kien għami'lu pjanta ta' bini fuq l-area li hu akkwista, pero, billi l-konvenut ma satax jibnieha kollha f'daqqa, huwa bena l-ewwel parti ta' wara (i.e. dik fuq Ramla Bay). Sa da tant l-atturi akkwistaw artijiet fl-istess lokalita "tal-Maħsel" u bnew fuq naħa u oħra faċċata, b'mod li ġiet furmata trieq privata. Fl-att tad-diviżżjoni bejn l-atturi jew l-awturi tagħhom il-kondividenti ħallew in komune din it-trieq, wiesgħa ħmistax-il pied u twila mija u disgħa u ħamsin pied u disa pulzieri immarkata fil-pjanta bħala "Agreed Private Road", kif ukoll ħallew in komune l-ispazzju quddiem, in parti, il-proprjeta tal-konvenut u, indikat flistess pjanta bħala "Agreed open space."

Fi Frar 1960 il-konvenut bena kamra żgħira tal-bricks fuq il-kumplament tal-art li kien ha b'ċens. Din il-kamra ġiet tisporġi mil-linja tal-bini tiegħu li kien talla qabel u hekk mil-linja tal-bini ta' x'uħud mill-atturi li ġie fabbrikat fl-istess linja ta' l-ewwel bini li kien talla l-konvenut fuq l-art tiegħu.

L-atturi, bl-istanza presenti, magħmula fi żmien utili għall-każ ta' spoll reċenti, jikkontendu illi bil-kamra li bena fuq l-art tiegħu, il-konvenut ikkommetta "spoll kontra tagħhom tat-trieq privata" fuq imsemmija.

F'din il-kawża l-indaġini tal-Qorti hi limitata għallfatt tal-pussess detenzzjoni u dak ta' spoll skond ma jippretendu l-atturi (art. 794(3) Proċ. Ċiv).

Fil-każ presenti kien, pero, neċessarju illi jiġi msemmi t-titolu tal-konvenut dwar il-bini li tella reċentement.

mhux biex issir indaġini fil-kamp purament petitorju, imma biex jisfa jiġi stabilit il-pussess da parti tal-atturi tat-trieq privata kif huma jippretendu li kienu jippossiedu qabel bena dan l-aħħar il-konvenut.

Jidher mill-istess pjanta illi l-ispazzju ndikat bħala "Agreed Public Road" hu twil 159' u 9", u b'dal-mod ma joltre passax il-proprjeta tal-konvenut. Hekk l-atturi qatt ma kellhom il-pussess tal-art tal-konvenut u meta huma ftehmu fid-divizzjoni, li fiha l-konvenut ma ppartecipax, fuq l-"Agreed Public Road" huma ma setgħux jiftehmu ħlief li din il-"public road" tkun kompatibili mal-eżistenza tal-porzjon ta' l-art li kellu f'dik il-lokalita l-konvenut u li hu bena f'żewġ stadji. Fi kliem ieħor, it-trieq li ffurmat ruħha meta l-atturi bnew fuq naħa u fuq oħra tal-artijiet tagħhom twildet mill-bidu bil-limitazzjoni tal-art tal-konvenut, li sata minn mument għall-ieħor, kif fil-fatt ġara, tiġi mibnija kollha mill-konvenut. Xejn ma jiswa li sakemm il-konvenut ma beniex il-kumplament tal-art tiegħu t-trieq formata mill-atturi kienet tieħu għad-dritt oltri l-konfini tagħha ma l-ewwel bini tal-konvenut. Kienu l-atturi li għoġobhom jiffurmaw it-trieq linearment fuq naħa waħda ma' l-ewwel bini tal-konvenut; iżda dana kien suġġett għall-limitazzjonijiet li joħorġu mill-estensjoni tal-art kollha li kellu minn qabel il-konvenut. Hekk ma jistax jingħad li l-konvenut meta bena l-kamra in kwistjoni, bla ma għalaq il-passaġġ ta' l-atturi għall-art tagħhom, hu kkommetta "spoll kontra tagħhom tat-trieq privata" minnhom formata. Il-pussess tat-trieq da parti ta' l-atturi kien limitat, kif intqal, mill-bidu tal-formazzjoni ta' dik it-trieq; u ma ġiex turbat mill-konvenut bil-fatt tiegħu tal-bini tal-kamra li tella dan l-aħħar.

Rat in-nota li biha l-atturi appellaw minn dik is-sentenza u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu li tiġi revokata u

t-talba tagħhom tiġi milqugħa bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut.

Rat ir-risposta tal-konvenut li qal illi l-appell hu nfondat u għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat:—

Din hi azzjoni ta' spoll u peress illi dwar it-terminu ta' l-eserċizzju tagħha m'hemm ebda kwistjoni u anqas jidher li ġiet imqanqla ebda kwistjoni illi, bħala fatt, l-appellat bena l-kamra li l-appellanti jgħidu li tikkostitwixxi l-ispoll kontra l-volonta tagħhom, il-kwistjoni li tibqa hi biss jekk ġiex pruvat illi l-appellanti kellhom, fiż-żmien ta' allegat spoll, pussess kwalunkwe jew detenzjoni ta' l-art li fuqha l-kamra ġiet mibnija.

Appena hemm bżonn jingħad illi din il-prova tal-pussess jew detenzjoni fl-attur hi mprexxindibbli f'azzjoni simili għaliex l-iskop tagħha hu appuntu li hu jiġi reintegrat f'dak il-pussess jew detenzzjoni u b'dan il-mod jiġi ripristinat li stat 'quo ante' disturbat bl-att vjolenti jew klandestin ta' l-konvenut. Fil-waqt li hu ndifferenti t-titolu ta' dak il-pussess jew detenzzjoni kif hu indifferenti wkoll il-leġittimita jew le tagħhom, hu b'dana kollu essenzzjali, bħala l-istess qofol u bażi ta' l-azzjoni, li dak il-pussess jew detenzzjoni jimmanifestaw ruħhom almenu bħala stat ta' fatt li l-liġi tista titutela, anki fl-interess tas-sikurezza u t-trankwillita pubblika, billi tirrepremei l-eserċizzju fuqu tal-forza privata jew ta' l-ingann.

Il-Qorti, wara li eżaminat il-proċess bir-reqqa kollha, taqbel ma l-ewwel Onorabbli Qorti illi dan ir-rekwiżit tal-azzjoni ma ġiex soddisfaċentement pruvat fil-każ presenti.

Il-fatti rilevanti jistgħu jiġu rikapitolati hekk:—

L-appellanti jippossiedu, weħedhom jew flimkien ma ħaddieħor, area ta' art fuq il-ġenb ta' u l-ġewwa minn trieq pubblika. Huma bnew fuq iż-żewġ naħħat ta' dik l-area b'mod li fin-nofs tagħha bejn il-bini, ħallew trieq privata wisgħa 15'. Mit-tarf tal-bini tagħhom sat-trieq pubblika għad hemm art mhux mibnija ta' diversi proprjetarji, fosthom, kif jidher li jippretendi, l-appellat. Fil-kontemplazzjoni ta' l-appellanti, il-biċċa trieq privata fuq imsemmija għandha eventwalment titkompla tant il-ġewwa mill-bini tagħhom kemm il-barra bl-istess wisa u bl-istess allineament, almenu sa ċertu punt lejn it-trieq, u mbagħad, fuq naħħa waħda titwessa ħafna b'mod li jifforma ruħu, in adjaċenza tat-trieq pubblika, spazzju apert.

Ingħad li dan hu l-proġett "fil-kontemplazzjoni ta' l-appellanti" għaliex ma ġiex suġġerit bl-ebda mod illi dwar din l-area hemm xi pjan regolatur approvat u l-proġett ma jidherx ħlief minn pjanta inserita f'kuntratt ta' diviżżjoni li fih kienu parti xi wħud mill-appellanti, iżda ma kellu ebda parti fih l-appellat. Meta f'dik il-pjanta jissemmew "**Agreed** Private Road" u "**Agreed** Open Space", dan ifisser, evidentement, "agreed" bejn dawk fost l-appellanti li kienu parti f'dak il-kuntratt jew talvolta bejn l-appellanti kollha, imma ftehim ma l-appellat anqas biss ġie allegat.

Issa għalkemm fiċ-ċitazzjoni ġie allegat illi l-appellat "eleva fabbrikati fuq il-kantuniera tat-trieq privata posseduta" mill-appellanti u li b'hekk hu kkommetta "spoll kontra tagħhom ta' l-imsemmija trieq privata" u ġie mitlub li l-appellanti jiġu reintegrati "fil-pussess ta' l-imsemmija trieq privata", fil-fatt il-kamra żgħira li jidher li bena l-appellat ma hi xejn fuq it-trieq privata "li fuqha" — kif ukoll jingħad fiċ-ċitazzjoni — "huma għandhom ir-rispet-

tivi edifiċċji tagħhom", iżda l-barra sewwa minn dak il-bini u fit-tarf ta' l-eventwali prolungament ta' dik it-triq privata fejn huma pproġettaw li din tisbokka fit-triq pubblika. Skond l-imsemmija pjanta, il-kamra li bena l-appellat m'hijix fil-parti indikata bħala "Agreed Private Road" iżda talvolta f'dik il-parti ndikata bħala "Agreed Open Space."

Ċertament il-Qorti tifhem ix-xewqa u l-interess ta' l-appellanti illi, sew għal finijiet ta' estitika kemm għal finijiet ta' konvenjenza, it-triq privata formata minnhom bejn il-bini tagħhom titkompla bl-istess allineament fil-prolungament tagħha sat-triq pubblika. Iżda l-pussess jew detenzzjoni, biex jagħtu lok għall-azzjoni ta' spoll, jeħtieġ li ma jkunux jikkonsistu biss f'sempliċi kommodu jew vantaġġ ta' fatt imma jeħtieġ li jirrivestu l-karatteri esterjuri ta' godiment ta' dritt jew għal inqas li juri l-volonta ta' detenzzjoni ossija poter almenu ta' fatt fuq il-ħaġa (Fadda art. 695-697, § 82, 84, 86, 89, 96-98). Kieku ġie pruvat illi l-appellanti kienu ffurmaw dak il-prolungament tat-triq privata tagħhom jew dak li spazzju apert li fil-pjanta jidher proġettati b'mod li jikkomprendu fihom is-sit li fuqu bena l-kamra l-appellat u li, anki bħala sempliċi stat ta' fatt, kienu rriduċew dik l-art kollha fil-pussess jew detenzzjoni tagħhom b'mod li l-pussess jew detenzzjoni tagħhom kienu juru ruħhom esterjorment, kien ikun jista jingħad li hemm bażi biżżejjed għall-azzjoni tagħhom ankorke l-appellat jippretendi illi s-sit li bena fuqu hu tiegħu. Imma dan ma ġiex pruvat. Ġie biss allegat illi l-appellanti, meta bnew il-bini tagħhhom imxew fuq l-istess linja li kellu l-bini ta' l-appellat qabel bena l-kamra in kwistjoni. Iżda dan manifestament mhux biżżejjed biex juri illi l-appellanti kellhom id-detenzzjoni almenu tas-sit li fuqu issa bena l-appellat. Biex jipprova dan id-detenzzjoni

ànqas hu biżżejjed li jingħad, kif ingħad fil-petizzjoni ta' l-appell, illi "għaż-żmien kollu sa mill-bidu li l-appellanti bdew jibnu dik il-biċċa art fejn illum bena l-appellat, kienet isservi ta' passaġġ u aċċess mit-trieq pubblika għall-istess bini tagħhom jew xort' oħra għat-trieq privata li huma għamlu bi ftehim bejniethom." L-ewwelnett dan ma ġie bl-ebda mod pruvat, ċioe ma ġiex pruvat illi l-passaġġ għall-bini ta' l-appellanti kien jiġi pratikat fuq il-biċċa art li fuqha bena l-appellat. Imbagħad kieku anki dan ġie pruvat, il fatt biss illi l-appellat, sa kemm ma riedx jew ma kellux bżonn jibni, talvolta ħalla lil-appellanti igħaddu minn fuq il-biċċa art tiegħu, ma jfisserx illi huma kellhom univokament il-pussess jew detenzzjoni ta' dik l-art. Mill-pjanta jidher illi l-passaġġ u l-aċċess għall-bini ta' l-appellanti u għat-trieq privata tagħhom minn fuq l-ispazzju apert u t-trieq pubblika għadu possibbli u mhux eżatt dak li xehed ir-Reverendu Dun Ġiuseppe Desira illi, bil-"kamra żgħira tal-bricks" li bena l-appellat hu "għalaq it-triq" ta' l-appellanti.

L-appellat xehed illi hu, meta bena l-kamra, "uża area li kien xtara" u mill-bidu kien għamel pjanta għaliha li kienet ġiet approvata mill-Public Works Department. Hu nnega illi l-parti ta' l-art li issa bena fuqha "qatt kienet f'idejn ħadd mill-appellanti." Hu ma okkupahiex mill-ewwel bil-bini għaliex għalkemm il-pjanta li għamel kienet mill-ewwel tinkludi l-kamra li bena issa, hu ma satax jagħmel il-kostruzzjoni kollha f'daqqa u għalhekk l-ewwel bena parti u issa bena l-parti l-oħra. F'dana, l-appellat ma ġie bl-ebda mod kontraddett.

Issa, jekk hu veru illi din il-biċċa art kienet u baqgħet dejjem fil-pussess u d-detenzzjoni ta' l-istess appellat, hu aġixxa fl-isfera tal-"jus possessionis" tiegħu u ma jistax jitqies li 'spolja' lill-ħadd.

Ittrapela ċar mit-trattazzjoni ta' l-appell illi, fil-pretensjoni ta' l-appellanti, il-biċċa art in kwistjoni m'hijiex ta' l-appellat. Iżda din mhix kwistjoni li tista tiġi nvestigata f'din il-kawża. Kif, kieku rriżulta l-pussess jew detenzjoni fl-appellanti, kien ikun irrilevanti għad-difiża ta' l-appellat f'din l-azzjoni, it-titolu ta' proprjeta tiegħu fuq l-art, hekk ukoll, fin-nuqqas ta' dik il-prova rigoruża l-Qorti ma tistax tindaga n-nuqqas ta' titolu ta' proprjeta tiegħu suġġerit mill-appellanti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-appellanti.