21 ta' Jannar, 1993

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Walter Balzan

versus

Ivor Zammit

"Actio Spolii" – Għażla ta' Azzjoni

L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' l-utilità soċjali milli fuq il-prinċipju assolut tal-ġustizzja, u hija eminentement intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-ġustizzja f'idejh, b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi rrestawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew itturbat.

Il-konvenut m'għandu l-ebda dritt jindaħal lill-attur fl-għażla ta' l-azzjoni li huwa seta' jipproponi. L-azzjoni hija ta' l-attur u għalhekk dan għandu d-dritt jagħżel hu liema azzjoni jipproponi għall-fini tal-pretensjoni tiegħu. Il-fatt li l-istanza tista' ma tirrsolvix definittivament id-differenzi bejn il-kontendenti huwa rrilevanti.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur ippreżentata fl-Onor Qorti Ċivili Prim'Awla li fiha hemm premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji

u mogħtija l-provvedimenti opportuni fejn wara li l-attur ippremetta:

Illi hu l-inkwilin tal-*Flat* numru 4, *Villa Zimmermann,* Ta' Xbiex Terrace, Ta' Xbiex, mikri mingħand id-ditta *L. Farrugia & Sons Ltd.;*

Illi inkluż f'din il-kirja hemm terrazzin kbir quddiem il-*flat* kollu kif jidher mir-ritratt hawn esebit 'Dok. A';

Illi l-konvenut hu inkwilin tal-*flat* numru 3 fl-istess *Villa Zimmermann*, wkoll mikri mingħand l-istess ditta *L. Farrugia & Sons Ltd.;*

Illi l-aċċess għall-*flat* tal-konvenut u ċjoè il-bieb prinċipali tiegħu hu għal kollox indipendenti minn dak ta' l-attur iżda għandu bieb sekondarju li jagħti għal fuq il-proprjetà mikrija lill-attur li minnu l-konvenut għandu biss dritt ta' aċċess għat-triq;

Illi bħala fatt il-konvenut uża biss rarament dan id-dritt ta' passaġġ u kien biss meta sar jaf li l-attur kien beħsiebu jixtri l-fond lilu mikri li beda jippretendi li jista' jostakola lill-attur mill-użu sħiħ tat-terrazzin lilu mikri;

Illi riċentement il-konvenut qed jippretendi li għandu dritt juża t-terrazzin mhux sempliċement billi jeżerċita dritt ta' passaġġ għal barra u fil-fatt poġġa siġġu u tapiti b'mod permanenti fis-sens li ilhom hemm kważi xahrejn u dan quddiem il-bieb sekondarju tiegħu;

Illi bl-aġir tiegħu l-konvenut ikkommetta u qed jikkommetti

spoll vjolenti tad-dritt ta' inkwilinat ta' l-attur;

Talab għalhekk l-istess attur:

1. Jiġi minn din il-Qorti l-konvenut kkundannat biex minnufih jirreintegra lill-attur fid-drittijiet ta' l-inkwilinat kollha tiegħu billi jneħħi s-siġġu, twapet u kull oġġett jew ostakolu ieħor li poġġa fit-terrazzin fuq imsemmi u dana prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u abusiv tad-drittijiet ta' l-attur; u

2. Fin-nuqqas l-attur jiġi awtorizzat biex ineħħi l-imsemmija oġġetti hu a spejjeż ta' l-istess konvenut;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn eċċepixxa bir-rispett:

Illi l-azzjoni attriċi, inkwantu ġiet intavolata bħala waħda *ta' spoll vjolent, hi rritwali u inammissibbli billi l-kontestazzjoni* li hemm bejn il-partijiet hi dwar l-estensjoni tad-drittijiet lokatizji li t-tnejn igawdu mingħand l-istess sid, liema kontestazzjoni ma tiġix risoluta b'azzjoni ta' spoll – li, fil-fatt, ma ġiex kommess – iżda, *se mai,* b'azzjoni petitorja fil-konfront anke tas-sid lokatur;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onor. Qorti Ċivili Prim'Awla fil-25 ta' Ġunju, 1990, li biha ddeċidiet il-kawża billi rrespinġiet l-ewwel parti ta' l-eċċezzjoni ssollevata mill-konvenut u ordnat il-prosegwiment tal-kawża – Spejjeż riservati u salv dejjem xi ostakolu legali f'każ t'appell minn din id-deċiżjoni *in parte* u

dan wara li rat u kkunsidrat dak li ġej:

Ikkunsidrat li f'din il-kawża ta' spoll ipprivileġġjat li qiegħda tiġi intentata mill-attur, il-konvenut eċċepixxa li *ut sic* tali azzjoni hija "irritwali u inammissibbli billi l-kontestazzjoni li hemm bejn il-partijiet hija dwar l-estensjoni tad-drittijiet lokatizzji li t-tnejn igawdu mingħand l-istess sid, liema kontestazzjoni ma tiġix risoluta b'azzjoni ta' spoll". L-attur, min-naħa tiegħu, issottometta li l-azzjoni opportuna jagħżilha hu u mhux il-konvenut u li huwa kien intitolat li jaġixxi kontra l-konvenut permezz ta' kawża ta' spoll;

Illi jekk wieħed jifli l-premessi taċ-ċitazzjoni attriċi jsib li għalkemm dawn tassew jippremettu qabel xejn li hemm titlu ta' lokazzjoni tenut miż-żewġ kontendenti, wieħed fuq parti u l-ieħor fuq parti oħra ta' fond li qabel presumibbilment kien wieħed, imbagħad però hemm premessa li timplika molestija ta' fatt da parti tal-konvenut *di fronte* l-attur. Huwa minnu li *in ultima analisi* din il-vertenza m'hijiex neċessarjament ser tirrisolvi in definittiva d-differenzi bejn il-kontendenti imma din mhix ħaġa inerenti f'kawża ta' spoll. L-*actio spolii* hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' l-utilità soċjali fuq il-prinċipju assolut tal-ġustizzja, u hija eminentement intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-ġustizzja f'idejh, b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi rrestawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew itturbat (ara ukoll **Torpiano *vs* Vassallo** mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Ċivili) fit-3 ta' Lulju, 1983);

L-attur, kieku hekk għażel, seta' aġixxa b'mod aktar definittiv kif issuġġerit mill-konvenut però mhux obbligat bil-liġi li neċessarjament għandu jagħmel hekk. Fil-fehma tal-Qorti

huwa invece l-konvenut li *ope exceptionis* qiegħed jidħol fil-petitorju bl-eċċezzjoni minnu ssollevata iżda b'daqstant ma jfissirx li allura l-attur huwa prekluż milli jintenta azzjoni ta' spoll;

Dak illi qiegħed jitlob l-attur f'din il-kawża hija r-reintegrazzjoni għall-kontra offiża dwar stat ta' fatt minnu gawdut u s-soluzzjoni minnu mitluba hija waħda purament fattwali; dik, jiġifieri li l-konvenut jiġi mġiegħel "ineħħi s-siġġu, twapet u kull oġġett jew ostakolu ieħor li poġġa fit-terrazzin" lilu mikri. L-attur mhux il-proprjetarju tal-fond jew fondi *de quo*. Huwa l-inkwilin tal-*flat* numru 4, *Villa Zimmermann*, Ta' Xbiex Terrace, Ta' Xbiex, mikri mingħand terzi. Skond il-ġurisprudenza nostrali, il-proprjetarju jista' jeżerċita tant l-azzjoni possessorja kemm ukoll l-azzjoni petitorja, mentri l-possessur sempliċi jista' jeżerċita l-azzjoni possessorja biss (ara wkoll deċiżjoni tal-Prim'Awla Ċivili *in re* Debattista *vs* Massa – Vol. XXIX.II);

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut Ivor Zammit u l-petizzjoni ta' l-appell tiegħu li permezz tagħha talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza parzjali ta' l-Ewwel Qorti u b'akkoljiment ta' l-eċċezzjoni tal-konvenut tirrespinġi l-istanza attriċi u tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur;

Rat ir-risposta ta' l-attur li biha ssottometta li l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju ta' l-appellant jikkonsisti fis-segwenti. Huwa jissottometti li l-ewwel Qorti aċċettat li ż-żewġ kontendenti għandhom titolu ta' lokazzjoni fuq partijiet diviżi mill-istess fond li hu proprjetà ta' sid wieħed, u aċċettat ukoll li *in ultima* analiżi, l-istanza ntavolata mill-attur "mhux neċessarjament ser tirrisolvi b'mod definittiv id-differenzi ta' bejn il-kontendenti". Huwa jsostni li d-differenzi jirrigwardaw biss sa fejn jaslu d-drittijiet lokatizji li kull wieħed miż-żewġ kontendenti għandu fuq il-fond *"de quo"*;

L-appellant jissottometti li hu dwar l-estensjoni ta' dawn id-drittijiet fejn il-partijiet ma jaqblux u jsostni li din il-kwistjoni ma tistax tiġi risoluta b'azzjoni ta' spoll, iżda b'waħda petitorja fil-konfront ukoll ta' sid il-kera tagħhom;

Huwa qed isostni wkoll li hu antiġuridiku li wieħed mill-inkwilini jitħalla jieħu vantaġġ fuq l-ieħor b'azzjoni pprivileġġjata ta' spoll, u dan billi f'kawżi simili ma jistgħux jingħataw ħlief eċċezzjonijiet dilatorji. Skond l-appellant huwa ċar li ħadd mill-kontendenti ma għandu l-iċken idea li "jispolja" lill-ieħor iżda biss li jkun jaf sa fejn jaslu d-drittijiet tiegħu fuq il-post lokat;

Ikkunsidrat:

Illi l-attur fiċ-ċitazzjoni tiegħu jgħid li hu l-inkwilin tal-*Flat* Numru 4, *Villa Zimmermann*, f'Ta' Xbiex Terrace, Ta' Xbiex, li hu jikri mingħand id-ditta *L. Farrugia & Sons Ltd*. Inkluż fil-kirja ta' l-imsemmi *flat* hemm terrazzin kbir quddiemu, kif jidher fir-ritratt Dok. A u fil-pjanta a fol. 10 tal-proċess;

Il-konvenut hu l-inkwilin tal-*Flat* l-ieħor Nru. 3 fl-istess *Villa Zimmermann* mikri lilu wkoll mill-istess sid. L-aċċess għall-*flat* tal-konvenut, jiġifieri l-bieb prinċipali tiegħu, huwa għal kollox indipendenti minn dak ta' l-attur iżda l-konvenut għandu bieb sekondarju li jagħti għal fuq it-terrazzin u skond l-attur minn hawn il-konvenut għandu biss dritt ta' aċċess għat-triq;

Skond l-attur bħala fatt, il-konvenut, dan id-dritt ta' passaġġ kien jużah biss rarament u kien biss riċentement li l-konvenut beda javvanza il-pretenzjoni li jista' jostakola lill-attur mill-użu sħiħ tat-terrazzin in kwistjoni. Reċentement però huwa beda jippretendi li għandu dritt juża t-terrazzin *"de quo"* mhux sempliċement bħala dritt ta' passaġġ għal barra iżda fil-fatt poġġa siġġu u tapiti b'mod permanenti fis-sens li ilhom hemm kważi xahrejn u dan quddiem il-bieb sekondarju tiegħu;

L-attur qiegħed jippretendi li bl-aġir tiegħu l-konvenut kien qiegħed jikkommetti spoll vjolenti "tad-dritt ta' inkwilinat tiegħu". Għalhekk huwa istitwixxa din il-kawża biex jiġi reintegrat fid-drittijiet tiegħu kollha ta' l-inkwilinat;

L-attur aġixxa kontra l-konvenut b'azzjoni ta' spoll billi jirritjeni li l-pussess tat-terrazzin *"de quo"* kien f'idejh billi kien jifforma parti mill-kirja tiegħu. Il-konvenut qed jippretendi li l-attur kellu jaġixxi xort'oħra. Mill-mod kif ġiet miktuba l-eċċezzjoni tal-konvenut u mid-diċitura ta' l-istess ma jidhirx li l-konvenut qiegħed jikkontesta l-fatti allegati. Jidher biss li l-konvenut qed jippretendi li l-attur ma kellux jaġixxi bl-azzjoni ta' spoll iżda b'waħda petitorja u dan fil-konfront anki tas-sid biex jiġu stabbiliti d-drittijiet reċiproċi tal-partijiet in lokazzjoni;

Fil-fehma tal-Qorti l-konvenut m'għandu ebda dritt jindaħal

lill-attur fl-għażla ta' l-azzjoni li huwa seta' jipproponi. L-azzjoni hija ta' l-attur u għalhekk dan għandu d-dritt jagħżel hu liema azzjoni jipproproni għall-fini tal-pretensjoni tiegħu. Il-fatt li l-istanza tista' ma tirrisolvix definittivament id-differenzi bejn il-kontendenti huwa rrilevanti. Il-kwistjoni hi, jekk l-attur li jippretendi li kellu l-pussess tat-terrazzin u li l-konvenut reċentement poġġa siġġu u tapiti fih kellux dritt jaġixxi bl-azzjoni ta' l-ispoll. Jista' jingħad li l-konvenut fl-eċċezzjoni tiegħu ma ċaħadx il-fatti allegati mill-attur dwar l-oġġetti li tpoġġew fit-terrazzin u li qabel dak il-mument il-konvenut qatt ma kien avvanza dan id-dritt;

Il-liġi tipprovdi rimedju l-aktar spedit biex min jiġi spussessat minn ħaġa li tkun fil-pussess tiegħu jiġi reintegrat fil-pussess ta' l-istess. L-eċċezzjoni tal-konvenut fil-fehma tal-Qorti tista' sservi biss biex ittellef lill-attur mill-benefiċċju li tagħtih il-liġi f'azzjoni ta' spoll;

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi billi tiċħad l-appell tal-konvenut Ivor Zammit u tikkonferma s-sentenza appellata mogħtija mill-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla fl-ismijiet premessi fil-25 ta' Ġunju, 1990, u tordna li l-proċess jintbagħat lura lill-ewwel Onorabbli Qorti għall-kontinwazzjoni u proċediment skond il-liġi;

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu ssopportati mill-konvenut appellant.