2 ta' Novembru, 1994

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Rosina armla minn Andrew Agius, Pacifico Agius, Carmen Agius, Frances Agius, Teresa mart Duminku Zammit u Mary mart Nazzareno Farrugia

versus

Angelo u Antonia konjugi Agius

Spoll – Pussess Meħtieġ – Eċċezzjonijiet li jistgħu jingħataw – Projbizzjoni tal-Liġi – Detentur

M'hemmx bżonn li l-attur jipprova li għandu pussess b'titolu ta' proprjetà, jew ta' sarvitù, imma hu biżżejjed pussess kwalunkwe, anke purament materjali u "di fatto".

Għall-"actio spolii", l-ispoljant ma jistax jirrispondi "in difesa" li dak li għamel kien att leġittimu, għaliex l-indaġini tal-leġittimità jew le hija riservata lill-ġudizzju petitorju.

Il-liġi tipprojbixxi kull eċċezzjoni jekk din mhix dilatorja u għalhekk ebda eċċezzjoni perentorja ma hija ammissibbli. Sid jew possessur, wara li jkun ikkonċeda d-detenzjoni, ma jfissirx li jista' jittermina dak l-istat kif irid. Detenzjoni tispiċċa jew bir-rinunzja tad-detentur jew b'deċiżjoni ġudizzjarja.

Il-Qorti: –

Is-sentenza appellata li ġiet mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Ġunju, 1992, taqra hekk:

"Rat l-att ta' ċitazzjoni illi bih l-atturi, wara illi ppremettew illi huma u l-konvenuti jippossjedu żewġ fondi kontigwi 162 u 163 rispettivament f'Burmarrad Raod, Burmarrad;

Illi l-ġardini ta' dawn iż-żewġ fondi li jippossjedu huma kontigwi;

Illi l-konvenuti fetħu tieqa fil-fond tagħhom fuq il-ġardina li l-atturi jipposjedu abbużivament u illegalment biex b'hekk ikkostitwixxew spoll riċenti u vjolenti;

Illi din it-tieqa infetħet *ad insaputa* ta' l-atturi mingħajr il-

kunsens ta' l-approvazzjoni tagħhom;

Talbu għar-raġunijiet premessi għaliex il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċidi li l-konvenuti billi fetħu tieqa fil-fond 162, Burmarrad Road, Burmarrad fuq il-ġardina li l-atturi jipposjedu kkomettew spoll riċenti u vjolenti;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jagħlqu din it-tieqa li fetħu fuq il-ġardina li l-atturi jipposjedu fi żmien qasir u perentorju;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jagħlqu din it-tieqa li l-konvenuti fetħu abbużivament u illegalment a spejjeż tal-konvenuti jekk hemm bżonn bl-opera ta' perit nominat;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra legali tad-9 ta' Lulju 1990 u ta' l-ittra uffiċjali tad-19 ta' Lulju, 1990 u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-atturi;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fit-tmintax (18) ta' Settembru, 1990, illi biha eċċepew:

1. Illi ma ġie kommess l-ebda spoll peress li l-atturi bl-ebda mod ma ġew spossessati minn dak li kien unikament tagħhom;

2. Illi t-tieqa saret skond il-ftehim li kien hemm bejn il-partijiet u l-awtur tagħhom;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ippreżentata fl-ewwel (1) ta' Marzu, 1991, illi biha eċċepew:

1. Illi, *stante* x-xiehda ta' l-istess attriċi, peress illi l-gvern huwa l-proprjetarju ta' l-art u l-istess attriċi ddikjarat li m'għandha l-ebda titolu ta' kera jew titolu ieħor fuq l-istess art, ma tistax tivvanta li għandha l-pussess meħtieġ biex tippromwovi l-azzjoni ta' spoll. Jostaw għall-istess pussess l-artikoli 524 u speċjalment l-artikolu 526 tal-Kodiċi Ċivili;

Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda relattivi tal-konvenuti;

Eżaminat l-atti tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi qed jeżerċitaw permezz tal-kawża odjerna l-azzjoni ta' spoll ikkontemplata mill-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili. Sabiex tirnexxi din l-azzjoni hemm tlett (3) elementi jew rekwiżiti illi jridu jirriżultaw ippruvati : (1) il-pussess jew detenzjoni, (2) il-fatt ta' l-ispoll u (3) illi l-azzjoni ġiet istitwita fi żmien xahrejn minn meta ġie kommess l-ispoll;

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fil-bidu ta' Lulju, 1990 il-konvenut Angelo Aġius kontra d-divjet espress ta' l-atturi fetah

tieqa fil-ħajt ta' wara tad-dar illi joqgħod fiha, 162, Burmarrad Road, Burmarrad *għal* fuq *il*-ġardina posseduta *mill*-atturi u retro-posta għad-dar ta' residenza ta' l-istess atturi, 163, Burmarrad Road, Burmarrad;

Illi minn dak illi ngħad sa issa jirriżulta illi l-pussess u l-fatt ta' l-ispoll, ikkontemplati mill-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, *jinsabu ppruvati*;

Kwantu għall-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, mogħtija fin-nota ta' eċċezzjonijiet ippreżentata fl-ewwel (1) ta' Marzu, 1991, u hawn fuq riprodotta, għandu jingħad illi din l-eċċezzjoni ma tistax tiġi akkolta, għaliex huwa risaput illi l-pussess meħtieġ għall-finijiet ta' l-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili mhux neċessarjament irid ikun dak ta' natura legali iżda huwa suffiċjenti illi jiġi ppruvat pussess materjali, tant illi l-imsemmi artikolu jagħmel riferenza għal pussess "ta' liema xorta jkun" (ara Vol. XXXIV, P.III, p.425 u Vol. XXXVII, P.II, p.642). Il-pussess materjali tal-ġardina msemmija huwa ammess mill-konvenut Angelo Aġius (fol. 23);

Ikkunsidrat:

Iċ-ċitazzjoni odjerna ġiet intavolata mill-atturi fil-21 t' Awissu, 1990 u għalhekk f'inqas minn xahrejn minn meta gie kommess l-ispoll in kwistjoni fil-bidu ta' Lulju, 1990;

Ikkunsidrat:

Illi, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-azzjoni attriċi għandha tirnexxi;

Għal dawn il-motivi:

Tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' l-ewwel (1) talba attriċi; tilqa' wkoll it-tieni (2) talba attriċi billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien perentorju ta' xahar mil-lum jagħlqu t-tieqa illi nfetħet fil-ħajt illi jiddividi l-fond 162, Burmarrad Road, Burmarrad mill-ġardina annessa mal-fond 163, Burmarrad Road, Burmarrad u hawn fuq imsemmija u tilqa' wkoll it-tielet (3) talba ta' l-atturi billi, f'każ illi jgħaddi inutilment il-perijodu ta' xahar hawn fuq imsemmi, tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu x-xogħol kollu meħtieġ sabiex jagħlqu l-istess tieqa taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Renato La Ferla, illi qed jiġi nnominat għal dan l-iskop:

Tordna illi l-ispejjeż kollha tal-kawża, kompriżi dawk konnessi man-nomina ta' A.I.C. Renato La Ferla jiġu sopportati mill-konvenuti'';

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuti u l-petizzjoni ta' l-appell tagħhom li permezz tagħha talbu li din il-Qorti jogħġibha tirrevoka s-sentenza appellata billi tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-atturi;

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

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-aggravji ta' l-appellanti huma dawn li ġejjin:

a) Huma għandhom tifla li għandha bżonn kura u arja u kien għalhekk *li fetħu tieqa fl-għoli u fejn ma tfixkilx il-passaġġ* li minnu tgħaddi l-attriċi appellata;

b) Il-partijiet m'humiex proprjetarji ta' l-art in kwistjoni, għaliex l-art hija tal-Gvern u huma ma jistgħux jippretendu li qed jippossjedu *uti dominus* u anqas jistgħu jippreskrivu kontra l-Gvern. Il-pussess li *l-atturi appellati għandhom huwa għalhekk* wieħed prekarju u limitat għal dak li hu attwalment użat minnhom. L-attriċi tgħaddi minn fuq l-art in kwistjoni, roqgħa ta' ftit piedi kwadri li tiġi eżatt wara d-dar ta' l-appellanti li għandu parapett iħares lejha. Bil-ftuħ tat-tieqa in kwistjoni ma jistax jingħad li dak il-pussess tal-poassaġġ ġie b'xi mod imfixkel għaliex it-tieqa *qiegħda fil-għoli u ma hemm ebda ostakolu għall-*użu li attwalment tagħmel l-attriċi;

ċ) L-ispoll irid bħala kundizzjoni li jkun hemm spossessament ta' dak li kien qed jippossjedu l-atturi. Il-ftuħ ta' twieqi fuq passaġġ, li ma jkunx ta' proprjetà tal-parti, ma hux spoll, u *lanqas ma tista'* l-attriċi *tagħmel azzjoni oħra dwar servitù* għaliex f'dan il-każ mhix proprjetarja;

d) L-awtur tal-partijiet kien ukoll ta permess li fuq twieqi u aperturi huma jkunu jistgħu jinqdew bħall-aħwa;

Ikkunsidrat:

Trattandosi ta' azzjoni ta' spoll huwa appena neċessarju jiġi ribadit li l-artikolu 535(1) tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) jistabbilixxi illi biex kawża ta' spoll tirnexxi jridu jissussistu

flimkien it-tliet rekwiżiti ta' pussess mill-attur, ta' spoll minn dan il-pussess *da parte* tal-konvenut u ta' azzjoni relattiva fi żmien xahrejn mill-ispoll;

Kif ġie kostantament ritenut mill-Qrati tagħna, il-pussess li trid il-liġi fl-ispoljat, għall-finijiet ta' l-azzjoni ta' reintegrazzjoni (kif inhi l-azzjoni preżenti), m'hemmx bżonn ikun il-pussess b'titolu ta' proprjetà jew ta' servitù, imma hu biżżejjed pussess kwalunkwe, anki purament materjali u *'di fatto'*. Imma hu dejjem meħtieġ li l-attur jipprova li għandu *'un possesso di fatto'* (*Vide* Appell Maria Farrugia *vs* Carmelo Cassar *et* – 5 ta' Marzu, 1991). Inoltre, f'azzjoni ta' din in-natura m'humiex ammissibbli ħlief l-eċċezzjonijiet dilatorji, u għall-*"actio spolii"* l-ispoljant ma jistax jirrispondi *"in difesa"* li dak li għamel kien att leġittimu, għaliex l-inadġini tal-leġittimità jew le hija riservata lill-ġudizzju petitorju (Vol. XLII, II, 900);

Il-fatt ta' l-ispoll konsistenti fil-fatt tal-ftuħ tat-tieqa huwa ammess mill-konvenut, fix-xiehda tiegħu u li hija kkwotata fl-istess petizzjoni ta' l-appell;

Dan huwa preċiżament il-fatt spoljanti li ma tridx il-liġi. Arbitrarjament, il-konvenut, qabad u biddel stat ta' fatt – ċjoè l-ftuħ ta' tieqa fuq passaġġ li jużaw l-atturi – u b'hekk ġie li ddisturba sitwazzjoni fattwali mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-liġi u kontra l-volontà ta' l-atturi, jew aħjar, mingħajr il-kunsens tagħhom;

B'liema motiv jew animu għamel hekk, huwa għal kollox irrilevanti. Kif din il-Qorti kellha okkażjoni tesprimi ruħha fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Marzu, 1992 *in re* C. Cardona *vs* Francesco Tabone *et*: "Il-liġi tagħna – **fl-azzjoni ta' l-ispoll**

– jiġifieri fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili – ma tagħtix lok għal ebda indaġini oħra barra minn dik li tistabbilixxi (a) **il-fatt** ta' pussess/detenzjoni u (b) **il-fatt** ta' l-ispoll. *Indaġini limitattissima rigoruża u skarna li ma tinsab b'ebda leġislazzjoni oħra u għalhekk, bir-rispett kollu għal deċiżjonijiet li ppermettew indaġnijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani, huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest ta' l-ordinament ġuridiku tagħna;*

In kwantu, għalhekk l-appellanti qed jippretendu li din il-Qorti tinvesti kwistjonijiet dwar proprjetà jew nuqqas tagħha *jew dwar servitujiet jew preskrizzjoni jew wara x'tip ta' pussess* igawdu l-atturi, dawn huma kollha konsiderazzjonijiet li f'azzjoni ta' spoll privileġġjat, il-Qorti għandhiex tidħol fihom għaliex kif din il-Qorti osservat fis-sentenza appena ċċitata, l-azzjoni ta' spoll "hija kkonċepita bħala azzjoni rapida u effikaċi għall-iskop li ma tħalli 'l ħadd jiddisturba **stat ta' fatt**, arbitrarjament u hija intiża **unikament biex iġġiegħel lill-konvenut li jerġa' jqiegħed il-ħaġa fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss** – kif jgħid bl-aktar mod ċar l-art. 791(1) Kap. 12 li *sfortunatament* jiġi ħafna drabi injorat";

Mhux biss – imma l-liġi tipprojbixxi **kull eċċezzjoni jekk din mhix dilatorja** u għalhekk ebda eċċezzjoni perentorja ma hija ammissibbli;

Ma' dan jiżdied ukoll dak li din il-Qorti kienet qalet fis-sentenza tagħha *in re* Farrugia *vs* Cassar *sup. cit.* għax inċidentalment għandu rilevanza għall-fattispeċje ta' l-appell preżenti u ċjoè li *min ikun qed iżomm* xi ħaġa għandu jew taħt idejh – imma mhux bħala sid imma f'isem ħaddieħor – huwa

detentur (art. 524(3) Kap. 16), però dan ma jfissirx li malli dak il-ħaddieħor – ċjoè s-sid jew possessur – wara li jkun ikkonċeda d-detenzjoni, jista' jittermina dak l-istat kif irid u meta jrid billi sempliċement jirtira l-kunsens tiegħu. Detenzjoni tispiċċa jew bir-rinunzja, taċita jew espressa, tad-detentur jew b'deċiżjoni ġudizzjarja, imma mhux bil-volontà unilaterali – tas-sid jew possessur;

F'dan il-każ, għalhekk, tħares minn fejn tħares lejh, l-appell tal-konvenuti ma jistax jirnexxi u għalhekk ser jiġi respint;

Għal dawn il-motivi, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata b'dan li l-perijodu ta' xahar biex jagħlqu t-tieqa jibda jiddekorri millum. Qed tiġi kkonfermata wkoll in-nomina tal-Perit Laferla kif tirriżulta minn u għall-fini u fit-termini tas-sentenza appellata. L-ispejjeż kollha ta' din l-istanza jkunu a kariku ta' l-appellanti.