IT-TIELET PARTI
QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

30 ta' Jannar, 1989

Imħallef: –

Onor. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D.

Angelo Pisani

versus

Edwin Ferris

Spoll – Azzjoni Possessorja

Il-kunċett bażilari ta' l-azzjoni ta' spoll huwa dak l-ordni soċjali bbażat fuq dik l-istabilità ġuridika li trid li kull bidla possibbli trid issir fit-termini u fil-parametri li trid il-liġi stess.

Din l-azzjoni hija mogħtija lis-sempliċi detentur, lill-possessur, kif ukoll lis-sid.

Is-sid għandu wkoll jekk ikun il-każ azzjoni petitorja, li tingħata lilu biss, meta l-estremi ta' l-azzjoni ta' spoll ikunu nieqsa.

Iċ-ċitazzjoni ta' l-attur taqra hekk:

Illi l-attur huwa l-proprjetarju ta' bitħa retrostanti l-fond magħruf bħala *"Laser Baby"* f'*Saint Luke Square*, Gwardamangia;

Illi l-konvenut bla ebda permess u dritt qabad u saqqaf parti minn din il-bitħa u kkostruwixxa fuqha kamra u għamel aċċessi għall-istess kamra;

Illi l-istess konvenut qabad u għamel dan kollu bla ma ħa permess mingħand l-attur u bl-aġir tiegħu ġie li spossessa lill-attur mid-drittijiet li huma tiegħu, apparti l-fatt li hu ġie li ħalaq sitwazzjoni li tmur kontra l-liġi sanitarja;

Talab l-attur għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

(1) tiddikjara u tiddeċidi li l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti;

(2) tikkundanna lill-konvenut ineħħi dak kollu li hu kkostruixxa u li għamel abbusivament fuq il-proprjetà ta' l-attur u b'dan il-mod iġib kollox għall-istat pristinu;

(3) tawtorizza lill-attur, fin-nuqqas li l-konvenut ma jagħmilx dak li tgħid din il-Qorti fiż-żmien lilu prefiss, li hu jagħmel ix-xogħol a spejjeż ta' l-istess konvenut u dana taħt sorveljanza ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-25 ta' Ottubru 1983 u ta' l-ittra interpellatorja tat-13 ta' Ottubru 1983 kontra l-konvenut inġunt għas-subizzjoni;

Il-konvenut eċċepixxa illi l-azzjoni – li hija possessorja – ma tistax tiġi eżerċitata mill-attur, li mhux ħlief il-proprjetarju u mhux id-detentur, iżda, *se mai*, mill-inkwilin tiegħu, li mhux biss ma jridx jeżerċitaha, iżda kien hu li minn raff li kien hemm fil-bitħa tal-fond ta' l-attur, mikri lill-inkwilin, issir kostruzzjoni

aktar soda u ta' utilità għalih stess u għall-konvenut;

Fit-3 ta' Ġunju 1985 il-Qorti nnominat lill-Avukat Dr. Carmelo Vassallo, Perit Legali u dan ippreżenta r-rapport tiegħu fil-15 ta' Settembru 1988. Il-Qorti studjat l-istess u n-noti ta' osservazzjonijiet fuq ir-rapport, qrat il-bqija tal-proċess u semgħet b'attenzjoni s-sottomissjonijiet orali ta' l-Avukati tal-partijiet;

Fuq il-fatti m'hemmx kwistjonijiet. Il-konvenut għandu fond sovrappost għal dak ta' l-attur. Ikkostruwixxa kamra li l-parti mill-paviment tagħha ħareġ fuq il-bitħa sottostanti proprjetà ta' l-attur;

Il-fond ta' taħt huwa proprjetà ta' l-attur però huwa mikri lil terzi – Vella u Zerafa – li m'huwiex fil-kawża, u l-kontestazzjonijiet tal-konvenut huma kollha b'xi mod jew ieħor konnessi ma' dan il-fatt;

Il-Qorti se tikkunsidra dawn il-kontestazzjonijiet:

(1) Dak li għamel il-konvenut m'għandux klandestinament jew bi vjolenza;

Ma jidhirx li din il-proposizzjoni tista' treġi. Ix-xogħol ma sarx bl-approvazzjoni espressa jew taċita ta' l-attur. U billi sar mingħajr ix-xjenza jew konoxxenza ta' l-attur, sar klandestinament. Sar bi vjolenza fis-sens li kienet azzjoni li teħtieġ l-użu tal-forza fiżika; u għalhekk iż-żewġ alternattivi kwalifikattivi ta' l-att, li l-liġi tirrikjedi, jissussitu;

(2) L-attur m'għandux għad-disposizzjoni tiegħu l-azzjoni ta' spoll inkwantu huwa s-sid tal-fond li ġie allegatament spoljat,

mentri din l-azzjoni kellhom jeżerċitawha l-inkwilini tiegħu bħala l-attwali pussessuri jew detenturi tal-fond;

Għall-preċiż intendiment ta' x'inhu li nifmhu **bi spoll** fl-istruttura ġuridika Maltija jridu l-ewwelnett jiġu abbinati l-artikoli 535 tal-Kodiċi Ċivili u l-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili, u dan għaliex ma nifhmux tant l-att li bih xi persuna tiġi pprivata, klandestinament jew bi vjolenza, mill-pussess jew detenzjoni, tkun xi tkun, ta' xi dritt, imma aktar dik id-dritt ta' azzjoni oppositorja li l-liġi tagħna tagħti lill-vittima ta' dak l-att spoljanti;

Jgħid sewwa l-konvenut fin-Nota tiegħu illi l-konċett bażilari ta' din l-azzjoni huwa dak l-ordni soċjali bbażat fuq dik l-istabbilità ġuridika li trid li kull bidla possibbli trid issir fit-termini u fil-parametri li trid il-liġi stess u ebda bidla oħra m'hija tollerata. Anzi kull forma ta' bidla oħra hija severament u rapidament ripressa, għaliex inkella l-istat ta' dritt ikun qed jiġi frustrat, u jew ftit jew wisq jew totalment annullat;

In konformità ma' dan il-prinċipju allura, għaliex din l-azzjoni protettiva tad-dritt in ġenerali, preservattiva tad-dritt anki merament apparenti, m'hix a portata tas-sid? Jekk, proprju a bażi tal-prinċipju bażilari msemmi hija mogħtija lill-pussessur, anzi lis-sempliċi detentur, *multo magis* hija mogħtija lis-sid tal-ħaġa li qed tiġi spoljata. Huwa veru li s-sid għandu **wkoll** jekk ikun il-każ azzjoni petitorja biex jieħu lura dak li ttieħidlu imma din hija azzjoni supplimentari li tingħata lilu **biss**, meta l-estremi ta' l-azzjoni ta' spoll għal xi raġuni jew oħra jkunu nieqsa. Hekk, per eżempju, jekk jgħaddu x-xahrejn mill-iskoperta ta' l-ispoll, is-sid, il-possessur, jew id-detentur, jitilfu d-dritt għal din l-azzjoni. U meta jitlef din l-azzjoni d-detentur m'għandux oħra

għad-disposizzjoni. Il-possessur ikollu azzjonijiet oħra limitati għaċ-ċirku tal-pussess li għandu – artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili – waqt li s-sid għandu l-azzjoni sħiħa li jitlob kollox lura;

Għandu żball ukoll, imbagħad il-konvenut meta jirritjeni li billi l-fond ta' l-attur kien soġġett għal-lokazzjoni ta' Vella u Zerafa, b'daqshekk huwa ħlief il-pussess tal-fond;

L-inkwilin ma jżommx il-fond li għandu, b'lokazzjoni, bħala l-ħaġa tiegħu stess – artikolu 524(1) tal-Kodiċi Ċivili – u effettivament huwa d-detentur tal-fond kif espressament jiddisponi fost l-oħrajn l-artiklu 791(2) tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili, u l-possessur jibqa' s-sid;

Huwa kollu korrett dak li ssottometta l-konvenut rigward il-pussessur u d-detentur, u d-dritt tagħhom li jipproċedi kontra min jispoljahom anki jekk dan ikun is-sid. Imma dak kollu li qed jgħid ma jeskludix is-sid mill-eżerċizzju ta' din l-azzjoni. Is-sens ta' l-artikoli rilevanti fiż-żewġ kodiċijiet, infatti, huwa li l-azzjoni għall-ispoll tas-sid – qiegħda tiġi espressament **estiża** favur id-detentur u s-sempliċi possessur – artikolu 791(2) tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili. U m'għandux il-konvenut imur imqarraq bil-kliem ta' dan is-sub-inċiż:

"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu **jgħoddu** fil-każ ta' kerrej li jbati l-ispoll tad-detenzjoni tal-ħaġa lilu mikrija sew minn sid il-kera kemm minn terza persuna" biex mis-sintassi tiegħu jargumenta li dik l-azzjoni "tgħodd" fis-sens li hija "mogħtija biss" kif difatti, qed jargumenta, għaliex fit-*test* oriġinali Taljan il-kliem juru fiċ-ċar li dan m'huwiex hekk:

*"**Avrà luogo la stessa** disposizione quando si trattasse di*

un conduttore spogliato ecc.";

Għall-bqija l-Qorti – **jekk u safejn** meħtieġ – tagħmel riferenza għar-rapport tal-Perit Ġudizzjarju. Qed jiġu sottolineati l-kliem jekk u safejn għaliex il-kontestazzjonijiet tal-konvenut huma dawk li hemm fin-nota ta' Eċċezzjonijiet folio 4, in-nota spjegattiva fol. 38 u n-nota ta' osservazzjonijiet fol. 82, mentri fl-atti tal-kawża kemm l-attur u kemm il-Perit Legali in abbundanza, spassaw il-kamp kollu ta' l-ispoll. Il-Qorti ma taqbilx ma' ċerti rilievi li saru però dawn m'humiex rilevanti għas-soluzzjoni ta' din il-kawża u għalhekk jiġu ttrattati fis-sede proprja;

Għaldaqstant il-Qorti:

(1) tiddikjara li l-konvenut ikkometta spoll f'parti mill-fond *Laser Baby* fi Pjazza San Luqa, Gwardamangia, billi saqqaf parti mill-bitħa ta' l-istess;

(2) tikkundannah li fi żmien ħmistax-il ġurnata millum jerġa' jpoġġi kollox kif kien qabel u dan taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-Perit Arkitett Frederick Doublet; u fin-nuqqas;

(3) tawtorizza lill-attur li jagħmel ix-xogħol huwa taħt l-istess Perit Arkitett a spejjeż tal-konvenut;

Bl-ispejjeż għall-konvenut.