QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 8 ta' Ġunju 2016

Rikors Ġuramentat Numru: 75/2013 PC

George u Mary Anne konjuġi Farrugia

vs

Fondazzjoni Belt Victoria; u
Mons. Giuseppe Farrugia

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li jippremettew:

Illi l-esponenti George u Mary Anne konjuġi Farrugia huma proprjetarji ta' ħanut bin-numru 9, Triq Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex liema ħanut huwa mingħajr l-arja tiegħu u dan kif deskritt fid-dokument anness u mmarkat bħala Dokument A;

Illi l-istess ħanut bin-numru 9, Triq Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex kien imiss Tramuntana ma' sqaq, liema sqaq illum inbena u jikkonsisti fil-Mużew magħruf bħala 'Tal-Ħaġra', proprejta' tal-konvenuti jew min minnhom;

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji esklussivi u l-attwali possessuri tal-ħajt liema ħajt tpoġġiet qoxra miegħu meta nbena l-isqaq u sar l-Mużew 'Tal-Ħaġra' kif inhu llum;

Illi fl-aħħar jiem ta' Awwissu 2013, l-istess konvenuti personalment jew permezz ta' ħaddiema minnhom imqabbda ikkommettew spoll vjolenti u klandestin ad detriment tal-istess atturi u dana billli huma ad insaputa tal-istess atturi u għax jippretendu li għandhom xi jedd fuq l-istess ħajt, qabdu u waħħlu ħadida u tabella l-barra mill-ħajt tal-istess ħant bin-numru 9, Triq Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex;

Illi nonostanti l-fatt illi l-istess konvenuti ġew interpellati biex jispurgaw l-istess spoll vjoljetni u klandestin minnhom kommess dawn baqgħu inadempjenti;

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi huma personalment jew permezz ta' ħaddiema minnhom imqabbda ikkommettew spoll vjolenti u klandestin billi qabdu u waħħlu ħadida u tabella l-barra fuq il-ħajt tal-ħanut bin-numru 9, Triq Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex li huwa proprjeta' u fil-pussess tal-atturi;

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom sabiex fiż-żmien qasir u perentorju li jiġi lilom prefiss jispurgaw l-istess spoll vjolenti u klandestin minnhom kommess u jpoġġu kollox fl-istat prestinu tiegħu;

3. F'każ li dan iż-żmien jgħaddi inutilment għaliex l-istess atturi m'għandhomx jiġu awtorizzati li jagħmlu l-istess xogħolijiet huma għas-spejjeż tal-istess konvenuti jew min minnhom.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali numru:503/2013 datata 4 ta' Ottubru 2013 u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mħarrka.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li eċċepew:

1. Illi l-esponenti ma kkommettew l-ebda spoll;

2. Illi fi kwalunkwe każ ma jissussistux l-elementi tal-ispoll;

3. Illi għaldaqstant it-talbiet tal-atturi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;

Salvi tweġibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u d-dokumenti oħra esebiti.

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' April 2016 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża ta' **spoll**. Dwar kawża ta' dan it-tip ġie mfisser illi:

*"In tema legali jinghad li l-'**actio spolii**' hija radikata pjuttost fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat;*

L-art.572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs.Fischt,Volum XIII, P.1,pag.555 tal-Annali tal-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art.794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-gurisprudenza lokali u estera (ara Vol.XXXI.I.296 Appell 8 ta' Marzu 1943,in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar";Vol.XXI.II.83 P'Awla Civili,20 ta' April 1916,in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfemata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs.Cafici, Foro Catanese Vol.1889, pagna 124;u dan biex inghataw xi sentenzi);…..".[1]

Illi, għalhekk, kif ġie ripetutament imfisser mill-qrati tagħna, jenħtieġu tliet elementi sabiex tirnexxi kawża bħal din:

[1] Margħerita Fenech v. Pawla Zammit:Prim'Awla:12.4.1958 vol.XLII..II.975

(i) li l-attur kellu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa spoljata (*possedisse*);

(ii) li ġie disturbat f'dan il-pussess (*spoliatum fuisse*); u

(iii) li għamel il-kawża fi żmien xahrejn mill-allegat spoll *(infra bimestre deduxisse*).

"Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat,l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra."[2]

Dwar din l-azzjoni il-**Mattirolo** jispjega illi:

*"La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato e' una misura di ordine pubblico, e' un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Cocice Civile applica,in tutto il suo rigore,la regola **"spoliatus ante omnia restituendus"**. Il perche' l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purche' pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto."*[3]

Għalhekk sabiex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talbiet attriċi, jrid jiġi stabilit jekk jeżistux dawn it-tliet elementi fil-każ in eżami.

1. Il-Pussess: Dwar l-ewwel element indikat hawn fuq, li huwa meħtieġ sabiex tirnexxi kawża ta' spoll, ingħad:

*"Illi l-ewwel rekwizit, kwindi, sabiex l-azzjoni tar-reintegrazzjoni, tista' tigi milqugha bil-favur, huwa li l-instanti jkollu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-haga li fuqha jkun pretiz li sar l-ispoll. L-espressjoni wzata mill-ligi – '**possession of whatever kind**'- dak li jinteressana f'dal kaz - tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak semplicement naturali, u anki dak vizzjuz; imma pero' tesigi dejjem f'dak li jippromwovi din l-azzjoni xi pussess; l-ghaliex, jekk l-attur f'kawza bhal din li fuqha qeghdin nitkellmu ma jkunx ippossjeda l-haga, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxix*." [4]

[2] Joseph Tabone v. Joseph Flavia sive de Flavia;Appell Civ.7.3.1958 – vol.XLII.I.86
[3] Trattato di Dirito Giudiziario Civile Italiano Vol.I. 5ta.ed.1902 Torino,para.271
[4] Fenech vs Zammit, gia citata

Fil-kaħ in eħami, l-atturi jikkontendi li ġew spussessati minn ħwejjiġhom billi l-konvenuti qabdu u mingħajr il-kunsens tagħhom, waħħlu żewġ lasti tal- i*stainless steel* sporġuti 'l barra mal-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet tispettivi, u magħhom dendlu *banner* bil-kelma 'Museum' ma' dawn il-lasti.[5] L-atturi jikkontendu li dan il-ħajt huwa tagħhom għax jifforma parti ntegrali mill-ħanut li huma kienu xtraw mingħand il-Monsinjur Dun Gużepp Farrugia (mhux il-konvenut), li kien il-proprjetarju tad-dar, li l-kamra laterali fis-sular ta' isfel fejn illum hemm il-ħanut tagħhom, kienet tifforma parti minnha. Huwa evidenti għalhekk li l-atturi jippretendu illi kellhom il-pussess, anke *animo domini* fuq dan il-ħajt, meta saru x-xogħolijiet lamentati. Minn naħa l-oħra l-konvenuti jippretendu li huma ġia kellhom il-pussess ta' dan il-ħajt diviżorju, bhala komproprjetarji tiegħu, u nfatti l-lasti twaħħlu fil-parti ta' dan il-ħajt li jgħidu li jappartjeni lill-Fondazzjoni. Dan għaliex katusa li tirċievi l-ilma tax-xita mill-bjut tal-kumplament tal-fond, proprjeta' tagħha, hija mqbadda anke mal-ħajt tal-ħanut tal-atturi, kif ukoll hemm kanna tal-ilma li tipprovvdi s-servizz għall-fond tagħhom, tgħaddi proprju minn dan il-ħajt.

2. Ix-xahrejn: L-atturi qalu fir-Rikors tagħhom illi l-att ta' spoll lamentat minnhom u seħħ fl-aħħar jiem ta' Awwissu 2013. Ma jidhirx illi hu kontestat illi din il-kawża ġiet intavolata fi żmien ix-xahrejn rikjesti mil-liġi mid-data li fiha seħħ li spoll. Il-kawża presenti ġiet intavolata fit-18 ta' Ottubru 2013 u għalhekk qabel ma laħqu skadew ix-xahrejn stipulati fil-liġi fir-rigward ta' dan l-inċident.

3. L-ispoll: Huwa ammess mill-konvenuti illi kienu huma li waħħlu dawn il-lasti, għalkemm dan ma sarx fiżikament mill-konvenut Monsinjur Farrugia, imma minn nies inkarigati mill-Fondazzjoni. L-atturi jilmentaw ukoll illi t-twaħħil ta' *banner* ma' dawn il-lasti ostakola l-faċċata tal-ħanut tagħhom fi triq dejqa u b'hekk ma jistgħux jirreklamaw il-vetrina ta' dan il-ħanut mingħajr xkiel.

Imma intqal mill-Qorti tal-Appell fir-rigward ta' xogħolijiet li jkunu saru fuq ħajt diviżorju, anke jekk dan ma jkunx għadu komuni, li:

"Jekk wiehed ghalhekk janalizza l-provi kollha biex jara l-vertenza verament x'inhija, jsib li din tikkonsisti biss fil-kwistjoni dwar jekk persuna li tkun trid tirrendi hajt komuni ghandhiex qabel ma tirrendih komuni billi tappoggja

[5] Ara ritratti esebiti a fol. 8 – 10 tal-process

mieghu jew billi tibni fuqu, tinforma lill-persuna l-ohra li sa dak iz-zmien kellha l-proprjeta' ta' l-istess hajt fl-intier tieghu, jew inkella tistax taqbad u tappoggja u tirrendih komuni minghajr ebda preavviz.

Fil-Petizzjoni tal-Appell, l-appellanti ghamlu referenza ghal sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili in re Sacerdot Carmelo Gauci vs Michele Zerafa,(vol.XXIV.ii.451), fejn intqal dan li gej: 'nel fatto il convenuto ha elevato il detto muro divisorio commune senza il consenso e malgrado il rifiuto dell'attore: ma anche qui, per le stesse ragioni sopra espresse, il convenuto non ha con cio' commesso spoglio in modo da intitolare l'attore a chiedere la demolizione del sovralzamento poiche' gli stessi diritti che l'attore aveva per la comunione del muro sono rimasti illesi, e la legge gli concede il diritto tanto di chiedere il risarcimento dei danni che nel fatto dell'inalzamento egli venisse a sofrire, come pure quello di acqusitare la comunione della porzione sovra elevata.'

Din il-Qorti jidrilha li din ic-citazzjoni minn din is-sentenza appena msemmija tikkristalizza proprju l-posizzjoni legali. Il-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga' mibni u li huwa possibbli li jigi rez in komun, jigi effettivament rez komun. Hija forsi l-kortezija, l-kostumi salutari ta' buon vicinat u ragunijiet ohra li jaghmlu rakkomandabbli li qabel ma persuna tirrendi hajt in komun tinforma lill-proprjetarji b'din l-intenzjoni, pero' dana m'huwiex rikjest ad hoc mill-ligi, li anqas, s'intendi, ghalhekk, ma tirrikjedi xi formalita' partikolari jew illi qabel il-bini ghandu jigi ottenut il-permess jew il-kunsens tas-sid. Ir-raguni ghal dan hija ovvja, u cioe' li meta persuna tibni hajt li minnu nnifsu jista' jigi rez in komun eventwalment, dan huwa stat ta' fatt illi dak li jkun jidhol fih konsapevolment. Isegwi wkoll ghalhekk illi l-proprjetarju tal-art adjacenti li jkun irid jirrendi dak il-hajt in komun u li ghandu dritt jirrendih in komun, kull ma ghandu jaghmel huwa li proprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun. Ma jkun qieghed inehhi xejn mill-pussess – ghaliex hawnhekk qeghdin in materja ta' pussess wara kollox – tal-proprjetarju ta' dak li kien sa dak iz-zmien proprjetarju assolut u uniku tal-imsemmi hajt, il-ghaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa' hlief li issa se jkun hemm ko-possessur. Pero' certament m'hemmx dak l-ispossessament li jikkaratterizza cirkostanzi li jwasslu biex tista' ssir l-actio spolii. Il-posizzjoni ghalhekk kif taraha din il-Qorti hija wahda semplici, u cioe', illi <u>l-fatt li persuna minghajr ma tkun avzat lill-proprjetarju ta' hajt, izda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-hajt komuni, taqbad u jew tappoggja jew tibni fuq dak il-hajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippetendi l-attur</u>, izda semai jista' jaghti biss drittijet lil dak li jkun li jittutela dak li ghandu dritt ghalih bhal ma gie osservat fil-bran citat mis-sentenza msemmija u li jisgura li ma jkunx hemm hsara. Pero', din il-Qorti

ma tarax li jista' jikkonfigura l-ispussessament li hu rekwizit principali fil-kazijiet ta' spoll.[6]

Jekk dan il-ħajt diviżorju kienx ġia komuni jew le meta twaħħlu l-lasti u *banner* lamentati, mhux kompitu tal-Qorti li tiddeċidi f'kawża possessorja bħal din. Jibqa' fatt pero' li, fi kwalunkwe każ, kien dejjem ħajt diviżorju, u kif ġie ribadit fis-sentenza hawn ċitata, l-fatt li jkun sar xi xogħol fuqu mill-ġar, anke mingħajr il-kunsens tal-ġar, ma jikkostitwix spoll.

Billi għalhekk jirriżulta illi f'dan il-każ jonqos tal-inqas wieħed mill-elementi rikjesti mil-liġi sabiex tirnexxi kawża bħal ma hi dik in eżami, u ċioe' dak tal-ispoll, il-kawża ma tistax tirnexxi.

Għaldaqstant tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-atturi.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[6] Emmanuel Refalo vs John u Rita konjugi Rapa: 20.03.1995; (sottolinear ta' din il-Qorti); ara wkoll is-sentenza ta' din il-Qorti, kif ippresjeduta, tal-14 ta'Ottubru 2015, fil-kawza: Saviour sive Sammy Attard vs Victor Cassar et.