QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 28 ta' April 2017

Numru 19

Rikors Numru: 892/07JA

Anthony sive Twanny Mangion

v.

1. Emanuel u Sandy konjuġi Zammit,
2. Catherine sive Carry Tabone,
3. John Muscat

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Emanuel Zammit u John Muscat mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Marzu 2016 li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn Catherine Tabone u Sandy Zammit ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, iżda tirrevokaha u tħassarha in kwantu ġew miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti

appellanti u milqugħa t-talbiet attriċi fejn ġie ffissat xahar għar-ripristinar, u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż tas-sentenzi tad-9 ta' Ottubru 2012, tal-31 ta' Mejju 2013 u tas-16 ta' Marzu 2016 kontra l-attur appellat.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "**Il-Qorti,**
>
> "Rat ir-rikors maħluf ippreżentat mill-attur fl-24 ta' Awwissu 2007 fejn ġie premess:
>
> 1. "Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef datat 15 ta' Frar, 2003 l-attur xtara u akkwista *"porzjon art mhux fabbrikabbli, mill-art magħrufa bħala "Ta' Żubu", tal-kejl superfiċjali ta' ċirka elf disa' mija u ħamsin metri kwadri (l,950m.k.), f'San Anard, ġewwa Żabbar, hekk kif murija fil-pjanta annessa, markata dokument 'A' u delineata bil-kulur isfar, konfinanti mit-Tramuntana ma' raba f'idejn Grazio Magro, mill-Punent ma' beni ta' Carmelo Sciberras, u mil-Lvant ma' beni ta' Mario Portelli, aċċessibbli minn passaġġ muri fil-pjanta annessa, u minn fuq il-porzjon trasferita fit-tieni parti ta' dana l-att, bir-riġel u bil-vettura, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, mingħajr ebda dritt favur terzi, inklużi gabillotti"* (ara Dok. 'A').
>
> 2. "Illi fit-tieni parti ta' dan l-istess kuntratt, l-attur, għan-nom ta' oħtu Dorothy Freakley, xtrat u akkwistat *"feles art tal-kejl ta' ċirka arja superfiċjali ta' hamsa u sebgħin metru kwadru (75m.k.) hekk kif murija fil-pjanta annessa, markata dokument "B", bil-kulur aħdar, mill-art "Ta' Żubu" hawn fuq deskritta, aċċessibbli minn sqaq privat bla numru u bla isem, hekk kif muri fil-pjanta hawn annessa, konfinanti mit-Tramuntana ma' raba ta' Grazio Magro, mill-Punent ma' beni ta' Carmela Sciberras u mil-Lvant ma proprjetá ta' Mario Portelli, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, mingħajr ebda dritt favur terzi, inklużi gabillotti, pero' soġġetta għad-dritt ta' passaġġ bil-vettura u bir-riġel favur il-proprjetá hawn trasferita fl-ewwel*

parti, u bir-riġel biss favur il-proprjetá ta' ċertu Carmel Tabone" (ara Dok. 'A').

3. "Illi wara l-art proprjetá tal-attur, hemm biċċa raba oħra proprjetá ta' Carmel Tabone, u issa, *stante* li dan ġie nieqes, tal-werrieta tiegħu, li sa fejn jaf l-attur huma l-konvenuti (ara Dok. 'C').

4. "Illi waqt li kien għadu ħaj id-decujus Carmel Tabone, l-attur kien jippermettielu jgħaddi ukoll minn fuq ir-raba tiegħu, iżda dan b'mera tolleranza u di fatti bejn l-għelieqi tagħhom saret fetħa sabiex l-istess decujus Tabone jkun jista jgħaddi minnha. Dan l-arranġament kien sar l-għaliex l-aċċess oriġinali li kellhu Tabone, u li kien jgħaddi minn barra l-art tal-attur sar żdingat u għalhekk minflok d-decujus Tabone naddfu sabiex jkompli jgħaddi minn fejn suppost kellu jgħaddi, huwa kien talab permess lill-attur sabiex jgħaddi bir-riġel min hemm. Ovvjament, kif diga ingħad, dan il-fatt u ċjoe' li d-decujus kien jgħaddi bir-riġel minn fuq art proprjetá tal-attur kien biss b'mera tolleranza.

5. "Illi hekk kif appena ġie nieqes Carmel Tabone, l-attur reġa' għalaq il-fetħa li kien hemm bejn l-għelieqi, kif kellu kull dritt li jagħmel u dan sabiex dawn 1-istess żewġ proprjetájiet jerġgħu jiġu għal istat oriġinali kif kienu qabel. Dan ix-xogħol mill-attur ilu żmien li sar.

6. "Illi recentement u ċjoe' fl-1 ta' Lulju, 2007, l-konvenuti jew minn minnhom, qabdu u waqqgħu parti minn dan il-ħajt li jifred l-għalqa tal-attur u l-għalqa tad-decujus Carmel Tabone u dan kif jidher bl-aktar mod ċar mid-DVD meħud mill-proprjetá tal-attur, liema DVD huwa hawn anness u mmarkat bħala Dok. 'B'.

7. "Illi meta waqqgħu dan il-ħajt, il-konvenuti saħansitra għamlu ħsara fil-katusa li hemm fil-viċin.

8. "Illi meta l-konvenuti u senjatament Emanuel Zammit ġie mitkellem mill-Pulizija, huwa ammetta li kien għamel dawn il-ħsarat u li kien ser jsewwihom. Saħansitra l-konvenuti stess kienu rrappurtaw ukoll illi huma waqgħu dan iċ-ċint li hemm bejn iż-żewġ għelieqi.

9. "Illi sabiex jiġu evitati dawn il-proċeduri u proċeduri oħra ta' natura penali, l-attur flimkien mal-konsulent legali tiegħu kienu iltaqgħu mal-konvenuti sabiex jaraw kif din is-sitwazzjoni tista' terġa' tiġi ripristinata għal kif kienet u saħansitra ngħatalhom żmien konsiderevoli sabiex jintlaħaq ftehim. Iżda minkejja dan kollu, l-ebda ftehim ma ntlaħaq.

10. “Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

“Għaldaqstant, in vista tal-premess, l-attur jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. “Tiddikjara li l-konvenuti, jew minn minnhom, ikkommettew spoll meta huma qabdu u waqqgħu parti mill-ħajt li hemm bejn iż-żewġ għelieqi appartenenti waħda lill-attur u l-oħra lid-decujus Carmel Tabone u li minħabba dan l-aġir illegali tagħhom saret ħsara fil-katusa li hemm fil-viċinanzi;

2. “Tordna lill-konvenuti, jew minn minnhom, sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom impost minn din il-Qorti, jirreintegraw lill-attur fil-pussess esklussiv li kellu u konsegwentement jerġgħu jttellgħu l-ħajt li twaqqa’ bejn dawn iż-żewġ għelieqi billi jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji, inkluż li jirranġaw il-katusa li kissru, liema xogħlijiet huma neċessarji u li jiġu ordnati mill-istess Qorti.

3. “Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel dak kollu neċessarju sabiex jerġa’ jiġi ripristinat dan il-ħajt u katusa għall-istat oriġinali tagħhom, u dan kollu għas-spejjeż tal-konvenuti, jew minn minnhom.

“B’riserva għal kull azzjoni spettanti lill-attur skond il-liġi, inkluż iżda mhux biss kull azzjoni għad-danni.

“Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

“Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti preżentata fl-1 ta’ Ottubru 2007 fejn eċċepew is-segwenti:

1. “Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent irid jipprova l-elementi kostituttivi tal-ispoll.

2. “Illi l-esponenti Catherine *sive* Carry Tabone, li hi mara anzjana, u Sandy mart Emanuel Zammit, ma kkommettew ebda spoll fil-konfront tar-rikorrent billi ma waqqgħu l-ebda parti mill-ħajt in kwistjoni u / jew ikkaġunaw xi ħsarat f’xi katusi kif qed jiġi allegat fir-rikors odjern, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

3. “Illi l-esponenti Emanuel Zammit u John Muscat ma kkommettew l-ebda spoll fil-konfront tar-rikorrent billi kull ma għamlu kien id-difiża tad-drittijiet tagħhom in konsonanza mal-prinċipju *vim vi repellere licet*, peress li l-

esponenti ġew spoljati mir-rikorrent stess fid-drittijiet tagħhom ta' passaġġ bir-riġel minn fuq ir-raba tar-rikorrent għar-raba tagħhom li hi interkjuża, u minn fejn l-awtur tagħhom kien ilu jgħaddi għal snin twal u ferm qabel ir-rikorrent akkwista r-raba tiegħu. Illi dan kollu seħħ meta r-rikorrent riċentement qabad u ħa l-liġi b'idejh u mblokka l-istess passaġġ bil-ġebel kif ammetta hu stess li għamel fir-rikors promotur.

4. "Illi l-esponenti, b'dak li għamlu, bl-ebda mod ma fixklu lir-rikorrent fil-pussess tal-għalqa tiegħu.

5. "Illi dak li qed jikkontendi r-rikorrent fil-paragrafu 4 tar-rikors promotur u ċjoe' li waqt li kien għadu ħaj l-awtur tal-konvenuti u ċjoe' Carmel Tabone, ħu [l-attur] kien jippermettilu jgħaddi minn fuq ir-raba tiegħu b'mera tolleranza hi allegazzjoni għal kollox infondata u inveritiera, u dana peress illi kif ġja' ngħad Carmel Tabone kien ilu jgħaddi mill-imsemmija raba għal snin twal qabel l-attur xtara din ir-raba riċentement fis-sena 2003, u anke l-esponenti dejjem għaddew minn dan il-passaġġ biex jaslu għall-għalqa tagħhom.

6. "Illi r-raba tal-esponenti hi interkjuża u l-uniku passaġġ għaliha hu mill-għalqa tar-rikorrent, u għalhekk ir-rikorrent għandu l-obbligu li jagħti dan il-passaġġ lill-esponenti u li ma jfixkilhomx fl-eżerċizzju ta' dan id-dritt.

7. "Illi l-katusa li minnha qed jilmenta r-rikorrent tinsab fil-għalqa tal-esponenti u għalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti f'dan ir-rigward hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u trid tiġi miċħuda.

"Salvi eccezzjonijiet oħra.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

"Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta li permezz tagħha it-talba attriċi ġiet miċħuda; dik tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Mejju 2013 li permezz tagħha s-sentenza ġiet imħassra u l-proċess rinvjat lura lil din il-Qorti biex terġa' tiddeċidiha;

"Rat li sar aċċess minn din il-Qorti miżmum fl-4 ta' Frar 2014 (fol 173) *oltre* wieħed preċedenti fit-8 ta' Novembru 2011 (fol 126) mill-Qorti kif diversament preseduta.

"Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti, kontro-eżamijiet u noti ta' sottomissjonijiet;

"Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għas-16 ta' Marzu 2016.

"**Ikkunsidrat:**

"**Fatti**

"Illi hu paċifiku bejn il-partijiet li din hi kawża ta' spoll u għalhekk l-indagini ta' din il-Qorti ser jittrattaw biss l-elementi tal-ispoll mingħajr ma tidħol fil-kwistjonijiet oħra senjatament dawk konnessi ma' drittijiet fuq il-proprjetajiet ħlief u limitatament għal dak li hu strettament relevanti għal finijiet ta' din il-vertenza. F'din il-kawża l-intimati qajmu wkoll id-difiża ta' *"vim vi repellere licet."*

"Illi jidher illi l-attur għandu porzjon mill-art magħrufa bħala "Ta' Żubu" f'Ħaż-Żabbar u warajha kien hemm raba ta' Carmel Tabone, illum mejjet. L-attur jissottometti illi huwa ta lill-istess Carmelo Tabone, f'ħajtu, b'mera tolleranza dritt ta' passaġġ. Kif ġie nieqes l-imsemmi Tabone, l-attur għalaq l-fetħa bejn il-propretajiet. Fl-1 ta' Lulju 2007, l-intimati jew min minnhom unilateralment waqqgħu parti mill-ħajt diviżorju ta' bejn l-għelieqi tal-kontendenti bil-konsegwenza li saru ħsarat fil-katusa sitwata viċin. L-attur għalhekk qed jikkontendi illi l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti. In sostenn tat-teżi tiegħu l-attur esebixxa l-affidavit tiegħu flimkien ma' sett ritratti (fol 56), kopja tal-kuntratt datat 15 ta' Frar 2003 (Dok 'A' fol 5), DVD li juri l-azzjoni ta' spoll kommessa mill-konvenuti (Dok 'B' fol 9), *aerial photo* tas-sit meħud fin-1988 u *site plan* tal-post (Dok 'C' fol 10 – 11), xehed l-Ispettur Spiridione Zammit (fol 27; 43), xehed John Muscat in subizzjoni (fol 71), xehed in subizzjoni Emanuel Zammit (fol 90).

"**Eċċezzjonijiet**

"Illi fl-ewwel lok l-intimati eċċepew illi l-atturi jridu jippruvaw l-elementi ta' spoll. *Inoltre* l-intimati, Catherine Tabone u Sandy Zammit talbu li jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Fil-mertu l-intimati eċċepew illi huma għandhom dritt ta' passaġġ u mhux b'mera tolleranza. *Inoltre* kien l-attur li ħa l-liġi b'idejh u mblokka l-istess passaġġ bil-ġebel. Dwar il-katusa msemmija mill-attur huma eċċepew li din hija fil-proprjetá tagħhom.

"Illi din il-Qorti tinnota illi l-konvenuti ssollevaw ukoll f'din il-kawża d-difiża ta' *"vim vi repellere licet."* Tinnota anzi li fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell imsemmija ngħad illi:

> *"15. F'dan il-każ għalhekk kellu jiġi stabbilit:*
>
> *(i) "jekk kienx hemm intervall konsiderevoli bejn meta ngħalaq l-aċċess u meta l-intimati waqqgħu il-ħajt (u ċjoe' fl-1 ta' Lulju 2007), għax f'tali każ ir-reazzjoni tagħhom ma kinitx tista' titqies bħala waħda immedjata u d-difiża tagħhom tal-"vim vi repellere licet" tfalli;*

(ii) *"jekk qabel ma ġie mblokkat il-passaġġ mir-rikorrent, kellhomx l-intimati jew l-awtur tagħhom il-pussess tal-passaġġ, jew kinux jgħaddu sempliċiment b'tolleranza da parti tar-rikorrent;*

(iii) *"jekk l-egħluq tal-fetħa u t-twaqqigħ tal-ħajt jikkwalifikawx bħala l-istess ċirkostanza."*

"Illi da parti tagħhom il-konvenuti esebew l-affidavit ta' Emanuel Zammit (fol 112), Anthony *sive* Twanny Mangion in kontro-eżami (fol 98). Din il-Qorti rat li l-partijiet u ċjoe' l-attur, Anthony *sive* Twanny Mangion reġa' xehed (fol 175) u l-konvenut Emanuel Zammit (fol 191). Xehdet ukoll Sandy Zammit (fol 207).

"**Kunsiderazzjonijiet Legali**

"Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. "il-pussess – *possedisse*;

2. "l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur – *spoliatum fuisse*; u

3. "li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – *infra bimestre deduxisse*[1].

"Illi dawn ir-rekwiżiti effettivament joħroġu mill-Artikolu 535(1) tal-Kodiċi Ċivili stess:

> *"Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżża' mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terġa' tiġi mqiegħda f' dak il-pussess jew f' dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili."*

"Illi fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"**, l-istess Qorti qalet illi:

> *"Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min*

[1] **"Arends *et* vs Mizzi"**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013.

jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spolljat."

"Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa:

"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato". (Vol III Sez. 52).

"Illi kif ukoll intqal fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"**, deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

"Illi bran ieħor rilevanti jgħid illi:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna …"

"Illi dwar din l-azzjoni ta' spoll il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-31 ta' Mejju 2013 fl-ismijiet premessi osservat li l-kunsiderazzjonijiet ewlenin huma (fol 38) li ġja' ssemmew.

"Illi fl-affidavit tar-rikorrent, Anthony Mangion hemm imniżżel (fol 59):

"13. Ġimgħa wara dak l-inkontru, jiġifieri fl-1 ta' Lulju 2007, meta jiena ma kontx hemm, daħlu Manwel Zammit u l-mara tiegħu Sandy, John Muscat u mara oħra. Magħhom kien hemm żewġt it-tfal żgħar. Jiena naf b'dan kollu l-għaliex għandi sistema ta' cctv. Jiena diġa' esebejt recording ta' dak li ġara fl-1 ta' Lulju, 2007. Sabiex niffaċilita' x-xogħol iżjed għamilt ritratti mir-recording li ħadt. Dawn qegħdin jiġu esebiti u mmarkati bħala Dok.' AM1' sa 'A12'."

"Illi r-ritratti esebiti minnu stess juru l-istess data. Ma jidhirx illi kien hemm kontestazzjoni fuq iż-żmien li fiha saret l-azzjoni da parti tal-konvenuti. Din il-Qorti hi tal-fehma illi l-azzjoni saret tempestivitament in vista tal-fatt illi l-ħajt mertu tal-kontestazzjoni odjerna twaqqa' fl-1 ta' Lulju 2007 (kif ukoll mistqarr fir-rikors promotur punt numru 6 a fol 2) u l-azzjoni odjerna ġiet intavolata fl-24 ta' Awwissu 2007 u għaldaqstant *entro* t-terminu ta' xahrejn preskritt mil-liġi.

"Illi dwar il-pussess fuq il-ħajt *de quo* u l-katusa jingħad illi l-attur esebixxa żewġ kuntratti ta' akkwist li permezz tagħhom huwa xtara porzjon art magħrufa bħala "Ta' Żubu" f'Ħaż-Żabbar. Jidher mhux ikkontestat illi l-ħajt mertu tal-kontestazzjoni jinsab fil-proprjetá tal-attur. Iżda li għandu jiġi stabbilit huwa jekk il-konvenuti kellhomx dritt ta' aċċess u / jew passaġġ (dan il-punt ser jiġi trattat aktar 'l isfel). Dwar il-katusa jingħad illi l-konvenuti eċċepew fis-seba' eċċezzjoni:

"Illi l-katusa li minnha qed jilmenta r-rikorrent tinsab fil-għalqa tal-esponenti u għalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti f'dan ir-rigward hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u trid tiġi miċħuda."

Illi iżda dwar l-istess katusa, il-konvenut Emanuel Zammit xehed (a fol 197) illi:

"Dr Robert Abela: U kissirtu xi ħaġa, meta kontu qed tħottu, intom?

Xhud: Ismagħni. Peress li l-ħajt, hu għollih, ma nafx.

Dr. Robert Abela: Kemm filati?

Xhud: Forsi tmien filati, all right, fl-għoli, ma stajtx naqbduh il-kantun, allura jista' jkun ippushjajna, all right, u kien hemm katusa."

"Illi l-att spolljattiv li minnu qed jilmenta l-attur huwa li twaqqa' l-ħajt tiegħu mill-konvenuti jew min minnhom. Dan il-fatt jidher li mhux kontestat u fil-fatt kienu l-konvenuti stess li wara dan l-att kienu marru l-Għassa tal-Pulizija sabiex jinfurmaw b'li kienu għamlu.

"Illi din il-Qorti tinnota illi mir-ritratti esebiti mill-istess attur jidher li kienu l-konvenuti rġiel biss illi kienu waqqgħu l-ħajt u ma jidhirx illi waqt il-proċeduri ġew mressqa prova li jixhdu li l-konvenuti, Sandy Zammit u Catherine *sive* Carry Tabone ppartecipaw fl-att spoljattiv, u għalhekk huma qegħdin jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

"Illi din il-Qorti tirrileva illi da parti tagħhom il-konvenuti sollevaw id-difiza ta' *"vim vi repellere licet"*. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-31 ta' Mejju 2013 fl-ismijiet premessi enunċjat l-elementi li għandhom jiġu kkunsidrati f'dan il-kuntest (fol 38 – 39):

"14. Inoltre, meta' f'kawża bħal din jitqajjem il-prinċipju tal-vim vi repellere licit bħala difiża da' parti tal-intimati jrid jiġi investigat ukoll jekk dan l-aġir spolljattiv da parti tagħhom kienx proprju riżultat ta' għemil spoljattiv vjolenti da parti tar-rikorrenti nnifsu, jekk ir-reazzjoni biex tirribatti dan l-għemil seħħx minnufih jew fi żmien qrib, u wkoll jekk seħħx fl-istess ċirkostanzi li seħħ l-għemil spolljattiv."

"15. F'dan il-każ għalhekk kellu jiġi stabbilit:

(i) *"jekk kienx hemm intervall konsiderevoli bejn meta ngħalaq l-aċċess u meta l-intimati waqqgħu l-ħajt (u ċjoe" fl-1 ta' Lulju 2007), għax f'tali każ ir-reazzjoni tagħhom u d-difiża tagħhom tal-"vim vi repellere licet" tfalli,*

(ii) *"jekk qabel ma ġie mblokkat il-passaġġ mir-rikorrent, kellhomx l-intimati jew l-awtur tagħhom il-<u>pussess</u> tal-passaġġ, jew kinux jgħaddu sempliċement b'tolleranza da parti tar-rikorrenti;*

(iii) *"jekk l-għeluq tal-fetħa u t-twaqqigħ tal-ħajt jikkwalifikawx bħala l-istess cirkostanza."*

"Illi fuq dan l-aspett, il-Qorti tal-Appell fil-kawża tista' tgħid meqjusa bħala *'leading case'* fil-materja, **"Camilleri vs Bonello"** (5 t'Ottubru 1998) qalet illi:

> *"F'azzjoni possessorja ta' din ix-xorta l-att turbattiv tal-pussess li ta lok għaliha għandu dejjem ikun identifikabbli u għandu jiġi bi preċiżjoni identifikat (spolitaum fuisse) bħala fatt li sar fi żmien determinat mhux biss għaliex mill-mument meta javvera ruħu li d-dekadenza estintiva tal-azzjoni jibda jiddekorri imma wkoll għaliex it-talba jeħtieġ tkun għar-reintegrazzoni tal-attur."*

"Illi l-Qorti ċċitat sentenza antika (**Vol XXIV** pt 1 paġna 281) fejn ġie ritenut illi:

> *"Dell' altro canto chi rimuove ostacoli trovati el passaggio alle proprie terre per apririvi l' accesso che prima possedeva non fa' atto violento, ne' commette spoglio, ne' si fa' giustizia da se ma esercita il su diritto entro i limiti del suo possesso, o meglio, afferma e continua il proprio possesso di cui era in godimento legittimo che fu turbato da chi ha posto quegli ostacoli."*

"Illi l-Qorti mbagħad qalet li dan naturalment japplika *a contrario senso.* Naturalment pero' din l-azzjoni tal-konvenut trid tkun saret <u>immedjatament</u> wara li jkun sar l-ispoll tal-attur biex tkun ġustifikata. (ara wkoll is-sentenzi **"Pellegrini Petit vs Sammut"** – Appell deċiż fis-16 ta' Jannar 1920, u **"Sammut vs Sammut"** – deċiża mill-Prim Awla fil-31 ta' Jannar 2003).

"Illi għalhekk f'każi simili, il-Qorti trid tiddeċiedi jekk l-atturi kellhomx pussess; jekk kienx l-istess attur li ħa l-liġi b'idejh u kwindi kkommetta l-ispoll hu u allura l-konvenut kellux dritt jirrespinġi l-ispoll permezz ta' spoll ieħor – ħaġa li hija permessa mill-ġurisprudenza <u>purke l-azzjoni tiegħu tkun **proporzjonata** (fis-sens li jerġa' jpoġġi l-affarijiet għall-istat li kienu qabel l-ispoll) u immedjata.</u>

"Illi l-Qorti jidhrilha li dan il-prinċipju ġie żviluppat biex iservi ta' difiża għal min ikun ġie spoljat mill-pussess tal-ħaġa u jirreaġixxi billi jerġa' jistabbilixxi l-*istatus quo ante* fis-sens li jerġa' jakkwista l-pussess tal-ħaġa li jkun ġie spoljat minnha. Minħabba f'hekk l-azzjoni tal-konvenut trid tkun immedjata għall-ispoll kommess mill-attur. Dan anke għaliex il-ġurisprudenza ħadet kont tal-fatt illi n-natura umana hija li hi u huwa naturali li l-bniedem jirreaġixxi b'dan il-mod. Madankollu l-Qrati ma jistgħux jippermettu li l-ispoljat jieħu l-liġi f'idejh la b'mod sproporzjonat u lanqas wara li jgħaddi ż-żmien fuq l-ispoll oriġinali (dejjem jekk dan sar). (**"Spiteri vs Busuttil"**, deċiża minn din il-Qorti kif preseduta, fis-26 ta' Marzu 2014).

"Illi skont l-attur l-aċċess ingħalaq f'nofs April 2007; filwaqt li l-intimati Emanuel Zammit u John Muscat, għalkemm xehdu li l-ħajt tela' wara li miet Carmel Tabone, ma jafux meta fil-fatt sar. Imbagħad l-konvenuti waqqgħu l-ħajt fl-1 ta' Lulju 2007. Għalhekk jidher illi għaddew xi

xahrejn u nofs minn mindu ngħalaq l-aċċess għal meta reġa' twaqqa' iżda l-konvenut, Emanuel Zammit stqarr illi kif raw l-aċċess imblukkat huma waqqgħuh (fol 197):

> *"Dr Robert Abela: Ippermettili. Kemm għadda ħin minn x'ħin rajtu sa x'ħin ħattejtu?*
>
> *Xhud: Dak il-ħin ħattejnih.*
>
> *Dr Robert Abela: Immedjatament.*
>
> *Xhud: Immedjatament ħattejnih."*
>
> Illi reġa' mistoqsi mill-Qorti x-xhud jikkonferma illi (fol 200):
>
> *"Imħallef: Meta bnih, skużani. Minn mindu intom indunajtu illi bnih għal meta waqqajtuh, kemm għaddew ġranet?*
>
> *Xhud: Dak il-hin. Meta rajnih, ħattejnih.*
>
> *Dr Robert Abela: Immedjat.*
>
> *Imħallef: Mill-ewwel, all right, all right…"*

"Illi ma jidhirx li sa issa l-Qrati tagħna kellhom okkażjoni jiddeċiedu jekk l-immedjatezza tibdiex minn meta jkun sar l-ispoll mill-attur jew minn meta jinduna bih il-konvenut li jkun irrisponda bi spoll ieħor. Din il-Qorti ttendi taħseb li kif it-terminu ta' xahrejn jibda għaddej minn meta jkun ġie kommess l-ispoll anke dan il-perjodu għandu jibda għaddej immedjatement għaliex azzjoni ntiża għal konservazzjoni tal-ordni pubbliku ma għandix tippermetti azzjonijiet ta' reazzjoni wara ċertu perjodu. Għalhekk f'dan il-każ, l-eċċezzjoni tal-konvenuti fir-rigward ta' tistax tiġi milqugħa.

"Illi hemm ukoll il-kwistjoni ta' jekk il-mejjet Carmelo Tabone u l-intimati eredi tiegħu kellhomx il-pussess tal-passaġġ, jew kinux jgħaddu sempliċement b'tolleranza da parti tar-rikorrenti. Għalkemm jidher ikkontestat bejn il-partijiet, illi l-mejjet Carmelo Tabone kien jgħaddi minn hemm qabel mewtu, l-attur dejjem jgħid li għamilha ċara miegħu li dina kienet b'mera tolleranza. Alavolja dina hija kawża possessorja u mhux petitorja din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi l-konvenuti fl-ebda mument ma għamlu aċċenn għal minn fejn jirrisali d-dritt tagħhom jew tal-awtur tagħhom għall-passaġġ. Mill-banda l-oħra l-attur dejjem żamm ferm mal-fatt illi huwa kien iħalli lill-istess Carmelo Tabone jgħaddi bi pjaċir tiegħu.

"Il-kwistjoni ta' jekk min jippossjedi b'tolleranza jistax jipproċedi *ai termini* tal-artikolu 535 jidher li ilha li ġiet deċiża fin-negattiv. Oriġinarjament il-kwistjoni nqalgħet minħabba l-fatt li kif ġja' ssemma, l-artikolu msemmi meta jitkellem fuq pussess jgħid li dan jista jkun *"ta' liema xorta jkun"*. Madankollu numru ta' sentenzi rritenew li *atti ta' mera tollerenza ma jistgħux iservu ta' fondament għall-akkwist tal-pussess.*

(**"Antonio Pace vs Antonio Cilia" –** Prim Awla, 26 ta' Ġunju 1965); din is-sentenza tiċċita wkoll is-sentenzi riportati fil-volumi **XXIV-i-451, XXXIII-i-173 u XXXVII-ii-642** u wkoll tiċċita l-Kassazzjoni ta' Ruma u Turin f'żewġ ġudizzji separate, u ċjoe' rispettivament waħda tat-23 ta' Ġunju 1905 fejn intqal illi *non e' possesso giuiridicament reintegrabile quello che emana da una semplice concessione dell' propietario*; u oħra tas-27 ta' Diċembru 1907 fejn intqal illi *"Non ricorre quell possesso di fatto che da' diritto alla prrotezione mediante l' azione di reintegra ogni qual volta il preteso spogliato abba il godimento basato sulla semplice tollerenza del preteso spogliatore".*

"Illi din is-sentenza (**"Pace vs Cilia"**) tkompli tgħid li:

> *"Dana l-prinċipju jemana mid-dispożizzjoni tal-artikolu 563* (illum 526) *tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li 'l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess. Il-leġislatur kien qiegħed deliberatament jirreferi għal kwalunkwe pussess u mhux għal pussess leġittimu, meta qal li l-attijiet ta' tollerenza ma joħolqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tiegħu għall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche' secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente detto'."*

"Illi għalhekk fuq żewġ binarji din l-eċċezzjoni tal-konvenuti ma treġix.

"Illi kwantu għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-istess eċċezzjonijiet huma nklużi fl-eċċezzjoni prinċipali tagħhom li ġja' ġiet eżaminata; jirriżulta wkoll mill-provi li l-azzjoni attriċi ġiet intavolata ampjament *entro* x-xahrejn rikjesti mill-liġi.

"**DEĊIŻJONI**

"**Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tillibera lil Catherine Zammit u Sandy Zammit mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra u tilqa' t-talbiet attriċi b'dan li tiffissa terminu ta' xahar għar-ripristinar;**

"**Qed jiġi nominat l-A.I.C. Robert Musumeci biex jissorvelja x-xogħol jekk ikun hemm lok.**

"**L-ispejjeż kollha jkunu a kariku tal-konvenuti sokkombenti.**"

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti Emanuel Zammit u John Muscat (04.04.2016)</u>

3. Il-konvenuti Emanuel Zammit u John Muscat ħassew ruħhom

aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. L-aggravji tagħhom huma erbgħa (4): l-ewwel tlieta jirrigwardaw id-difiża tagħhom tal-"*vim vi repellere licet*" filwaqt li l-aħħar wieħed jirrigwarda l-effett spoljattiv o meno tal-aġir kommess minnhom.

(i) **L-ewwel aggravju**: *l-intervall bejn l-aġir "spoljattiv" tal-attur, u l-aġir "spoljattiv" tal-konvenuti iqsar minn xahrejn u nofs*

Il-konvenuti jaċċennaw għall-fatt li l-ewwel Qorti qieset li minn meta ingħalqet il-fetħa mill-attur f'nofs April 2007 sakemm din reġgħet infetħet mill-konvenuti fl-1 ta' Lulju 2007 kienu għaddew madwar xahrejn u nofs, u għalhekk kkonkludiet li r-reazzjoni tagħhom ma kinitx immedjata biżżejjed biex jinvokaw id-difiża tal-*vim vi repellere licet*. Jilmentaw pero` illi l-ewwel Qorti ma qisitx id-depożizzjoni tal-konvenuta Sandy Zammit, li insistiet li sa nofs Mejju 2007 il-fetħa kienet għadha ma ingħalqitx mill-attur.

(ii) **It-tieni aggravju**: *Carmelo Tabone kellu l-pussess tal-passaġġ u ma kienx jgħaddi bit-tolleranza tal-attur*

Dan it-tieni aggravju jirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk Carmelo Tabone (l-awtur fit-titolu tagħhom) kienx jgħaddi mill-passaġġ in kwistjoni bit-tolleranza tal-attur jew jekk effettivament kellux il-pussess ta' tali passaġġ. Huma jsostnu li mhux minnu li kien jgħaddi bit-tolleranza tal-attur iżda kellu l-pussess effettiv tal-passaġġ sa minn qabel ma xtara l-għalqa tiegħu l-attur. Jargumentaw illi l-kuntratt tal-15 ta' Frar 2003 jirrikonoxxi li Tabone kellu dritt ta' passaġġ

minn fuq l-għalqa ta' Dorothy Freakley (oħt l-attur) u żewġha Colin Freakley, u ladarba bejn l-għalqa ta' Freakley u l-għalqa ta' Tabone hemm l-għalqa tal-attur bilfors allura li dan id-dritt ta' passaġġ kien jestendi wkoll għal fuq l-għalqa tal-attur.

(iii) **<u>It-tielet aggravju</u>**: *fi kwalunkwe każ mhux korretta l-Qorti meta qalet li min jippossjedi b' tolleranza ma jistax iqajjem id-difiża tal-vim vi repellere licet*

L-ewwel Qorti rraġunat illi ladarba min jippossjedi b'tolleranza ma jistax jipproponi azzjoni ta' spoll jekk jiġi turbat f'dak li jkun igawdi b'tolleranza, allura lanqas ma jista' min jippossjedi b'tolleranza jipproponi d-difiża tal-*vim vi repellere licet* jekk jiġi turbat f'dak li jkun igawdi b'tolleranza. Il-konvenuti jgħidu li ma jaqblux ma din il-konklużjoni u jiċċitaw mis-sentenza fir-rigward tal-kawża: "Benny Sultana et vs Nazzareno Grech et", deċiża fl-1 ta' April 2011 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri.

(iv) **<u>Ir-raba' aggravju:</u>** *l-aġir tagħhom ma fixkel lill-attur mill-ebda tgawdija*

Finalment il-konvenuti appellanti jargumentaw illi bl-aġir tagħhom, (u cioe` meta huma neħħew il-ġebel li kien jimblokka l-fetħa fil-ħajt li tifred l-għelieqi tagħhom minn tal-attur) l-attur ma ġiex spussessat fit-tgawdija tal-beni tiegħu. Jgħidu wkoll illi anke fir-rigward tal-*katusa* li jilmenta minnha l-attur, din tinsab fl-għalqa tagħhom u għalhekk ukoll it-talba tal-attur ma kienet timmerita l-ebda akkoljiment.

Risposta tal-attur appellat (29.04.2016)

5. L-attur appellat wieġeb biex jgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Pjanta esebita fl-istadju tal-appell (03.05.2016)

6. Fil-mori ta' dan l-appell il-konvenuti appellanti permezz ta' rikors talbu li jippreżentaw pjanta li suppost kienet annessa mal-kuntratt li esebixxa l-attur fir-rikors promutur. L-attur ma sab l-ebda oġġezzjoni li din tiġi esebita u din il-Qorti laqgħet it-talba.

Sfond tal-kawża

7. L-attur appellat Anthony Mangion għandu għalqa li tiġi adjaċenti għall-għalqa tal-konvenuti appellanti (liema għalqa wirtuha mingħand Carmelo Tabone wara li dan miet fil-25 ta' Marzu 2007). Fir-rikors ġuramentat tiegħu ippremetta li kien iħalli lil Carmelo Tabone jgħaddi minn fuq ir-raba tiegħu b'*"mera tolleranza*", u li "*hekk kif appena ġie nieqes*", huwa għalaq il-fetħa (fil-ħajt ta' bejn l-għelieqi) minn fejn Tabone kien jgħaddi.

8. L-attur intavola din l-azzjoni ta' spoll għaliex fl-1 ta' Lulju 2007 il-

konvenuti "*jew min minnhom*", allegatament waqqgħu parti mill-ħajt li jifred iż-żewġ għelieqi u jilmenta li b'tali aġir anke saret ħsara f'katusa li hemm fil-viċin. Talab għalhekk li jiġu ordnati jirreintegrawh fil-pussess esklussiv li kellu billi jerġgħu itellgħu il-parti tal-ħajt li waqqgħu u jirranġaw il-katusa li kissru.

9. Da parti tagħhom il-konvenuti Emanuel Zammit u John Muscat ma jiċħdux li kienu fil-fatt huma li waqqgħu parti mill-ħajt f'tali data, iżda jsostnu li dan għamluh bħala reazzjoni għall-fatt li l-attur għalaq bil-ġebel il-fetħa li kien hemm diġa` eżistenti fil-ħajt bejn l-għelieqi. Jargumentaw illi kien proprju l-attur dak li kkommetta l-ispoll fil-konfront tagħhom meta spoljahom mid-dritt ta' passaġġ li huma għandhom minn fuq l-għalqa tiegħu, u minn fejn l-awtur tagħhom Carmelo Tabone kien ilu jgħaddi għal snin twal u ferm qabel ma l-attur akkwista r-raba tiegħu. F'dan ir-rigward għalhekk iqajmu d-difiża tal-*vim vi repellere licet* u jsostnu li meta waqqgħu parti mill-ħajt ta' bejn l-għelieqi dan għamluh biex jippristinaw stat ta' fatt, u mhux biex jiddisturbaw stat ta' fatt.

Sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili[2] tad-9 ta' Ottubru 2012

10. Permezz ta' sentenza mogħtija fid-9 ta' Ottubru 2012 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż kontrih.

[2] Imħallef Silvio Meli

Sentenza ta' din il-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Mejju 2013

11. Din il-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza mogħtija fil-31 ta' Mejju 2013 ħassret is-sentenza tad-9 ta' Ottubru 2012 u ordnat li l-atti jiġu rinvjati lura lill-ewwel Qorti.

Sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili[3] tas-16 ta' Marzu 2016

12. Fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Marzu 2016 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili irriżultalha li l-elementi ta' spoll fir-rigward tal-aġir tal-konvenuti kienu ġew sodisfatti u li d-difiża tal-"*vim vi repellere licet*" imqajma mill-konvenuti tfalli fuq żewġ binarji: (i) kemm għaliex kien hemm intervall konsiderevoli (ta' xahrejn u nofs) bejn meta l-attur għalaq il-fetħa bejn l-għelieqi u meta l-konvenuti Emanuel Zammit u John Muscat waqqgħu parti mill-istess ħajt, u (ii) kemm għaliex ikkonkludiet li Carmelo Tabone kien jgħaddi bit-tolleranza tal-attur, u għalhekk meta l-attur fl-ewwel lok għalaq il-fetħa bejn l-għelieqi dan ma kienx jammonta għal att spoljattiv fil-konfront tiegħu (jew aħjar, l-eredi tiegħu) li jiġġustifika r-reazzjoni tal-konvenuti. Għalhekk wara li illiberat lill-konvenuti Catherine Tabone[4] u Sandy Zammit mill-osservanzja tal-ġudizzju, laqgħet it-talbiet tal-attur u iffissat terminu ta' xahar għar-ripristinar.

---

[3] Imħallef Joseph Azzopardi
[4] (Għalkemm bi żvista ġiet imniżżla fid-*decide* bħala Carrie Zammit)

13. L-appell odjern huwa minn tali sentenza.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

14. <u>L-ewwel aggravju</u> tal-konvenuti (b'riferenza għad-difiża tagħhom *tal-vim vi repellere licet)* jirrigwarda l-intervall taż-żmien li għadda bejn il-ġurnata li fiha l-attur appellat għalaq il-fetħa fil-ħajt ta' bejn l-għelieqi u l-ġurnata tal-1 ta' Lulju 2007, meta l-konvenuti effettivament waqqgħu parti mill-ħajt sabiex jerġa' jkun hemm fetħa fil-ħajt.

15. Fir-risposta ġuramentata tiegħu l-attur qal li huwa għalaq il-fetħa "*kif appena ġie nieqes Carmel Tabone*". (Carmel Tabone miet fil-25 ta' Marzu 2007.) Fl-affidavit tiegħu[5] xehed illi fit-12 ta' April 2007 kienu avviċinawh in-neputi ta' Carmel Tabone u l-mara tiegħu u staqsewh biex jgħaddi mill-fetħa. "*Jien għidtilhom li jistgħu jgħaddu minn dik il-fetħa li kont għamilt għas-sur Tabone, u fl-istess waqt għidtilhom li jiena kont ser nagħlaq din il-fetħa kif fil-fatt għamilt tlett ijiem wara*." Jiġi għalhekk li skont l-attur huwa għalaq il-fetħa preċiżament fil-15 ta' April 2007.

16. Kien għalhekk li l-ewwel Qorti kkalkulat li kienu għaddew xahrejn u nofs.

[5] Affidavit tal-attur, fol 57-61

17. Kif tajjeb josservaw il-konvenuti pero`, jidher li l-ewwel Qorti ma qisitx ix-xiehda tal-konvenuta Sandy Zammit. Sandy Zammit (li tiġi bint Carmel Tabone) xehdet[6] illi ġimgħa wara li miet missierha (allura jiġi fil-bidu ta' April) marret fl-għalqa taqta' l-fjuri u daħlet mill-fetħa li kien hemm. Kompliet tgħid illi reġgħet marret għat-tielet ġimgħa ta' April u l-fetħa kienet għadha hemm. Qalet li marret darba oħra għal nofs Mejju 2007 u l-fetħa ukoll kienet għadha hemm. Ikkonfermat illi imbagħad minn dak iż-żmien sal-1 ta' Lulju 2007 (id-data meta l-konvenuti indunaw bl-imblukkar tal-fetħa) ma marritx.

18. Inoltre l-konvenuti jgħidu li l-attur stess fil-mori tal-kawża biddel il-verżjoni tiegħu, u dan għaliex minkejja li oriġinarjament xehed li l-fetħa fil-ħajt għalaqha f'nofs April, fix-xiehda tiegħu tat-18 ta' Ġunju 2014 qal li l-ħajt bnieħ meta kien għadu ħaj Carmel Tabone (u cioe` qabel il-25 ta' Marzu 2007). Jgħidu li f'tali każ jiġi li l-pożizzjoni hija agħar għalihom peress li tonqos l-immedjatezza tar-reazzjoni, dan il-fatt juri n-nuqqas ta' kredibilita` da parti tal-attur. Iżda effettivament meta l-attur qal li tella' l-ħajt meta kien għadu ħaj Carmel Tabone, ma kienx qed jirreferi għal meta imblokka l-fetħa fil-ħajt, kif qed jippruvaw jagħtu l-impressjoni l-konvenuti, iżda kien qed jirreferi għall-bini tal-ħajt diviżorju innifsu li fih tħalliet fetħa biex jgħaddi Carmel Tabone. Għaldaqstant ma hemm xejn

[6] Xiehda/kontro-eżami ta' Sandy Zammit tat-18 t' Novembru 2015, fol 207-213

inkongruwu fix-xiehda tal-attur.

19. Din il-Qorti tagħmel riferenza għar-rapport li l-attur għamel mal-pulizija fit-2 ta' Lulju 2007[7] (meta induna bl-aġir tal-konvenuti) fejn tniżżel li "*Mr Mangion żied jgħid li tlett xhur qabel tella' l-ħajt*…" (jidher li kien qed jirreferi għal meta għalaq il-fetħa). Dan allura jikkonferma bejn wieħed u ieħor il-verżjoni tal-attur li sa nofs April 2007 il-fetħa kien diġa għalaqha.

20. Dak li hemm konfliġġenti huma l-verżjonijiet tal-attur u ta' Sandy Zammit fir-rigward ta' meta ingħalqet il-fetħa fil-ħajt: filwaqt li l-attur fl-affidavit tiegħu jgħid li li l-fetħa għalaqha fil-15 ta' April 2007, Sandy Zammit tgħid li sa nofs Mejju 2007 kienet għadha miftuħa.

21. Pero` anke kieku għall-grazzja tal-argument din il-Qorti kellha tiskarta l-verżjoni tal-attur u toqgħod fuq il-verżjoni ta' Sandy Zammit, li sa nofs Mejju l-fetħa kienet għadha hemm, din bl-ebda mod ma tbiddel il-konklużjoni tal-ewwel Qorti in kwantu il-konvenuti xorta waħda ma rnexxilhomx jippruvaw li kien hemm l-"immedjatezza" bejn l-aġir tal-attur u l-aġir responsiv tagħhom sabiex tirnexxi d-difiża tagħhom tal-"*vim vi repellere licet*". Il-konvenuti ma ġabu l-ebda prova sabiex jindikaw meta speċifikatament bejn nofs Mejju u l-1 ta' Lulju 2007 ingħalqet il-fetħa, u

---
[7] Rapport Dok SZ2, fol 36-37

għalhekk anke kieku din il-Qorti kellha tiskarta l-verżjoni tal-attur u toqgħod biss fuq dik ta' Sandy Zammit, jiġi li ma tistax tistabbilixxi meta eżattament sar l-aġir allegatament spoljattiv tal-attur fil-konfront tal-konvenuti li pprovoka l-aġir reattiv tagħhom mertu tal-kawża odjerna. Fl-assenza ta' tali prova, u allura fl-impossibilita` li tistabbilixi jekk kien jew ma kienx hemm intervall konsiderevoli bejn aġir u ieħor, id-difiża tal-"*vim vi repellere liċet*" ma tistax tiġi kkonsidrata. Dan qed jingħad għaliex bejn nofs Mejju u l-ewwel ta' Lulju hemm sitt ġimgħat u għalhekk jekk il-fetħa ingħalqitx lejn nofs Mejju jew lejn l-ewwel ta' Lulju tagħmel id-differenza kollha meta wieħed jiġi biex jikkalkulata l-immedjatezza o meno tar-reazzjoni tal-konvenuti.

22. Ladarba d-difiża tal-"*vim vi repellere licet*" tfalli fuq dan il-punt huwa superfluwu li jiġu investiti punti oħra fir-rigward ta' din id-difiża. Għaldaqstant din il-Qorti mhux ser tikkunsidra t-tieni u t-tielet aggravju, ladarba dawn jittrattaw punti oħra relatati ma' l-istess difiża.

23. <u>Fir-raba' aggravju</u> tagħhom il-konvenuti jilmentaw illi bil-fetħa li għamlu fil-ħajt huma bl-ebda mod ma fixklu lill-attur fil-pussess tiegħu. Iżda dan mhux minnu.

24. Wara li l-attur għalaq il-fetħa, (irrispettivament meta dan kien: u cioe` jekk hux f'nofs April, jew nofs Mejju, jew saħansitra lejliet l-1 ta'

Lulju 2007) l-attur kien fil-pussess ta' ħajt bla fetħa. Huwa ritenut li "*anke pussess qasir ħafna u saħansitra momentarju huwa biżżejjed biex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll.*"[8] Anke pussess illeġittimu jew abbużiv jikkwalifika bħala pussess għall-finijiet ta' din l-azzjoni[9]. It-twaqqiħ ta' parti mill-ħajt da parti tal-konvenuti Emanuel Zammit u John Muscat fixklet lill-attur mill-pussess li kellu ta' tali ħajt.

25. Il-konvenuti appellanti, f'dan l-aggravju tagħhom, jilmentaw ukoll illi l-katusa li l-attur jilmenta fuq il-ksur tagħha tinsab fl-għalqa tagħhom u għalhekk isostnu li anke f'dan ir-rigward l-attur ma sofra l-ebda tfixkil fil-pussess tiegħu. Meta fit-2 ta' Lulju 2007 l-attur għamel ir-rapport mal-pulizija huwa inter *alia* ddikjara li l-konvenuti "*anke kissru l-katusa tal-Gvern*". Li l-konvenuti kissru l-katusa tal-Gvern bħala konsegwenza tal-fatt li waqqgħu parti mill-ħajt diviżorju jirriżulta mix-xiehda tal-konvenut Emanuel Zammit, kif innutat ben tajjeb l-ewwel Qorti. Din il-Qorti pero` ma tarax kif b'daqshekk l-attur jista' jgħid li sofra xi spoll. Il-katusa tinsab fil-għalqa tal-konvenuti u l-attur ma pprova bl-ebda mod li kien qed jibbenefika minnha b'mod li t-tkissir tagħha fixklitlu xi pussess li

---

8 **Louis Cassar vs San Lawrenz Leisure Resort Ltd et** (Q. Maġistrati, Ġurisdizzjoni Superjuri, 04.06.2010) Hawnhekk hija kienet qegħda tikkwota mis-sentenza "Rev Kan Salvatore Ellul pen vs Kan Primiċerju Giuseppe Farrugia" mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Frar 1953 li da parti tagħha kienet qed tikkwota minn Fadda.[8] L-istess sentenza ċitata tispjega li l-"*pussess ta' liema xorta jkun*" bħala wieħed mir-rekwiżiti għal azzjoni ta' spoll, jirreferi mhux biss għan-natura tal-pussess, iżda wkoll għaż-żmien.

9 F' ***Alfred Fenech vs Michaelangelo Fenech* pen** (Prim Awla, Imħ. Ph. Sciberras 03.10.2003) ġie ritenut li *"l-azzjoni ta' spoll hija rikonoxxuta lil kwalunkwe persuna li jkollha l-pussess, ta' liema xorta jkun, jew id-detenzjon ta' ħaġa mobbli jew immobbli, u li dan il-pussess jista' anke jkun illeġittimu jew abbużiv, basta li bħala fatt materjali dak il-pussess ikun fil-persuna vittma tal-ispoll – (**Paul Demarco vs Francesco Fiteni**, Prim' Awla, 6 ta' Ġunju 1957.)"*

kellu relatat magħha.

Konklużjoni

26. Għall-motivi msemmija din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fl-intier tagħha ħlief biss għal dik il-parti rigwardanti l-katusa.

27. Peress li l-kwistjoni dwar it-twaqqiħ tal-ħajt kienet tinvolvi ferm aktar kunsiderazzjonijiet minn dik dwar il-katusa, l-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu disa' parti minn għaxra ($^{9}/_{10}$) mill-konvenuti appellanti Emanuel Zammit u John Muscat u parti minn għaxra ($^{1}/_{10}$) mill-attur appellat.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df