Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
Il-mankanza ta' xi elementi ta' din l-azzjoni huma sollevabbli ex-offico – l-azzjoni tista' tigi ezercitata minn ko-possessur kontra possessur iehor u anke kontra s-sid tal-haga

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 7 ta' Lulju, 2017

Numru 2

Rikors Numru 328/07TA

Michael u Marija Assunta konjugi Cachia

vs

Joseph Cachia

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Guramentat tal-atturi prezentat u mahluf minn Michael Cachia fit-23 ta' Marzu 2007 li permezz tieghu ppremettew u talbu s-segwenti:-

“1. Illi r-rikorrenti jirrisjedu, u ghalhekk jipposjedu, fil-fond bin-numru 106 (gia 95B), bl-isem ‘Marmick’, fi Triq il-Karmnu, Zurrieq;

2. Illi fis-sebgha u ghoxrin (27) ta’ Frar 2007 l-intimat Joseph Cachia, jew xi nies imqabbdin minnu, abbusivament u ad insaputa u minghajr il-permess tar-rikorrenti, wahhal bozza ta’ l-elettriku u ghadda *wires* ta’ l-elettriku fil-bitha tal-fond hawn fuq imsemmi li jinsab fil-pussess tar-rikorrenti kif jidher mir-ritratt hawn anness bhala Dok. A;

3. Illi dan l-agir ta’ l-intimat jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta’ l-istess rikorrenti;

4. Illi r-rikorrent Michael Cachia jaf b’dawn il-fatti personalment;

5. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett kollu illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

(1) Tiddikjara illi l-intimat ikkommetta spoll fil-konfront tar-rikorrenti meta fis-sebgha u ghoxrin (27) ta’ Frar 2007 hu, jew xi nies imqabbdin minnu, abbusivament u ad insaputa u minghajr il-permess tar-rikorrenti, wahhal bozza ta’ l-elettriku u ghadda *wires* ta’ l-elettriku fil-bitha tal-fond bin-numru 106 (gia 95B), bl-isem ‘Marmick’, fi Triq il-Karmnu, Zurrieq, liema fond jinsab fil-pussess tar-rikorrenti;

(2) Tikkundanna u tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jirrintegra lir-rikorrenti fid-drittijiet kollha taghhom fuq il-fond bin-numru 106 (gia 95B), bl-isem ‘Marmick’, fi Triq il-Karmnu, Zurrieq, li minnhom gew spoljati, u dan billi taht id-direzzjoni ta’ perit nominand inehhi mill-bitha tal-istess fond il-bozza u l-*wires* u l-oggetti l-ohra kollha ancillari ghall-istess li gew mwahhla mill-intimat;

(3) Fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu l-istess xogholijiet huma u jiehdu dawk il-mizuri kollha necessarji sabiex jitwettaq dak kollu mitlub minnhom fit-talba precedenti,u dan a spejjez ta’ l-intimat u taht id-direzzjoni ta’ l-istess perit nominand.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li hu minn issa ngunt in subizzjoni.”

Rat ir-risposta tal-konvenut minnu mahlufa u prezentata fis-16 ta' April 2007 li biha eccepixxa s-segwenti:-

"1. Illi ma huwiex minnu li l-eccipjenti ikkommetta spoll fil-konfront tar-rikorrenti, meta giet imwahhla bozza ta' l-elettriku u gew mghoddija *wires* ta' l-elettriku fil-bitha tal-fond enumerat 106, bl-isem 'Marmick', fi Triq il-Karmnu, Zurrieq, kif allegat fir-rikors guramentat promotur.

2. Illi inoltre l-bitha li r-rikorrenti qeghdin jaghmlu referenza ghaliha fir-rikors guramentat promotur, hija propjeta` in komuni ta' l-eccipjenti u tar-rikorrenti, u ghalhekk, certament ma jistax jinghad li r-rikorrenti sofrew xi spoll kif allegat minnhom.

3. Illi di piu` u minghajr pregudizzju ghall-premess, kif anke indikat mill-istess fotografiji ezebiti mar-rikors guramentat promotur l-eccipjenti ghandu tieqa, li tiftah ghall-istess bitha, liema tieqa tindika l-propjeta in komuni tal-bitha ta' l-eccipjenti u r-rikorrenti.

4. Illi in vista tal-premess, it-talbiet tar-rikorrenti kif rivolti fil-konfront ta' l-eccipjenti huma guridikament insostenibbli, u ghalhekk, l-eccipjenti ma ghandux ibaghti l-ispejjez ta' din il-procedura.

5. Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-30 ta' Mejju 2017, fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. L-atturi jirrisjedu fil-fond 106, 'Marmick", Triq il-Karmnu, Zurrieq. Il-propjeta' ta' dan il-fond hija tal-atturi Michael u Marija Assunta konjugi Cachia mentri l-konvenut huwa propjetarju tal-fond 104, 'Joann', Triq il-Karmnu, Zurrieq. Kull wiehed mill-kontendenti akkwista l-fond rispettiv tieghu wara li mietu l-genituri taghhom, bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni ma' huthom l-ohra fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin tat-8 ta' Gunju 1983 (a` fol 12).

2. Minn dan il-kuntratt jemergi, li l-fond tal-atturi prezentement jaghmel uzu minn bitha. Il-konvenut minn naha tieghu ghandu tieqa li thares ghal fuq din il-bitha u anke li tinfetah ghal fuqha. Ghandu wkoll bieb li jaghti ghal gewwa fiha, minn fejn jista' jaccedi ghal tarag li jwassal ghal fuq bejt iehor.

3. Mill-fatti jirrizulta, li l-atturi jokkupaw din il-bitha u fost ohrajn ghandhom fiha hbula ta' l-inxir, qsari kbar u sahansitra anke poggew xi ghamara. Dawn kollha poggewhom matul iz-zmien. Kien hemm zmien meta r-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti kienu tajbin, sakemm mietet

wahda minn huthom, li bhala werriet uniku taghha halliet lil wiehed mit-tfal tal-konvenut. Minn hemm 'l quddiem jidher, li r-relazzjonijiet ta' bejniethom bdew jiddeterjoraw.

4. Ftit qabel il-kawza odjerna, il-konvenut kien irraporta lill-atturi minhabba agir abbuziv di fronte tieghu u tal-familja. Meta l-atturi gew akkuzati kriminalment quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) Bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali dwar diversi atti li wettqu bi ksur ta' l-artikolu 85 tal-Kap 9 tal-Ligijiet ta' Malta u dan fix-xhur ta' Settembru, Ottubru u Novembru 2006, huma ammettew xi whud minn dawn l-akkuzi (ara fol 61 sa 73).

5. Fis-27 ta' Frar 2007, il-konvenut ghal ragunijiet li spjega fix-xhieda tieghu, wehhel bozza tad-dawl mal-hajt ta' fuq it-tieqa li ghandu taghti ghal fuq din il-bitha. Ghadda wkoll *wire* tad-dawl mal-istess hajt, ovvjament ikkomunikat mal-istess bozza. L-atturi pprocedew b'din il-kawza kontra l-konvenut biex inehhi l-imsemmija bozza u *wire*.

<u>Punti ta' Ligi</u>

6. L-atturi qed jipprocedu bl-azzjoni tal-*actio spolii* abbazi tal-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qeghdin jinsistu, li bl-agir fuq imsemmi tal-konvenut, huma gew imnezza' mill-

pussess tal-imsemmija bitha u li ghalhekk il-konvenut ghandu jregga' kollox ghal dak li kien qabel ma wahhal din il-bozza u li ghalhekk ghandu jirrientegra lill-atturi fil-pussess shih tal-bitha inkwistjoni. Il-konvenut qed jilqa' ghal din l-azzjoni billi jsostni li ma wettaqx spoll u li l-bitha mertu tal-kawza hija inkomun.

7. Ghalhekk, dak li jrid jigi ezaminat taht il-lenti legali huma zewg vertenzi:-

1. Jezistux l-elementi tal-ispoll kif trid il-ligi;

2. U jekk jezistu, jekk il-konvenut ghandux wahda minn dawk id-difizi ghal din ix-xorta ta' azzjoni, li fil-kamp tal-ispoll privileggjat tali difizi huma limitatissimi.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

8. Dwar x'inhuma l-elementi li jridu jkunu sodisfatti biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll, is-sentenzi fuq din il-materja dejjem jaghmlu referenza ghall-elenku twil ta' l-istess sentenzi b'mod repetittiv u kwazi *ad nauseam*. Dwar l-elementi essenzjali ta' din l-azzjoni fis-sentenza tad-**19 ta' Jannar, 2009** fl-ismijiet **Anthony Schembri et vs MarioFenech** intqal hekk:-

"Fl-ispoll, tliet elementi huma necessarji:

I. Pussess materjali – ***Possedisse***

II. L-att ta' spoll jew molestja – ***Spoliatum fuisse***

III. L-azzjoni ssir fi zmien xahrejn – ***infra bimestre deduxisse***

Fil-kawza deciza mill-**Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fis-6 ta' Ottubru 2000, fl-ismijiet Buttigieg Paul vs Buttigieg Raymond** intqal: "Hu wkoll pacifiku illi element essenzjali biex l-azzjoni ta' spoll privileggjat tkun tista' tregi huwa l-pussess da parti tal-ispoljat, li jipprova li jkun sehh l-att spoljattiv ta' dak il-pussess b'mod vjolenti jew klandestin da parti ta' l-ispoljant u li l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv"."

9. Dwar l-ewwel element ma tantx hemm xi tghid. Mix-xhieda kollha tal-kawza jirrizulta b'mod abbundanti li l-atturi ghandhom dak ix-xorta ta' pussess tal-bitha inkwistjoni li trid il-ligi in kwantu jirrigwarda din l-azzjoni.

10. Dwar it-tielet element jirrizulta wkoll, li din l-azzjoni giet ezercitata entro x-xahrejn minn meta sehh l-att spoljattiv. Il-bozza twahhlet fis-27 ta' Frar 2007, fatt li ma giex kontradett mill-konvenut, u l-kawza saret fit-23 ta' Marzu 2007.

11. Il-Qorti hawn trid taghmel din l-osservazzjoni. Dan l-element ma jiddependix fuq jekk tkunx inghatat eccezzjoni f'dan is-sens. Peress, li l-perjodu li fih ghandha tkun introdotta l-kawza li tiddeduci l-pretensjoni huwa parti integrali tal-azzjoni innifisha, azzjoni li hija ta' ordni pubbliku, il-Qorti tista' minn jeddha tqajjem dan il-punt fis-sentenza jekk jirrizultalha li l-azzjoni giet prezentata *fuori termini*, soggetta dejjem ghal dak li jipprovdi l-artiklu

732A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Apparti li dan huwa element essenzjali u kostituttiv tal-azzjoni, il-perjodu inkwistjoni ma hux wiehed preskrittiv, izda perentorju.

12. Fil-kaz odjern, huwa t-tielet element li din il-Qorti trid tikkonsidra aktar fil-fond u dan fid-dawl tal-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenut.

13. Jibda biex jinghad li l-azzjoni ta' spoll tista tigi ezercitata minn kopossessur kontra kopossessur. Huwa stabbilit fil-gurisprudenza taghna li l-kopossessur jista' jirnexxi wkoll *tramite* l-azzjoni ta' spoll. (Ara per ezempju s-sentenzi fl-ismijiet **"Emanuel Bajada et vs John Bajada et" deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 t'April 2008 u "Alfred Pisani nomine vs Victor Farrugia" deciza mill-Prim' Awla fil-21 ta' Jannar 1994**.) F'dawn is-sentenzi intqal ukoll li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipprotegi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv.

14. Izda l-konvenut qieghed jeccepixxi aktar minn hekk. Qieghed jeccepixxi l-fatt li huwa wkoll kopropjetarju tal-imsemmija bitha. Ghalhekk il-konvenut jargumenta li minhabba dan il-fatt biss, l-azzjoni ta' spoll ma tistax tirnexxi. Fid-decizjoni tad-**29 ta' Mejju, 2014 fl-ismijiet John u Josephine konjugi Bondin vs Joseph u Carmen konjugi Farrugia per Imhallef Joseph Zammit McKeon**, intqal li l-azzjoni ta' spoll tista' tigi ezercitata mill-possessur anke kontra s-sid ossia propjetarju tal-haga. F'din is-sentenza

hemm citati sentenzi ohrajn f'dan is-sens. Ghalhekk, ma hemm ebda dubbju li din l-azzjoni tista' tkun ezercitata anke kontra l-kopropjetarju bhal ma hu l-konvenut. Kwindi din l-azzjoni tista' tirnexxi, anke mill-possessur li huwa kopropjetarju kontra l-kompropjetarju li ma hux ukoll kopossessur.

15. Mill-provi jirrizulta li l-konvenut ghandu t-tieqa tieghu tiftah ghal gewwa l-ambjenti ta' din il-bitha. Il-konvenut ghandu wkoll bieb li jaghti ghal din il-bitha li jinfetah ghal gewwa fiha u li jghaddi minnu sabiex jitla' fuq bejt iehor. Skont il-kuntratt ta' divizjoni fl-Atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin tat-8 ta' Gunju 1983, hemm referenza kontinwa ghall-fatt li l-bejt kien ser jibqa' in komun bejn tlett ko-dividenti, fosthom il-kontendenti, izda ma jidhirx li hemm referenza ghal din il-bitha. Lanqas ma jidher li hemm xi xorta ta' pjanti annessi mal-kuntratt imsemmi biex jaghtu stampa cara dwar il-propjeta` ta' din il-bitha. L-unika pjanti huma dawk informali li gew esebiti mill-konvenut (a` fol 31). Il-Qorti ma tistax tuza dawn il-pjanti biex tirrisolvi kwistjoni ta' propjeta` ghar-ragunijiet li ser jissemmew.

16. Fil-kamp tal-azzjoni ta' spoll privileggjat ma hiex il-kompetenza ta' din il-Qorti li tiddetermina kwistjonijiet ta' propjeta`. Kieku din il-Qorti kellha tezamina dwar lil min tappartjeni din il-bitha, tkun qeghdha tiskonfina dak li huwa permissibbli tinvestiga f'kawzi ta' spoll. Ai fini biss tal-azzjoni li ghandha quddiemha din il-Qorti, ma hiex cara x'inhi s-sitwazzjoni dwar din il-bitha, ghaliex il-kuntratt fuq imsemmi ma jidhirx li jaghmel ebda referenza

ghaliha, fil-waqt li fil-parti l-kbira tax-xhieda fil-kawza, l-emfazi hija pjuttost fuq l-uzu taghha.

17. Lanqas ma tista' din il-Qorti, taghmel indagini dwar xi drittijiet setghu nholqu favur wiehed jew l-iehor mill-kontendenti matul s-snin. Indagini li tista' issir minn Qorti ohra, billi tkun appozitament adita biex tiehu konjizzjoni ta' kwistjonijiet petitorji. Mhux il-kompitu ta' din il-Qorti biex biex taghmel din l-indagini. Anzi din il-Qorti trid taghmilha cara, li dawn l-osservazzjonijiet qeghdin isiru fil-kuntest tal-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenut u l-kwalita` ta' provi li ghandha quddiemha u b'ebda rifless dwar lil min tappartjeni o meno din il-bitha.

18. Dawn l-osservazzjonijiet qeghdin isiru fid-dawl tal-eccezzjoni tal-konvenut li huwa ko-propjetarju tal-bitha mertu tal-ispoll.

19. Ai fini tal-azzjoni ta' spoll, il-motivazzjonijiet u intenzjonijiet tajba li waslu ghall-att spoljattiv ma jiswew xejn. Dan qieghed jinghad fid-dawl tar-relazzjoni acituza li tezisti bejn il-kontendenti u li waslet lill-konvenut biex iwahhal din il-bozza fil-bitha mertu tal-kawza.

20. Illi kif intqal fil-kawza **Margherita Fenech vs Pawla Zammit** deciza **fit-12 ta' April 1958**:

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

21. Aktar minn hekk l-insenjament ta' dawn il-Qrati dejjem kien fis-sens illi "l-indagini li trid issir hija wahda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra ... ... ghalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani huwa ghal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna" **(**ara l-kawza fl-ismijiet **Cardona vs Tabone deciza mill-Qorti tal-Appell Civili fid-9 ta' Marzu 1992**). Ghalhekk indipendentement mill-fatt jekk hux kopossessur jew ko-proprjetarju, jew il-motivazzjonijiet ghat-twahhil tal-bozza in kwistjoni, il-konvenut wettaq spoll fit-termini tal-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

22. Fid-dawl ta' dan kollu jirrizulta li gew ipprovati t-tlett elementi li jissodisfaw l-ezercizzju tal-azzjoni ta' spoll.

<u>Decide</u>

23. Ghaldasqtant in vista tas-suespost dina l-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut;

Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi, b'dan illi tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront tal-atturi meta fis-27 ta' Frar 2007 wahhal bozza tal-elettriku u ghadda xi *wires* fil-bitha mertu ta' din il-kawza kif jidher mir-ritratti immarkati Dok A a` fol 4 tal-process;

Tilqa' t-tieni talba tal-atturi u tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' xahar inehhi u jirrimwovi l-bozza, *wires* u l-oggetti l-ohra kollha ancillari mill-bitha mertu tal-kawza u dan minn kif jidher fir-ritratti mmarkati Dok A a` fol 4 tal-process, fil-waqt li jerga' jirreintegra lill-atturi fil-pussess tal-istess. Ai fini ta' din it-talba qed jinhatar il-Perit Alan Saliba sabiex jidderigi u jissorvelja x-xogholijiet kollha li ghandhom isiru;

Tilqa' t-tielet talba tal-atturi fis-sens, li jekk il-konvenut jonqos li jesegwixxi xogholijiet lilu ordnati fiz-zmien lilu moghti aktar 'l fuq, l-atturi huma awtorizzati li jaghmlu dawn ix-xogholijiet a spejjes tal-konvenut u dan taht is-supervizjoni tal-Perit fuq imsemmi. L-atturi u l-Periti huma minn issa awtorizzati li jitolbu l-assistenza tal-Pulizija u Marixxalli tal-Qorti f'kaz li jiltaqghu ma' xi xkiel jew ostakolu fl-esekuzzjoni tax-xoghlijiet.

Kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-kontendenti in kwantu jirrigwarda din il-bitha, qeghdha tithalla impregudikata.

L-ispejjes kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-Perit Alan Saliba anke dawk ai fini tat-tielet talba jekk ikun il-kaz, huma a karigu tal-konvenut.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur