QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 4 t'Ottubru 2017

Kawża Nru: 14

Rikors Ġuramentat Nru: 907 / 13 JA

Victor Agius u Doris Agius

-vs-

Henry Micallef; u b'digriet tal-14 ta' Ġunju 2017 l-atti ġew trasfużi f'isem martu Pauline Micallef *stante* li l-istess Henry Micallef miet fil-mori tal-kawża.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fit-23 ta' Settembru 2013 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-atturi jippossjedu bi proprjeta' l-ħanut numru 140, fi Triq Manwel Dimech, Sliema, waqt li l-konvenut jippossjedi l-fondi numru 3, Flat 1 u 2, fi Triq Tonna Sliema, li jmissu mal-fond tal-atturi.

Illi fil-ġimgħa tal-festa ta' Santa Marija, u l-ahhar ġranet, il-konvenut abbużivament, bi vjolenza u mingħajr ebda jedd legali, ċarrat rewwieħa li kellu fil-fond tiegħu tagħti għal fuq il-bejt tal-fond tal-atturi u fetaħ aċċess mill-fond tiegħu għal fuq l-istess bejt.

Illi dan l-aġir illegali u abbużiv tal-konvenut jikkostitwixxi spoll għad-dannu tal-atturi.

Illi minkejja li ġie interpellat sabiex jagħlaq l-aċċess u li rripristina r-rewwieħa fl-istat li kienet, il-konvenut baqa' inadempjenti.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(i) tiddikjara li l-aġir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll għad-dannu tal-atturi fit-termini tal-artikoli 534 et seq. tal-Kodiċi Ċivili;

(ii) tikkundanna lill-istess konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilu, jispurga l-ispoll kommess minnu għad-dannu tal-esponenti kif fuq ingħad;

(iii) tikkundanna lill-istess konvenut sabiex jerġa' jirreintegra lill-esponenti fil-pussess tad-drittijiet pjeni tagħhom billi jagħlaq il-fetħa għar-rewwieħa li kienet kif fuq ingħad; u

(iv) fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jagħmlu huma x-xogħol meħtieġ a spejjeż tal-konvenut.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li huwa nġunt minn issa għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ppreżentata fis-6 ta’ Frar 2014 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament sabiex tirnexxi l-*actio spolii* r-rikorrenti għadhom jippruvaw li l-azzjoni tressqet fi żmien xahrejn mill-spoll allegat minnhom.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti qatt ma setgħu jressqu dina l-kawża *stante* illi huma ma għandhom l-ebda titolu fuq il-bejt u lanqas huma pussessuri pero’ kienu biss jużaw dana l-bejt b’mera tolleranza tal-konjuġi Micallef;

3. Illi in fatti hemm kawża fl-ismijiet “Henry Micallef et vs Victor Agius et” [94l/2013AF] fejn l-atturi talbu sabiex l-intimati Agius jieqfu jużaw il-bejt *stante* li l-konjuġi Agius ma għandhom l-ebda dritt skond il-liġi li jużaw dan il-bejt.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-azzjoni ta’ spoll ta’ tistax treġġi *stante* li l-esponenti huma l-proprjetarji tal-bejt u għaldaqstant kwalunkwe xogħlijiet li saru kienu biss fil-proprjeta’ tagħhom.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti, noti ta’ sottomissjonijiet u kontro-eżamijiet;

Rat li sar aċċess fil-21 ta' Ottubru 2014 (fol 33).

Rat ukoll illi skont il-verbal tas-seduta miżmuma fi-22 ta' Ġunju 2016 (fol 67), bi qbil bejn l-avukati tal-partijiet, il-provi kollha miġbura fil-kawża fl-ismijiet inversi (Rik. Gur. 941/13AF).

Rat li skont il-verbal tas-seduta miżmuma fit-23 ta' Ġunju 2017 li l-kawża tħalliet għas-sentenza għall-4 ta' Ottubru 2017.

Ikkunsidrat:

Preliminari

Illi hu paċifiku bejn il-partijiet li din hi kawża ta' spoll u għalhekk l-indaġini ta' din il-Qorti ser jitrattaw 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 għall-finijiet ta' din il-vertenza.

Fatti fil-Qosor

1. Illi din l-azzjoni ta' spoll tikkonċerna aċċess għall-bejt.

2. Illi l-atturi huma sidien tal-ħanut numru 104 fi Fi Triq Manwel Dimech, Sliema waqt li l-konvenut jippossjedi l-fondi numru 3, Flat 1 u 2 fi Fi Triq Tonna, Sliema, li jinsabu biswit il-proprjeta' tal-atturi.

3. Illi l-atturi qegħdin jikkontendu illi l-konvenuti abbużivament, bi vjolenza u mingħajr ebda jedd legali, ċarrat rewwieħa li kellu fil-fond tiegħu tagħti għal fuq il-bejt tal-fond tal-atturi u nfetaħ aċċess mill-fond tiegħu għal fuq l-istess bejt.

4. Illi mill-banda l-oħra, il-konvenuti ċaħdu li huma għamlu xi ħaġa illegali għaliex qalu li l-bejt mertu tal-kawża huwa s-saqaf tal-proprjeta' tagħhom.

5. Illi għalhekk kellha ssir l-azzjoni odjerna.

Provi

Illi in sostenn tat-teżi tagħhom ir-rikorrenti ressqu dawn il-provi:
Esebew affidavit tal-attur Victor Agius (fol 17); xehdet in eżami u kontro-eżami l-attriċi Doris Agius (fol 35); esebew affidavit ta' Francis Agius (fol 54) li anke sarlu kontro-eżami qasir (fol 60).

Illi mill-banda l-oħra xehed il-konvenut Henry Micallef (fol 64); u giet esebita kopja legali tal-proċess tal-kawża numru 941/2013AF, Henry Micallef *et* vs Victor Agius *et* (fol 70).

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. Jidher li l-att spolljattiv allegatament ġie kommess meta abbużivament, bi vjolenza u mingħajr ebda jedd legali l-konvenut ċarrat rewwieħa li kellu fil-fond tiegħu tagħti għal fuq il-bejt tal-fond tal-atturi u nfetaħ aċċess mill-fond tiegħu għal fuq l-istess bejt.

Illi 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"** ingħad 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 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:

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

"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 ..."

"In kwantu għall-pussess, il-liġi tikkontempla l-pussess materjali kien liema kien u mhux il-pussess animo domini u lill-konvenut mhux leċitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess tal-attur. Saħansitra l-azzjoni ta' spoll tista' tigi eżerċitata kontra l-istess proprjetarju meta dan ikun l-awtur tal-ispoll ... Konsegwentement għal din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-leġittimita' tal-pussess privat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-pussessur in mala fede. It-tribunal għandu jeżamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll." **(Vol. XLI.I.245)**

Illi minn dan kollu, għandu jitniżżel illi din il-Qorti m'għandhiex toqgħod teżamina l-kuntratt għaliex il-kuntratt huwa traslattiv tal-proprjeta' u, għalhekk, kien ikollu rilevanza biss fil-petitorju, mentri, hawnhekk si tratta mill-pussess jew sempliċi detenzjoni.

Illi dwar ir-rekwiżit li l-azzjoni ssir *entro* xahrejn jingħad illi skont l-affidavit tal-attur, Victor Agius (fol 19):

" Fis-16 ta' Awissu 2013, is-sid tal-proprjeta' 3, Flat 1, Fi Triq Tonna, Sliema, il-konvenut Henry Micallef, li l-appartament tiegħu jgawdi minn dawn iż-żewġ rewwieħi li għadni kemm semmejt, beda jċarrat il-ġebel ta' madwar waħda minn dawn ir-rewwieħi u jkabbarha biex, skont kif qal, jagħmlu aċċess għal fuq il-bejt tiegħi."

Illi l-Qorti tinnota li r-rikors promotur ġie pprezentat fit-23 ta' Settembru 2013. Jidher għalhekk ukoll illi l-azzjoni saret fit-terminu ta' xahrejn prefiss mil-liġi.

Issa din il-Qorti sejra tgħaddi biex teżamina l-provi proċesswali biex taċċerta ruħha li r-rikorrenti huma l-pussessuri jew detenturi. Jirriżulta illi bħala stat ta' fatt għal tul ta' snin notevoli l-atturi kienu jgawdu mill-użu tal-bejt mertu tal-vertenza, mentri l-konvenuti kellhom biss rewwieħa li tagħti għal fuq l-istess bejt.

Illi huwa rilevanti dak li jissottomettu l-atturi fis-sens illi (fol 195):

"14. Minkejja li l-konvenut jixhed li huwa kien ta l-bejt lill-atturi b'mera tolleranza din il-verżjoni ma tista' qatt titwemmen. Huwa jgħid li huwa kien involut fil-fondi li jiġu sottostanti l-bejt fl-1987. Qabel dakinhar huwa ma kienx involut. Dak iż-żmien, kif ġja' ngħad, u għal għexieren ta' snin qabel, il-fond kien okkupat b'kirja favur Francis Agius, missier l-attur Victor Agius. Fix-xhieda tagħhom imbagħad, l-atturi u anke missier l-attur jgħidu li huma kienu ilhom jaċċedu l-bejt l-ewwel b'kirja, u wara bi proprjeta' għal aktar minn 50 sena. Kif ġja' ntqal, anke meta l-post kien inkera minn Francis u Doris Agius, missier u omm l-attur Victor Agius, sidien il-kera kienu wrew il-post (qabel l-involviment tal-konvenut Micallef) bil-bejt b'kollox. Anke l-kuntratt esebit mill-intimat stess ma jgħix xejn dwar il-bejt u għalhekk huwa evidenti li l-bejt mertu ta' din il-kawża mhux biss huwa b'pussess f'idejn l-atturi, iżda huwa wkoll proprjeta' tagħhom."

Illi ser issir referenza għall-bran ieħor min-nota ta' sottomissjonijiet attriċi (fol 197) fejn jingħad illi:

"23. Lanqas mill-kuntratti esebiti mill-konvenut stess ma hemm xi referenza għall-bejt mertu ta' din il-kawża u għalhekk huwa ċar li l-istrutturi li l-konvenut ċarrat u wessa' kienu merament rewwieħi, kif dejjem kienu.

24. Tajjeb jingħad li l-konvenut Micallef qatt ma ċaħad li kien proprju hu li ċarrata ir-rewwieħi biex għamilhom twieqi twal u wisgħin. Din kienet, fil-fatt, ħaġa li ma setax jagħmilha stante li fl-atti tal-kawża ġew prodotti ritratti li juru proprju lill-konvenut u l-mara tiegħu waqt li kien għaddejjin ix-xogħlijiet, u ċjoe', fis-16 ta' Awissu 2013. L-unika difiża li jġib il-konvenut Micallef hija li l-atturi (u qabilhom missier l-attur) kellhom arranġament ta' tolleranza dwar il-bejt u għalhekk ma setgħu qatt igawdu minn pussess legali. B'kull dovut rispett, din l-allegazzjoni hija għal kollox inkredibbli u m'għandhiex mis-sewwa. Ix-xhieda kollha miġjuba jgħidu ċar u tond li missier l-attur, Francis Agius u martu Doris Agius kienu jgawdu kirja għal madwar 50 sena qabel xtraw il-post l-atturi fl-2007. Kollha jiċħdu li Micallef kellhom xi aċċess għal fuq il-bejt u kollha kkonfermaw li l-atturi u l-preċedessuri tagħhom kienu ilhom igawdu pussess fuq il-bejt għal diversi deċenni. Omm l-attur, Doris Agius, tikkonferma wkoll li anke meta krew il-post, diversi snin qabel daħlu fix-xena l-konjuġi Micallef fl-1987, huma kienu krew il-ħanut kollu, bil-garigor u bil-bejt. Fil-fatt, huw ferm inkredibbli li bejt li l-unika aċċess tiegħu huwa l-ħanut proprjeta' tal-atturi, huwa proprjeta' ta' ħaddieħor. B'dak ir-raġunament, il-garigor fil-proprjeta' tal-attur ikun iwassal għal imkien."

Illi din il-Qorti tinnota wkoll illi mir-ritratti esebiti in atti (fol 46 – 49) jirriżulta l-pussess fattwali tal-atturi u tal-aventi kawża tagħhom.

Illi kontra dan l-istat ta' fatt il-konvenuti eċċepew sempliċement (fol 14):

"2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti qatt ma setgħu jressqu dina l-kawża stante illi huma ma għandhom l-ebda titolu fuq il-bejt b'mera tolleranza tal-konjuġi Micallef."

Illi l-konvenuti jeċċepixxu wkoll (fol 14):

"4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-azzjoni ta' spoll ma tistax treġġi stante li l-esponenti huma l-proprjetarji tal-bejt u għaldaqstant kwalunkwe xogħlijiet li saru kienu biss fil-proprjeta' tagħhom."

Illi l-konvenuti *inter alia* jissottomettu illi:

- Fix-xhieda tiegħu waqt is-seduta tal-4 ta' Mejju 2016, il-konvenut, Henry Micallef jixhed illi, (fol 64-65), *"bqajt li se jkun ... tolleranza, ma ngħalaqlux il-bieb, se nħallih ... tolleranza. Kellu partita ħamien, kien dilettant tal-ħamien."* Iżda din il-Qorti mhijiex konvinta mill-assjem tal-provi li hawn *si tratta di mera tolleranza*[2].

- *"41. Illi a kuntrarju ta' din l-allegazzjoni min-naħa tar-rikorrenti, l-konvenuti jenfasizzaw li huma għandhom titolu fuq il-bejt li jiġi fuq il-proprjeta' tagħhom u li għalhekk huma għandhom kull dritt li joħroġ mil-liġi sabiex jagħmlu tali alterazzjonijiet ġewwa l-proprjeta' tagħhom stess."* (fol 210).

Illi din il-propożizzjoni hija għal kollox żbaljata. Jirriżulta mingħajr ombra ta' dubju illi l-atturi kienu jgawdu minn pussess fattwali fuq il-bejt mertu tal-vertenza. *Inoltre* hu risaput li wieħed jista' jikkommetti

[2] Ara wkoll l-osservazzjonijiet tal-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet inversi bin-numru 1501/2013 deċiż fit-22 ta' Diċembru 2013.

att spolljattiv tal-pussess tat-terz, anke fl-eżerċizzju tad-drittijiet tiegħu li jgawdi l-proprjeta' tiegħu. Il-konvenuti għalhekk ma kellhomx id-dritt li jiddisturbaw tali pussess b'aġir unilaterali forza tagħhom. Kellhom jirrikorru l-Qorti għar-rimedju opportun. Japplika għalhekk il-prinċipju fondamentali ta' kull ordinament ġuridiku san li *spoliatus ante omnia restituendum.* It-talbiet attriċi għalhekk jistħoqqilhom li jiġu milqugħa.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi. *Ai fini* tat-tieni u tielet talba l-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar. Il-Qorti qed tinnomina lil A.I.C. Valerio Schembri bħala perit tekniku biex jissorvelja x-xogħlijiet.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġisġewatur