QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 ta' Jannar 2019

Kawza Numru : 25
Rikors Guramentat Numru : 496/2018/LSO

Patrick Aquilina (I.D.550479M)

vs

Elija Darmanin u Joseph Darmanin

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Patrick Aquilina (I.D. 550479M) datat 18 ta' Mejju 2018 fejn bil-gurament tieghu kkonferma:-

Illi permezz ta' skrittura privata datata 28 ta' Marzu 2016 (Dokument hawn anness u markat bl-ittra X) il-konvenuti taw il-kunsens taghhom lill-attur u lis-successuri tieghu fit-titolu, li accetta, li jibda jaccedi bil-vann matul is-sena kollha ghall-ghalqa tieghu murija bil-kulur ikhal fuq il-pjanta li giet annessa mal-imsemmija skrittura privata fejn l-istess pjanta giet markata bl-ittra 'A' mill-mghodija murija bil-kulur ahmar fuq l-istess pjanta (aktar ‘il quddiem 'l-Mghodija') u dan billi sa dakinhar l-attur kellu dritt jaccedi ghall-imsemmija ghalqa tieghu bir-rigel biss.

Illi minn mindu giet iffirmata l-imsemmija skrittura privata sal-1 ta' April 2018 l-attur kien qieghed jaccedi ghal ghalqa tieghu bil-vann skont kif kien ftiehem mal-konvenuti permezz ta' l-iskrittura datata 28 ta' Marzu 2016.

Illi fit-2 ta' April 2018 l-konvenuti impedew lill-attur milli jaccedi ghall-ghalqa tieghu bil-vann u dan billi hartu l-Mghodija b'tali mod li issa l-attur jista’ jaccedi biss ghall-ghaqa tieghu bir-rigel; dan kif jidher mir-ritratt hawn anness u markat bl-ittra B.

Illi dan l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll fil-konfront tal-attur li b'rizultat ta' dan l-agir tal-konvenuti l-attur gie spussessat mill-godiment li kellu tal-Mghodija.

Illi l-konvenuti njoraw ittra interpellatorja datata 9 ta' April 2018 sabiex iregghu lura l-Mghodija ghall-istat li kienet qabel ma hartuha kif fuq inghad.

Illi l-attur jiddikjara li jaf b'dawn il-fatti kif esposti personalment.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett kollu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha, salv kwalsijasi dikjarazzjoni ohra opportuna:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti, klandestin u vjolazzjoni ta' pussess fil-konfront tal-attur u *cioe* tal-mghodija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mal-iskrittura privata datata 28 ta' Marzu 2016 hawn annessa u markata Dokument X li minnha huwa kien jghaddi sal-1 ta' April 2018 bil-vann sabiex jaccedi ghall-ghalqa tieghu ndikata bil-kulur ikhal fuq l-imsemmija pjanta u li dan l-ispoll gie kommess *entro* dawn l-ahhar xaharejn;

2. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti, jew lil min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din l-Qorti jergghu jqeghdu lill-attur fi stat assolut ta' godiment tad-dritt tal-pussess u uzu tal-mghodija ndikata bil-kulur ahmar fuq l-imsemmija pjanta u cioe` li l-attur jigi integrat fid-drittijiet tieghu li minnhom gie spoljat mill-konvenuti u li ghandom jipprestinaw is-sitwazzjoni ghal dik perevalenti qabel mal-konvenuti ghamlu x-xoghlijiet fuq imsemmija b'tali mod li jkun jista’ jaccedi ghall-ghalqa tieghu *de quo* bil-vann; u

3. In difett li l-konvenuti jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega fiz-zmien lilhom moghti minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lill-attur jaghmel ix-xoghlijiet necessarji hu stess a spejjez u riskju tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur kontra l-istess konvenuti.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-28 ta’ Gunju 2018.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 28 ta’ Gunju 2018 (fol 14) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Mark Simiana ghall-attur. Il-Qorti nnotat li l-konvenuti debitament notifikati ma pprezentawx risposta u ghalhekk iddikjarathom kontumaci. Il-kawza giet differita ghat-23 ta’ Ottubru 2018 fl-10:30am ghal-provi *viva voce* tal-attur, u fil-mori hu awtorizzat jipprezenta l-affidavits tieghu.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 11 ta' Dicembru 2018 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Mark Simiana ghall-attur. Il-Qorti rat li l-konvenut ma prezentax nota ta’ sottomissjonjiet u halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-31 ta' Jannar 2019 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrent qed jallega li l-intimati impedew lir-rikorrent milli jaccedi ghall-ghalqa tieghu bil-vann, billi hartu l-moghdija b'mod li issa r-rikorrent jista' jaccedi biss ghall-ghalqa tieghu bir-rigel.

Illi l-intimati naqsu milli jipprezentaw risposta u ghalhekk huma kontumaci skont il-ligi.

Fatti:

Jirrizulta li l-partijiet f'dan il-kaz, kienu ffirmaw skrittura datata 28 ta' Marzu 2016, esebita bhala Dok X (fol 4-5) fejn ir-rikorrent inghata d-dritt li jaccedi ghall-ghalqa tieghu bil-vann. Illi r-rikorrent qed jilmenta li dak indikat f'din l-iskrittura ma giex rispettat, fis-sens, li l-intimati hartu l-moghdija in kwistjoni, li taghti ghall-ghalqa tieghu, b'tali mod, li ma kienx aktar possibli li hu jaccedi ghall-ghalqa tieghu bil-vann, ghalhekk minflok qed ikollu jghaddi bir-rigel. Ir-rikorrent interpella lill-intimati permezz ta' ittra datata 9 ta' April 2018, izda peress li l-intimati baqghu inadempjenti, ipproceda bil-kaz odjern.

Provi:

Patrick Aquilina xehed (fol 16-17)[1] u kkonferma li permezz ta' skrittura datata 28 ta' Marzu 2016, l-intimati kienu tawh il-kunsens li jaccedi bil-vann ghall-ghalqa

[1] Seduta tat-23 ta' Ottubru 2018.

tieghu. Hu kkonferma li l-firem f'din l-iskrittura esebita Dok X, huma tieghu u tal-intimat. Izda fit-2 ta' April 2018 l-intimati impedewlu milli jkompli jaccedi ghall-ghalqa tieghu bil-vann billi hartu l-moghdija b'mod li ma setax jaccedi aktar ghall-ghalqa, kif jidher mir-ritratt anness Dok B. Ghalhekk, hu xehed li qed jitlob li jigi reintegrat fil-pussess.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:</u>

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll *ai termini* tal-**artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi skont l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa risaput li l-element vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti.

(i) Possedisse
(ii) Spoliatum fuisse
(iii) Infra bimestre deduxisse

Illi dawn il-principji gew ribaditi f' diversi sentenzi fosthom **"Margherita Fenech vs Pawlu Zammit"** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); **"Caterina armla Galea vs Joseph Vella"** (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (30-4-1991 JSP).

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li *"materja ta' din l-azzjoni, ma taghti lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll……… stante li din l-indagini hija wahda*

limitatissima rigoruza u skarna." (**"Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone" -** A.C. 9 ta' Marzu 1992). F'dan l-istess kaz, intqal ukoll li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux mehtieg xi *animus spoliandi*.

Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi "*din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekkbiss, kif ighid bl-iktar mod car l-artikolu 791(1) Kap 12, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat."*

Illi f'dan il-kuntest il-pussess mehtieg huwa dak materjali u *"de facto"* tant li gie ritenut ukoll li:

"Hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto'; ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni". (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" –** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952); ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt. **"(Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna"** – P.A. 21 ta' Frar 1983 u **"Marthese Borg vs George Borg"** – 25 ta' Frar 1983); u mhux wiehed ta' mera tolleranza (**"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri" –** A.C. 26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut

ghar-rigward tal-element tal-pussess li "*All attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione".* (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta' Ottubru 1882).

Illi fil-fatt, kull pussess huwa ammess, u, benche` ippruvat huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie kommess l-ispoll. (**"Saverio Farrugia vs Eugenio Borg"** P.A. 31 ta' Marzu 1952).

Illi gie ritenut fil-kaz **"Delia vs Schembri"**, P.A. – 4 ta' Frar 1958:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun … ... u gie deciz kemm-il darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna atti li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti." (Ara wkoll **"Francis Grogan et vs Shawn Scerri et"** - P.A. deciza fit-2 ta' Dicembru 2004).

F'dan l-istess kaz, **Grogan et vs Scerri et,** inghad ukoll, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mit-tgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga. Dan l-istess

principju gie enuncjat fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina,** Appell Kummercjali deciz 12 ta' Dicembru 1988:

"….sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll."

Illi jrid jigi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti kif deskritt fis-sentenza **"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"** (P.A. 24 ta' Jannar 1958):-

"Spoll vjolenti huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta` tal-ispoljat; u l-att jkun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat kontra l-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta` tal-possessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att."

Sabiex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll mhux mehtieg li sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm *vis atrox* jew *vie di fatto* imma bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew tacitu ta' min isofri l-ispoll. Ghalhekk, l-att spoljattiv irid ikun sar kontra l-kunsens tal-possessur. (Ara **"John Mifsud vs John Giordmaina et",** P.A. deciza fit-23 ta' April 2012).

Fir-rigward tal-element ta' *'spoliatum fuisse'*, gie ritenut ukoll li l-element spoljattiv mhux bilfors jissarraf f'ghemil ta'

tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur, izda huwa bizzejjed li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. (**Francis Tonna et vs Constantino Borg** P.A. - deciza fl-1 ta' April 2003).

Hawnhekk, huwa relevanti l-kliem ta' **Pacifici Mazzoni**, spoll vjolent huwa "*qualunque atto arbitrio che per forza private si compia contro la volontarieta` dello spogliato."* (Vol.III Sez. 52). "**Emanuel Falzon et vs Michael Vella et",** P.A. deciz fl-10 ta' Ottubru 2011.

Applikazzjoni ghall-kaz odjern

Illi l-intimati, ghalkemm debitament notifikati, naqsu milli jipprezentaw risposta, ghalhekk huma kontumaci.

Fil-kaz in ezami, jirrizulta li l-intimati Darmanin huma kontumaci u ghandu jinghad li l-kontumacja hija fiha nnifisha mhijiex ammissjoni izda ghandha tigi interpretata bhala oppozizzjoni hekk kif ritenut fil-gurisprudenza:

"Hu pacifiku li l-kontumacja ma hijiex ammissjoni." (**"Charles Saliba vs Salvu Borg" -** Appell 27-6-1997) u "*skont kif dejjem gie riferut minn dawn il-Qrati l-kontumacja ghandha tigi interpretata wkoll bhala oppozizzjoni u l-Qorti ghalhekk tidhol f'certi dettalji li thoss illi huma mehtiega biex tistabbilixxi l-verita` tal-fatti." (*"**Ruth Apap vs Noel Apap"** – PA. FDP 30-6-1995, u "**Emanuel Spiteri et vs Benedetta Meilak noe.**" - PA (AF) 15-1-2014).

(Ara wkoll **Raymond Gauci pro et noe vs Christopher Galea**, P.A., deciza fis-26 ta' April 2001; **Emanuel Spiteri et vs Benedetta Meilak et,** P.A. deciza fil-15 ta' Jannar 2014; **Ronald Micallef et vs Subway Malta Limited**, P.A. deciza fis-6 ta' Marzu 2001).

Jibqa' dejjem jinkombi fuq ir-rikorrent li jipprova li t-talba tieghu hija gustifikata fil-fatt u fid-dritt. Illi huwa esebixxa l-sikrittura **Dok X,** mar-rikors promotur, fejn hemm secifikatament indikat li l-intimati Elija Darmanin u Joseph Darmanin kienu qed jaghtu l-kunsens taghhom lilu u lis-successuri fit-titolu tieghu, sabiex ikun jista' jaccedi bil-vann matul is-sena kollha, mill-mghodija indikata bil-kulur ahmar fil-pjanta annessa Dok A, ghall-ghalqa teghu murija bil-kulur ikhal, fuq il-pjanta annessa Dok A, (fol 6). Ghalhekk, ir-rikorrent ipprova li huwa kellu l-godiment ta' access mill-mghodija li taghti ghall-ghalqa tieghu. Inoltre`, gie muri wkoll, fejn il-moghdija li taghti ghall-ghalqa tieghu inhartet, permezz ta' Dok B (fol 7). Konsegwentement, ir-rikorrent gie spussessat mill-access godut mill-mghodija li taghti ghall-ghalqa tieghu.

Ghalhekk, din il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ppruvaw li kellhom pussess materjali kif trid il-Ligi tal-moghdija li minnha setghu jaccedu ghall-ghalqa taghhom. Illi jirrizulta wkoll, li meta inhartet din il-moghdija b'tali mod li r-rikorrent gie ostakolat milli jkompli jaccedi ghall-ghalqa tieghu bil-vann, dan sar minghajr il-kunsens tar-rikorrent. Difatti, r-rikorrent, ipproceda permezz ta' ittra datata 9 ta' April 2018, esebita bhala Dok C (fol 8) biex jilmenta ghall-fatt li l-access tieghu gie ostakolat u fejn talab lill-intimati jergghu iqeghdu l-access fl-istat li kien qabel.

In vista tas-suespost, jirrizulta li l-ewwel zewg elementi, tat-tehid tal-pussess u tal-att spoljattiv gew ippruvati.

Fir-rigward tal-ahhar rekwizit mehtieg ghal din l-azzjoni, u cioe` li l-kawza trid tkun saret fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll. Ir-rikorrent sostna fil-premessi, li l-impediment ghall-access li kellu sar fit-2 ta' April 2018. Illi jirrizulta li r-rikorrent baghat l-ittra interpellatorja Dok C, datata 9 ta' April 2018. In segwitu, hu pproceda bil-kaz odjern, liema kaz gie istitwit fit-18 ta' Mejju 2018. Ghalhekk, jidher li r-rikorrent agixxa tempestivament bil-kaz odjern.

Ghaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta li jikkonkorru t-tlett elementi kostituttivi ta' din l-azzjoni li timmerita li tigi akkolta.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi :

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara li l-intimati kkomettew spoll vjolenti, klandestin u vjolazzjoni ta' pussess fil-konfront tar-rikorrent, u cioe` tal-moghdija indikata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mal-iskrittura privata Dok X, datata 28 ta' Marzu 2016, li huwa kien jghaddi minnha bil-vann biex jaccedi ghall-ghalqa tieghu indikata bil-kulur ikhal fl-istess pjanta annessa mal-iskrittura.

2. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimati, sabiex fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum, jergghu iqeghdu lir-rikorrent fi stat assolut ta' godiment tad-dritt tal-pussess u uzu tal-mghodija indikata bil-kulur ahmar fuq l-ismemmija pjanta, billi r-rikorrent jigi reintegrat fid-drittijiet tieghu li minnhom gie spoljat mill-intimati, u li ghandhom jirripristinaw is-sitwazzjoni kif kienet precedentement ghal qabel ma l-intimati ghamlu x-xoghlijiet imsemmija b'tali mod li jkun jista' jaccedi ghall-ghalqa tieghu bil-vann.

3. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrent u tordna li f'kaz li l-intimati ma jaghmlux dan fiz-zmien moghti lilhom mill-Qorti, tawtorizza lir-rikorrent jaghmel ix-xoghlijiet necessarji hu stess a spejjez u riskju tal-intimati.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
31 ta' Jannar 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
31 ta' Jannar 2019