SPOLL

VIM VI RIPELLERE LICET

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 30 ta' Mejju 2019

Kawza Numru : 21
Rikors Guramentat Numru : 105/2017/LSO

Alfred (ID No: 164052M) u martu Mary Anne maghrufa bhala Miriam (ID No: 196857M) Farrugia

vs

Lucienne Muscat (ID No: 131868M) u Brian Portelli (ID No: 88172M)

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta' Alfred (ID No: 164052M) u martu Mary Anne maghrufa bhala Miriam (ID No: 196857M) Farrugia datat 3 ta’ Frar 2017 fejn bir-Rispett u bil-Gurament tieghu Alfred Farrugia (ID No: 164052M) ikkonferma li l-fatti segwenti jafhom personalment:

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-maisonette fil-pjan terran esternament mhux ufficcjalment immarkat bin-numru sittax (16) formanti parti minn blokk numru erbgha (Blokk 4) fi Triq San Pietru u San Pawl, l-lsla, liema fond jigi sottopost ghall-blokk imsemmi pero' mhux sovrapost ghall-ebda proprjeta' u ghalhekk jinkludi mieghu l-art ta' tahtu u dan kif inhu evidenzjat mill-kuntratt tal-1 ta' Dicembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) fl-Atti tan-Nutar Joseph Abela (ara Dok A hawn anness);

Illi l-intimati, bhala l-werrieta ta' Mary Portelli, huma l-proprejtarji tal-*maisonette* internament immarkat bin-numru hmistax (15) fi Blokk numru erbgha (Blokk 4) u bla isem, fil-korp tal-Bini tal-Gvern, Triq il-Vitorja, l-lsla. Kopja tal-kuntratt t'akkwist tal-mejta Mary Portelli, liema kuntratt hu datat it-28 t'Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013) u li gie pubblikat fl-Atti tan-Nutar Carmel Gafa' qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. B;

Illi l-intimati jew min minnhom ilhom jivvessaw lir-rikorrenti billi jonxru u jaghmlu hbula tal-inxir fl-arja sovrastanti l-bitha proprjeta' tar-rikorrenti ghal xhur shah tant li r-rikorrenti kienu interpellawhom biex jirriprestinaw il-proprjeta' taghhom u jnehhu tali hbula izda baqghu inadempjenti u kien ghalhekk li kienu huma stess jew min minnhom li qalghu tali hbula biex il-proprjeta' taghhom ma tigix pregudikata b'xi mod;

Illi precizament fix-xahar ta' Dicembru 2016, precizament nhar is-17 ta' Dicembru 2016 l-intimati jew min minnhom irrendew ruhhom hatja ta' spoll fil-konfront tar-rikorrenti u dan *stante* li regghu ghamlu hbula tal-inxir fl-arja tal-istess proprjeta' tar-rikorrenti, din id-darba b'mod aktar sod u permanenti;

Illi bhala konsegwenza tal-hbula tal-inxir imsemmija l-intimati jew min minnhom, b'atti vjolenti klandestini u illegali kkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti illi m'ghadhomx jistghu jaghmlu uzu liberu mill-proprjeta' taghhom u fuq kollox ghaliex l-istess intimati jew min minnhom m'ghandhom ebda jedd jew dritt fuq l-arja proprjeta' tar-rikorrenti;

Illi l-fatti kollha hawn fuq dikjarati huma a diretta konoxxenza tar-rikorrenti;

Illi din il-kawza qed issir sabiex l-intimati jew min minnhom jigu ddikjarata illi kkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti, u sabiex l-istess intimati jew min minnhom jigu ordnati

sabiex inehhu l-imsemmija hbula tal-inxir li jinsabu fl-arja proprjeta' tar-rikorrenti;

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara, li l-intimati jew min minnhom ikkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti;

2. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju kif stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jitnehhew l-imsemmija hbula tal-inxir u b'hekk jippristinaw lir-rikorrenti d-dritt taghhom ghall-proprjeta' taghhom, u dan taht is-sorveljanza ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz jew jinhass il-bzonn;

3. Tawtorizza fir-rikorrenti sabiex fin-nuqqas, jesegwixxu huma direttament tali xoghlijiet, taht is-sorveljanza ta' periti nominandi, u dan a spejjez tal-intimati jew min minnhom;

Bl-ispjjez kontra l-intimati illi jibghu minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tad-9 ta’ Marzu 2017.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Lucienne Muscat et datata 11 ta’ April 2017 (fol 25) fejn Lucienne Muscat bil-gurament taghha kkonfermat illi taf is-segwenti fatti personalment:

1. Illi l-esponenti jopponu ghat-talbiet kollha u dan *stante* li l-istess huma intempestivi, kif ukoll infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, u dan ghar-ragunijiet segwenti:

2. Illi fl-ewwel lok jigi rilevat illi l-konvenuti ma kkommettew l-ebda att ta' spoll u in pessima ipotesi kienu l-istess rikorrenti li kkommettew spoll u dan kif *del resto* ammess minnhom stess fir-rikors guramentat intavolat minnhom;

3. Illi b'zieda mas-suespost u minghajr pregudizzju ghall-istess, jinghad illi kienu propju l-konvenuti li soffrew spoll u ghaldaqstant bhala azzjoni ta' difiza *confestim* u *in continenti* huma rreagixxew u regghu wahhlu l-hbula tal-inxir li kienu ilhom hemm mas-sittin sena u ghalhekk japplika l-principju ta' *vim vi repellere licet*;

4. Illi in oltre u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad ukoll illi l-imsemmija hbula ilhom hemm ghal iktar minn sittin sena u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza. Bhala stat ta' fatt il-konvenuti u/jew l-*aventi causa* taghhom ilhom jezercitaw pussess tal-istess hbula ghal snin twal hafna u dan dejjem bil-kunsens tal-Awtorita' tad-Djar minghand liema, konsegwentement anke akkwistaw l-istess fond;

5. Illi b' zieda mas-suespost jinghad illi jekk l-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom purament fuq il-fatt li fil-kuntratt t'akkwist taghhom, hemm miktub li huma ftehmu mal-

Awtorita' tad-Djar, illi "l-appartamenti sovraposti [...omissis...] m' ghandhom l-ebda dritt li jonxru 'l barra mill-gallariji tal-appartament relattivi, u/jew b'mod li joqtor fil-bitha formanti parti mill-fond", skont il-principju ta' *res inter alios acta*, tali ftehim ma jolqotx lill-konvenuti esponenti, iktar u iktar meta l-Awtorita` tad-Djar kienet diga' bieghet il-fond tal-konvenuti lill-istess konvenuti u kwindi ma setghet qatt tiddettalhom xejn;

6. Illi finalment, l-esponenti jopponu wkoll ghall-ispejjez kollha tal-proceduri odjerni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi li huma minn issa ingunti insubizzjoni.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma inkluz dak tat-Tlieta, 26 ta' Frar 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Id-difensuri tal-partijiet ittrattaw il-kawza tigi differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Mejju 2019. Tissejjah fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qed jallegaw li konsegwentement ghall-hbula tal-inxir imqeghda mill-intimati, qed jivvessjaw l-arja sovrastanti l-bitha proprjeta`

tar-rikorrenti. L-intimati laqghu billi sostnew li ma gie kommess l-ebda spoll, anzi kienu r-rikorrenti li kkomettew spoll. Opponew ukoll, billi sostnew li japplika l-principju *vim vi repellere licet*, b'hekk agixxew u regghu wahhlu l-hbula tal-inxir, konsegwenza ghall-agir tar-rikorrent. Inoltre`, gie eccepit li l-hbula in kwistjoni ilhom hemm aktar minn sittin sena. *Di piu`*, gie eccepit li l-kuntratt citat mir-rikorrent, fejn hemm miktub, li l-appartamenti sovraposti m'ghandhomx dritt 'il barra mill-gallariji b'mod li joqtor fil-bitha sovrastanti, hu *res inter alios acta*.

<u>Fatti:</u>

Jirrizulta, li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-*maisonette* fil-pjan terran, esternament mhux ufficjalment immarkat bin-numru sittax (16) formanti parti minn blokk numru erbgha fi triq San Pietru u San Pawl L-Isla. Jirrizulta wkoll, li l-intimati, bhala werrieta ta' Mary Portelli huma l-proprjetarji tal-*maisonette* immarkat numru hmistax (15) fi blokk numru erbgha fil-korp tal-bini tal-Gvern, Triq il-Vitorja l-Isla. Jirrizulta mill-provi u mill-atti tal-kaz, li wara li r-rikorrent interpella lill-intimati biex inehhu l-hbula, nehhihom minn jeddu. In segwitu, il-Pulizija pprocedew kontrih permezz ta' kaz tar-*raggion fattasi*, liema sentenza hija esebita a fol 77-79. Sussegwentement, fis-17 ta' Dicembru 2016, regghu twahhlu l-hbula. Ghalhekk, ir-rikorrenti procedew bil-kaz odjern.

Provi:

Alfred Farrugia xehed permezz ta' affidavit (fol 30-32) u qal li hu s-sid tal-*maisonette* fil-pjan terran formanti parti minn blokk numru erbgha fi triq San Pietru u San Pawl l-Isla, liema post gie sottopost ghall-imsemmi blokk, izda l-bitha mhijiex sottoposta ghal ebda proprjeta`, b'hekk tinkludi l-arja kif jidher mill-kuntratt datat 2 ta' Dicembru 2013. Spjega li fil-*maisonette* sovraposta kienet toqghod Mary Portelli, li kienet dendlet hbula tal-inxir ghal fuq il-bitha tieghu, kienu kellmuha u qalulha li m'ghandhiex dritt taghmel dawk il-hbula izda baqghet ma nehhithomx. Qal li konsegwenza ta' dawn il-hbula u l-hwejjeg minxurin, li kienu joqtru, hu ma setax igawdi l-bitha tieghu. Semma li peress li Mary Portelli kienet mardet terminalment, kien waqaf jiddiskuti din l-affari b'rispett lejn sahhitha ghalkemm qatt ma accetta l-fatt. In segwitu, qal, li meta mietet is-sinjura Portelli, il-werrieta taghha Lucienne Muscat u Brian Portelli saru l-proprjetarji ta' din il-*maisonette*, u hasbu li kellhom dritt ihallu dawn il-hbula. Semma li kien interpellahom biex inehhu l-hbula, u meta ra li baqghu ma qalghux il-hbula qalaghhhom hu, kienu ghamlulu kaz ta' *raggion fattasi*, li nqatghet favurihom u wehel multa ta' mitejn ewro talli qala' dawk il-hbula. Sussegwentement, qal, li fis-17 ta' Dicembru 2016, Brian u Lucienne regghu wahhlu l-hbula.

In kontro-ezami (fol 71-74)[1] qal, li hu xtara il-fond minghand il-Housing fl-2013, u kien ilu jghix hemm 64 jew 65 sena. Ma jafx jekk meta mar joqghod hemm Mary Portelli kinitx diga

[1] Seduta tal-4 ta' Ottubru 2018.

toqghod fuqu. Qal li kien ilha toqghod hemm xi ghaxar snin meta xtara l-fond. Mistoqsi jekk il-hbula li regghu twahhlu twahhlux fl-istess posizzjoni li kienu qabel, qal li jew aktar l-isfel jew aktar ‘il fuq. Qal li fis-17 ta’ Dicembru 2016, ra lil Brian u lir-ragel ta’ Lucienne iwahhlu l-hbula

Brian Portelli xehed permezz ta’ affidavit (fol 59-60) u qal li hu u ohtu Lucienne wirtu fond 15, Block 4 Victory Street, Senglea, qal li dan il-post huma trabbew fih u fil-passat kien hemm nannithom toqghod hemm Mary Grace Bugeja. Semma li wara l-mewt ta’ nannithom, il-kera waqghet fuq ommhom, u baqghu jghixu fil-fond. Spjega, li ommhom kienet xtrat l-istess fond minghand il-Housing Authority *tale quale* fit-28 ta’ Ottubru 2013. Qal li dejjem jiftakar il-hbula hemm minn zmien nannithom, ilhom hemm mindu hu kellu ghaxar snin. Zied ighid li ommu mietet fil-15 ta’ Ottubru 2015, u dak iz-zmien ommu kienet tghix hemm wehedha, meta wirtuha, u f’xi zmien wara ohtu sabet il-hbula maqtughin, b’hekk il-Pulizija ressqu lil Alfred Farrugia talli qabad u qataghlhom il-hbula, liema kaz inqata’ kontrih, ghalhekk regghu ghamlu l-hbula kif kienu qabel a spejjez taghhom.

Lucienne Muscat xehdet permezz ta’ affidavit (fol 64) u qalet li hi minn dejjem tiftakar il-hbula mertu ta’ dan il-kaz. Qalet li ommha baqghet tghix f’dan il-fond sal-mewt taghha, u fit-28 ta’ Ottubru 2013 hi kienet xtrat il-post mill-Housing. Qalet li l-hbula baqghu hemm, ommha qatt ma nehhiethom. Spjegat li tiftakar li r-rikorrent kien ikidd lil ommha fuq dawn il-hbula, u meta marret fil-fond wara l-mewt ta’ ommha u

sabet il-hbula maqtughin, marret l-Ghassa u ghamlet rapport, li qed jigi esebit Dok A. Qalet li r-rikorrenti xtraw il-fond f'Dicembru 2013 wara ommha, meta l-hbula diga kienu hemm. Dwar il-bank li jidher fir-ritratt esebit mir-rikorrenti qalet li dan ma kienx hemm, u seta' tpogga issa.

Joyce Agius in rapprezentanza tar-Registratur tal-Qorti Kriminali, (fol 82a)[2] fejn ippromettiet li tesebixxi l-atti tal-Qorti tal-Magistrati permezz ta' nota, li giet sussegwentement esebita a fol 83 *et sequens*.

<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).

[2] Seduta tal-11 ta' Dicembru 2018.

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 Cahrles 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-azzjonita' 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, 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. Issemma per ezempju, l-istallazzjoni ta' *air condition unit* li jisporgi fuq sqaq komuni fil-kaz **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 li gie meqjus bhala att spoljattiv li kien jimmerita r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni.

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.

Applikati, dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li r-rikorrenti qed jikkontendu li ghandhom il-pussess tal-arja ta' fuq il-bitha taghhom, kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist datat 2 ta' Dicembru 2013, Dok A. Illi jinsab indikat fl-istess kuntratt, li "*l-fond jinkludi mieghu, bhala formanti parti integrali minnu, l-bitha retroposta."* Jigi osservat, li hemm espressament imsemmi li l-appartament sovrapost ghal dan il-fond, ma ghandhom l-ebda dritt li jonxru 'l barra mill-

gallariji tal-appartamenti relattivi u/jew b'mod li joqtor fil-bitha formanti parti integrali mill-fond.

F'dan il-kuntest, tajjeb jigi ritenut, kif ribadit fil-kaz **Peter Sciberras et vs Angelo Calleja et**, (94/2003/1) deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar 2007 li:

"Hemm distinzjoni bejn il-kawzi possessorji, fosthom l-ispoll u dawk petitorji, in kwantu dawn tal-ahhar 'sono dirette ad accertare l'appartenenza o meno della proprieta` o di un diritto reale……Percio`, le azioni possessorie assicurano una tutela di carattere provvisorio: chi soccombe nel giudizio possessorio deve restituire la cosa, ma se e' titolare del diritto di proprieta' o di un diritto reale, potra` riaverla promuovendo gudizio petitorio, nel quale a per altro, l'onere ben grave di dimostrare il suo diritto."[3] Dan ghaliex l-azzjonijiet possessorji ghandhom bhala l-fundament taghhom il-pussess ta' kwalunkwe xorta jkun u bhala objettiv taghhom it-tutela ta' dak il-pussess.

Ghalhekk, din il-Qorti taqbel li l-indagini f'dan il-kaz m'ghandhiex titratta d-dritt *o meno* li jitwahhlu l-hbula, izda trid tigi trattata u mistharrga biss il-kwistjoni tal-pussess.

Difatti l-iskop ewlieni ta' azzjoni ta' din ix-xorta huwa radikat fuq esigenzi ta' utilita` socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, sabiex ikun imhares l-ordni pubbliku, sabiex jigi skansat id-dizordni civili,

[3] Manuale di Diritto Privato (Giuffre`) Milano 1968 – Andrea Torrente pag.349 par.212

u sabiex jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-gustizzja b'idejh. Il-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun skonvolt jew turbat. (Ara **Fenech vs Zammit**, P.A. - 12 ta' April 1958; **John Mifsud et vs John Giordmaina et**, P.A.(3288/1996/1) (JZM) – deciza fit-23 ta' April 2012.

Ghalhekk, huwa importanti li jigi sottolineat li f'azzjoni ta' spoll, il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tindaga dwar kwistjonijiet petitorji, izda irid jigi mistharreg u ppruvat biss l-element tal-pussess. Difatti, l-indagini tal-Qorti fil-kaz in materja hija limitata u skarna u l-ligi taghna ma taghti lok ghal ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Fil-kaz in ezami, id-dettalji elenkati fil-kuntratti esebiti mhumiex ta' relevanza diretta ghall-vertenza. *Di piu`*, dak eccepit fil-hames eccezzjoni, kif ukoll fit-trattazzjoni, fejn gie sostnut, li dak indikat fil-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti, hu *res inter alios acta* ghall-intimati, anke peress li l-Awtorita` tad-Djar kienet diga bieghet il-fond lill-intimati, mhuwiex relevanti. Dan qed jinghad, peress, li l-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti hu datat 1 ta' Dicembru 2013, u l-kuntratt li bih Maria Portelli kienet akkwistat il-fond sovrapost kien datat 28 ta' Ottubru 2013.

Dwar din il-hames eccezzjoni, din il-Qorti tqies li mhix ammissibbli f'kawza ta' spoll u ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Jirrizulta, mir-ritratti esebiti, u mill-access li sar minn din il-Qorti, li l-hbula tal-inxir qeghdin sovrastanti l-bitha tal-fond

tar-rikorrenti u saret referenza ghall-injam fejn kienu ghaddejjin il-hbula precedenti.

Il-pussess necessarju ghal din l-azzjoni, huwa *"un possesso qualunque o detenzione".* Hu dejjem necessarju li r-rikorrenti jipprova li ghandu l-pussess materjali u *di fatto*. Illi r-rikorrenti bhala proprjetarji tal-fond u tal-bitha inkluza mal-istess fond ghandhom il-pussess tal-arja sovrastanti ghall-bitha taghhom. Kif ritenut fil-kaz **Gladys mart l-Imhallef Dottor Edoardo Magri et vs Alfred Baldacchino et**, "*huwa essenzjali……li l-allegat spoljat irid jipprova li kellu <u>l-pussess materjali fil-mument li sar l-att turbattiv tal-pussess tieghu</u>."*

Illi fil-kaz in ezami, jirrizulta, li l-hbula mertu tal-kaz, kienu ilhom hemm ghal ghexieren ta' snin, meta kienet ghadha qed tirrisjedi fil-fond l-*aventi causa* tal-intimati, Mary Portelli, llum defunta. Dan il-fatt mhuwiex ikkontestat mir-rikorrent, fix-xhieda tieghu.

Huwa minnu li sabiex ir-rikorrenti jirnexxu fl-azzjoni taghhom, jehtigilhom jippruvaw li gew vjolentement spussessati. Jirrizulta li meta Brian Portelli fis-17 ta' Dicembru 2016, rega' wahhal il-hbula tal-inxir, dan sehh sussegwentement ghas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati deciza fis-7 ta' Novembru 2016, fejn ir-rikorrent odjern gie misjub hati ta' *ragion fattasi* talli kien qata l-hbula. Dan il-fatt jinsab ammess *tramite* t-tielet eccezzjoni tal-istess intimati.

Fit-tielet eccezzjoni, l-intimati qed isostnu li kienu proprju huma li sofrew spoll, ghalhekk bhala difiza huma rreagixxew

u regghu wahhlu l-hbula tal-inxir, li kienu ilhom hemm precedentement. Ghaldaqstant jsostnu li japplika l-principju *vim vi ripellere licet stante* li regghu twahhlu l-hbula tal-inxir bhala reazzjoni ghall-fatt li kienu nqalghu mill-istess rikorrent.

Id-difisa ta' *Vim Vi Ripellere Licet*

Illi kif inghad fil-kaz **Joseph Baldacchino noe vs Frank Schembri et**, (14/2009/1) deciza mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Novembru 2011:

"Il-pussessur li jkun qed jigi spussessat vjolentement ghandu d-dritt li jiddefendi bhala reazzjoni immedjata ghall-vjolenza uzata kontra tieghu. 'Mentre dura l'offesa (in continenti) di fronte cioe` a colui che vuole violentemente sottrarne il bene al possessore, questo puo' agire direttamente, esercitando una legittima difesa. (vim vi ripellere licet). Ma se non c'e l'immediatezza, il possessore che difendesse il suo 'ius possessionis' agendo personalmente incorrerebbe nel reato di ragion fattasi." (Istituzione di Diritto Civile, **Alberto Trabucchi**).

Fil-kaz **Pietru Camilleri et vs Michael Portelli et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar 2019, inghad li:

"Naturalment din l-azzjoni tal-konvenut trid tkun saret immedjatament wara li jkun sar l-ispoll tal-attur biex tkun gustifikata (Ara wkoll ***Pellegrini Petit vs Sammut****, Appell*

deciz fis-16 ta' Jannar 1920 u ***Sammut vs Sammut*** *deciza mill Prim' Awla fil-31 ta' Jannar 2003).*

Il-Qorti tkompli billi tghid:

"……l-eccezzjoni tal-vim vir repellere licet tista' tinghata biss meta l-azzjoni difensiva ssir 'confestim jew in continenti 'u mhux 'ex intervallo'(Vol XL I pt II p 846)."

Il-Qorti tal-Appell f'dan il-kaz kompliet tfisser il-kuncett ta' immedjatezza f'dan il-kuntest:

"mill-banda l-ohra l-immedjatezza li trid il-ligi ma tistax u ma ghandhiex tigi ekwiparata mar-reazzjoni kontemporanja mal-agir spoljattiv li bih l-attur uzurpa l-pussess tal-konvenut u jakkwistah a skapitu tieghu. Interpretazzjoni rigida bhal din twassal ghal sitwazzjoni assurda jekk mhux ukoll provokatorja ghall-konfront fiziku vjolenti bejn min kien ikun qieghed jikkontesta l-istess dritt ghax tipprovoka konfrontazzjoni fizika mmedjata f'sitwazzjoni spiss esplossiva....".

"nessuno nega che sia lecito non soltanto di conservare e defendere colle forza il possesso ne di ricuperare eziando colla forza il possesso perfetto della violenza perduta; l' unica condizione che viene richiesta al riguardo si e` che la forza si impieghi 'confestim o in continenti non ex intervallo'. Se non che quando si dice 'confestim' non va gia Intesa la parola in senso assoluto e strettamente literale bensi in senso relattivo ed a seconda delle circostanze da

apprezzarsi della prudenza del judice." (**Vol. XXIX pt.1 p 281**)."

Il-Qorti ser tabbraccja din l-interpretazzjoni li hija assodata fil-gurisprudenza taghna.

Fil-kaz in ezami, il-proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati ta' *ragion fattasi* gew decizi fis-7 ta' Novembru 2016. Kien sussegwentement ghal din id-decizjoni, fis-17 ta' Dicembru 2016, li Brian Muscat rega' wahhal il-hbula. Ghalhekk, ir-reazzjoni tal-intimat, ghalkemm mhux wahda kontemporanja jew instantanea, fl-isfond kollu tal-kaz, ragonevolment ghandha titqies bhala reazzjoni ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati. Din il-Qorti tqis li z-zmien li fih regghu twahhlu l-hbula jista' jitqies li kien ragonevoli, meta jigu meqjusa n-numru ta' snin kemm kienu ilhom hemm in situ il-hbula precedentement.

Ghalhekk, il-principju ta' *vim vi ripellere licet* japplika ghall-kaz odjern.

Fid-dawl ta' dan, tilqa' t-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimati u kwindi tichad it-talbiet dedotti.

Rigward ir-raba' eccezzjoni, din il-Qorti qed tillimita l-gudizzju taghha u tilqa' l-istess biss fuq il-pussess li kien vigenti fiz-zmien tal-agir agir tar-rikorrent billi kull gudizzju ulterjuri jesorbita mill-indagni konsentita bin-natura ta' din l-azzjoni.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-hames eccezzjoni, **taqta’** u **tiddeciedi** billi tilqa’ t-tieni, it-tielet, u r-raba’ eccezzjonijiet tal-intimati ghar-ragunijiet spjegati u konsegwentement tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta’ Mejju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta’ Mejju 2019