MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 493/1994/1

Alfred Bugeja

Vs

Joseph Borg f'ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Youth Hostels Limited

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-attur kellu fil-pussess tieghu il-fond kummercjali Maltese Cross Guest House u Maltese Cross Restaurant li jinsabu gewwa St. Anthony Street, Bugibba, kif ukoll fond iehor maghruf bhala Tramps Bar, li jinsab gewwa Spring Street, Bugibba;

Premess illi hemm pendenzi fir-rigward ta' dawn il-fondi bejn il-kontendenti fejn il-konvenut nomine qed jitlob l-izgumbrament ta' l-attur, filwaqt li l-attur qed jikkontesta t-talba ta' l-istess konvenut;

Premess illi recentement u cioe` fid-19 ta' Marzu 1993 l-attur sab li dawn il-fondi kienu sgassati u s-serraturi mibdula b'mod li ma kellux izjed access ghalihom, u sahansitra kien qed isir xi xoghol fihom;

Premess illi kien hemm avviz imwahhal fuq dawn il-fondi fejn dawn kienu qed jigu reklamati ghall-kera u fejn jinghata n-numru telefoniku tal-konvenut ghal min jista' jinteressa ruhu;

Premess illi b'hekk il-konvenut *proprio et nomine* jew min minnhom bil-mohbi, u vjolentement spolljaw lill-attur mill-pussess tieghu fil-fondi imsemmija;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenut *proprio et nomine* kkommetta spoll kontra l-attur fir-rigward ta' l-attur kif intqal;

2. Tordna li fi zmien qasir u perentorju li l-attur jigi riprestinat fil-pussess tieghu kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut *proprio et nomine*;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attur u l-lista tax-xhieda minnu indikati flimkien ma' l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut *proprio et nomine* illi fiha huwa eccepixxa:-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li huwa ilu fil-pussess tal-fond imsemmi aktar minn

sena, u ghalhekk hu ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi t-terminu ta' dekadenza tal-kawza msemmija ghadda;

2. Illi bla pregudizzju ghal premess huwa mhux il-legittimu kontradittur stante illi l-fondi imsemmija huma sullokati lil terzi persuni;

3. Illi fil-meritu u bla pregudizzju ghal premess huwa l-inkwilin tal-fondi imsemmija li gew lokati lilu minn Joseph Buttigieg u Nikola Zammit skond skritturi relattivi;

4. Illi huwa bl-ebda mod ma kkawza spoll lill-attur stante li l-fond imsemmi kien abbandunat u ma kienx fil-pussess ta' l-attur;

5. Salv kull eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut *proprio et nomine* u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet ta’ l-20 ta’ Gunju 1994 li permezz tieghu gie nominat bhala perit legali Dr. Philip Manduca biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-istess perit legali li tinsab a fol. 29 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tas-7 ta’ April 1997;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

Huwa pacifiku f'kawzi ta' din ix-xorta illi "*si deve avere riguardo al possesso ed alla detenzione presso lo spogliato, il quale possesso non e` gia quello a titolo di proprieta` o di servitu` ma un possesso qualunque,*

*essendo anzi per l-articolo 801 (*illum Artikolu 791*) delle Leggi di Organizazione e Procedura Civile vietato qualunque esame che non abbia riferenza al detto possesso ed allo spoglio*" - "**Carmelo Scicluna -vs- Lorenzo Zarb et**", Appell, 15 ta' Jannar 1874 (Vol. VII p 16);

Din l-introduzzjoni hi ta' massima importanza f'azzjoni ta' reintegranda;

Fl-ewwel lok, legittimat biex jipproponi din l-azzjoni, hu dak li fi zmien ta' l-att spoljattiv hu possessur jew detentur, kemm jekk fl-interess tieghu personali, *ad exemplum, qua* kerrej, kemm jekk fl-interess ta' terzi, bhal mandatarju jew amministratur;

Fit-tieni lok, una volta l-possessur jipprova l-pussess u l-ispoll avvenut dan mhux tenut jiggustifika l-ezercizzju ta' poter ta' fatt - *possideo quia possideo* - fuq il-haga. Il-pussess tieghu jista' jkun nieqes mir-rekwiziti ghal fini ta' uzukapjun u jista' addirittura jkun ta' mala fede. In effetti "*il possesso a cui allude la detta legge - Art. 230 dell' Ordinanza No. VII del 1868 (*illum Artikolu 535 tal-Kapitolu 16*) - non e` il possesso a titolo di proprieta` o di servitu`, o come conseguenza della detta proprieta` o servitu`, ma un possesso qualunque esso sia, perche fondamento dell' azione e` quello di mantenere l'ordine pubblico*" ("**Capitano Robert Mizzi noe -vs- Francesco Sant**", Appell Civili, 14 ta' Frar 1921, Vol. XXIV P I p 658);

Opportunement ukoll tajjeb li jigi rilevat illi ghalkemm fil-ligi taghna ma nsibu l-ebda definizzjoni normativa ta' l-ispoll, b'danakollu l-gurisprudenza tidentifika n-nozzjoni ta' l-ispoll mal-komportament jew l-agir ta' l-ispoljant li b'awtorita` privata tieghu jwettaq att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma setax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti ("**Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit**", Prim' Awla, Qorti Civili, 12 ta' April 1958). Hu proprju ghal dan il-motiv illi l-azzjoni ta' reintegrazzjoni sservi biex jigi mpedut li c-cittadin privat jiehu gustizzja '*di privato braccio*' b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt;

Stabbiliti dawn l-aspetti ta' indoli generali, ghandu issa jigi ezaminat jekk fil-meritu tal-kaz partikolari jikkonkorrux l-elementi kollha ta' l-azzjoni ta' l-ispoll privileggjat avvanzata mill-attur bl-odjerna citazzjoni;

L-ewwel rekwizit li l-attur irid jipprova hu dak li hu jipposjedi b'pussess ta' kwalunkwe xorta jew li jiddetjeni l-haga. Fuq dan il-punt il-perit legali josserva illi l-attur kellu f'idejh ic-cavetta tal-fond *de quo* u dan kien jibbasta biex jista' jinghad, fuq l-insenjament tad-decizjoni a **Vol. LXX P III p 570**, illi hu kellu d-detenzjoni tieghu;

Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu (fol. 56) il-konvenut jargomenta illi l-attur kien abbanduna l-fond. Huwa jiddeduci dan mill-fatt ta' l-istat traskurat tieghu u tal-fatt tal-bosta ittri skoperti minnu wara li klandestinament dahal fil-fond;

Fil-fehma tal-Qorti, anke meta jigi rikonoxxut dan il-fatt, dan mhux bizzejjed biex jista' jinghad illi fil-fattispeci l-istat maghruf "*esula sia il possesso nell' attrici della cosa sulla quale ebbe a cadere il fatto da esse denunziato contro il convenuto, sia la violenza o la clandestinita` da parte di costui, nell' attuazione del fatto cosi contro di lui denunziato*" ("**Giulia Pons et -vs- Negte. Luigi Apap**", Prim' Awla, Qorti Civili, 27 ta' Ottubru 1921, Vol. XXIV P II p 668);

L-istat ta' abbandun tal-fond ma jfisserx, u ma ghandux jissarraf, unilateralment, fl-abbandun ukoll tad-dritt li l-attur kellu fuq il-fond. Xejn kuntrarju ghal dak pretiz mill-konvenut ma jista' jingibed jew inferit mill-provi. Anzi c-cirkostanza biss taz-zamma tac-cavetta tal-fond kienet, jekk xejn, manifestazzjoni cara illi l-attur ma telaqx id-detenzjoni tieghu;

It-tieni rekwizit hu l-fatt ta' l-ispoll (*spoliatum fuisse*) li l-attur jiddeskrivih fil-korp tac-citazzjoni li sar mill-konvenut "bil-mohbi" u "vjolentement";

Jirrizulta konfessat mill-istess konvenut illi hu iddecieda *marte proprio* li jimpussessa ruhu mill-fond, u dan wara li fi kliemu stess "iddubbajt cavetta", u aktar tard ghadda biex jibdel is-serratura;

Indubbjament l-agir tal-konvenut kien jirrivesti l-elementi kemm tal-klandestinita`, billi dak li ghamel wettqu *all' insaputa* ta' l-attur, kif ukoll dak tal-vjolenza, billi l-att tieghu kien wiehed ghal kollox arbitrarju u kontra l-volonta` espressa jew tacita ta' l-attur detentur. Kif jinghad fid-decizjoni a **Vol. XXXIX P I p 315**, "sabiex jigi sodisfatt dan ir-rekwizit ma hemmx bzonn il '*vis atrox*' cjoe il-vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga; liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid." Fl-istess sens id-decizjoni "**Maggur Peter Cordina -vs- Raymond Aquilina**", Appell Kummercjali, 12 ta' Dicembru 1988;

U kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "**Nazzareno Desira -vs- Victor Lungaro**", Appell Civili, 20 ta' Jannar 1961, "meta jirrikorri l-element tal-vjolenza ma hemmx bzonn li l-gudikant jokkupa ruhu minn dak tal-klandestinita`; ghax il-ligi taghna, ghall-finijiet ta' l-azzjoni ta' spoll privileggjat, tikkonsidra sufficjenti li jkun hemm ir-rekwizit tal-vjolenza jew tal-klandestinita`, u mhux li jkun hemm iz-zewg rekwiziti f'daqqa.";

Kwantu ghar-rekwizit tax-xahrejn (*infra bimestre*) preskritt mil-ligi ghall-azzjoni ta' l-ispoll, il-perit legali ikkonkluda li fuq il-provi ezistenti dan l-element ma giex sostanzjat mill-attur;

Fix-xhieda tieghu l-attur jghid li hu baqa' jopera l-Guest House sa Ottubru 1993 (seduta tat-22 ta' Lulju 1994), ghakemm l-ahhar licenzji mhallsa kienu jkopru sal-31 ta' Dicembru 1992 (seduta ta' l-10 ta' Ottubru 1994). Fl-istess zmien (1993) huwa jistqarr li ma ghamelx uzu tar-restaurant formanti parti mill-blokka bini detenuta minnu. Kwantu ghat-Tramps Bar, ukoll parti integrali mill-istess korp ta' bini, dan kien suggett ta' kawza li d-decizjoni taghha giet ezegwita permezz ta' mandat ta'

zgumbrament. Ara xhieda tal-konvenut (seduta tat-8 ta' Frar 1996);

Fl-istess seduta l-konvenut jafferma li hu dahal fil-Guest House fix-xitwa ossija Ottubru ta' l-1993 u ha pussess lura tat-Tramps Bar in forza tal-mandat precitat fis-17 ta' Frar 1994. Dan ta' l-ahhar, skond ix-xhieda ta' Charles Gauci (seduta tat-22 ta' Novembru 1996) kien attivat mis-socjeta tieghu Baloons Ltd sa April 1993;

Mill-provi akkwiziti huwa indiskutibbli illi l-konvenut dahal fil-Guest House u fir-Restaurant f'Ottubru 1993. Dan hu anke korroborat mill-fatt illi f'Dicembru ta' dik l-istess sena thajjar ghalihom Simon Balzan tant li wasal f'arrangament dwarhom mal-konvenut wara li l-istabbilimenti gew murija lilu fil-Milied ta' l-1993. Ara Affidavt ta' dan ix-xhud a fol. 20 tal-process;

Jekk wiehed jakkorda ma' din il-veduta, li tidher li giet abbraccjata mill-perit relatur, allura ma hemmx dubju illi l-allegat spoll kien ilu li gie kommess bosta xhur qabel l-intavolar ta' l-azzjoni mill-attur;

Fuq din il-materja taz-zmien ghall-proponiment ta' l-azzjoni, il-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet "**Annetto Xuereb Montebello et -vs- Paolina Magri et**", 14 ta' Gunju 1953, irravizat li fid-dottrina u fil-gurisprudenza tezisti diskordja dwar minn meta ghandu jibda jghaddi t-terminu ta' xahrejn. "Uhud isostnu li dan it-terminu jibda jghaddi mill-ahhar att konsumativ ta' l-ispoll; ohrajn jghidu illi kemm l-ispoll ukoll meta jigi kommess att li jiddisturba l-godiment, avvolja ma jkunx gieb privazzjoni totali tal-godiment lill-ispoljat.";

Issa t-test tal-ligi fl-Artikolu 535(1) tal-Kodici Civili jippreciza li l-azzjoni trid titmexxa "fi zmien xahrejn mill-ispoll";

Huwa desumibbli minn dawn il-kliem illi essenzjalment u fl-ewwel lok "*il bimestre per l'azione privilegiata di spoglio recente e` termine di decadenza*" ("**Giuseppe Sammut -**

vs- Notaro Odoardo Pellegrini Petit", Appell Civili, 16 ta' Jannar 1920, Vol. XXIV P I p 276);

Fit-tieni lok, iz-zmien statutorju ta' xahrejn jibda jiddekorri mid-data tal-kommissjoni ta' l-ispoll u mhux *a die scientiae* ("**Alfonso Sammut -vs- Victor Mallia et** ", Prim' Awla, Qorti Civili, 24 ta' Gunju 1971);

Kif amplifikat fid-decizjonijiet "**Michelangelo Fenech noe -vs- Alfred Camilleri**", Prim' Awla, Qorti Civili, 22 ta' Frar 1992; citata wkoll b'approvazzjoni fil-kawza fl-ismijiet "**Dr. Victor Sultana -vs- Carmelo sive Charles Gafa`**", Appell, 26 ta' Mejju 1998, "it-terminu ta' xahrejn infatti jibda jiddekorri mid-data minn mindu l-attur ikun attwalment u fizikament gie spoljat mill-pussess tieghu u mhux *a die scientiae*. Dan ukoll ghax il-pussess jehtieg li jkun kontinwu u apparenti u l-att turbattiv tal-pussess irid ikun maghmul *vi aut clam*. L-azzjoni kif tentata mill-attur ma tistax tregi in kwantu jonqos wiehed mill-elementi kostitutiva taghha '*infra bimestre deduxisse*'";

Fl-istess sens id-decizjoni ta' din il-Qorti kif presjeduta fil-kawza fl-ismijiet "**Stephen Vella -vs- George Falzon pro et noe**", 9 ta' Dicembru 2002;

Tenut qies ta' l-insenjament illi biex tirnexxi azzjoni ta' spoll privileggjat, kif hekk hi proprju dik hawn ezaminata, jehtieg li jissussistu l-elementi kollha taghha, kompriz ghalhekk il-fattur zmien ghall-proponiment ta' l-azzjoni, l-attur ma jistax jibbenefika minn din l-azzjoni tieghu in kwantu jonqos minnha l-estrem tat-tmexxija ta' l-azzjoni fi zmien xahrejn mill-att konsumativ ta' l-ispoll.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi bl-akkoljiment ta' l-ewwel eccezzjoni tad-dekadenza ta' l-azzjoni ghall-proponiment ta' l-azzjoni ta' spoll privileggjat, tichad it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjez kollha tal-kawza a karigu tieghu.

---------------------------------TMIEM---------------------------------