MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2009

Appell Civili Numru. 1139/2007/1

Andrew Briffa u Ruth Briffa

v.

Michael Aquilina, Marlene Aquilina u Philip Xuereb

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-1 ta' Novembru 2007 tal-attur li jghid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti huma sidien u proprjetarji tal-fond numru 217 fi Triq San Giljan Birkirkara. Illi l-

esponenti huma anke sidien ta’ l-arja ta’ dan il-fond inkluz il-bejt kollu ta’ l-istess proprjeta`;

“2. Illi l-konvenuti intimati jokkupaw b’titolu ta’ lokazzjoni l-fond adjacenti ghal dak tar-rikorrenti ossia l-fond numru 220 ukoll fi Triq San Giljan Birkirkara;

“3. Illi l-istess intimati konvenuti qed jokkupaw parti mill-bejt proprjeta` tar-rikorrenti u dana minghajr titolu validu fil-ligi;

“4. Illi l-intimati gja` gew interpellati sabiex jivvakaw u jizgumbraw minn dik il-parti tal-bejt proprjeta` tal-esponenti li huma qed jokkupaw minghajr titolu validu fil-ligi izda huma baqghu inadempjenti. Illi fost numru ta’ ittri l-intimati gew interpellati sabiex jivvakaw il-bejt permezz ta’ ittra ufficjali datata 11 ta’ Settembru 2007;

“5. Illi peress li l-intimati baqghu inadempjenti kellha ssir dina l-kawza;

“6. Illi fil-fehma tal-atturi rikorrenti, l-konvenuti intimati ma ghandhomx eccezzjonijiet/risposti xi jressqu kontra t-talbiet tar-rikorrenti;

“Ghaldaqstant l-esponent umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

“1. Tiddeciedi skond it-talba bid-dispenza mis-smigh tal-kawza a tenur ta’ l-Artikolu 167, tal-Ligijiet ta’ Malta.

“2. Tordna lill-intimati sabiex jivvakaw dik il-parti tal-bejt arja tal-fond 217 Triq San Giljan Birkirkara u dana peress li huma qed jokkupaw l-istess minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

“Bl-ispejjez u bl-imghax legali u b’hekk l-intimati jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata (fol. 8) tal-konvenuti kollha li in forza taghha eccepew illi:

"1. Preliminarjament l-intempestivita` ta' l-azzjoni odjerna in vista tal-fatt li l-atturi ghadhom ma ottemporawx ruhhom mas-sentenza deciza kontra taghhom mill-Qorti ta' l-Appell nhar il-25 ta' Mejju 2007 (2947/96) fl-ismijiet inversi liema sentenza ta' l-appell kienet ikkonfermat sentenza ohra tal-Prim Awla tal-Qorti Civili datata 14 ta' Dicembru 2006;

"2. Illi in vista tal-premess tenut kont tal-fatt li l-atturi odjerni gew ikkundannati *f'actio spolii* privileggjat l-azzjoni odjerna ma tistax tissokta fil-meritu qabel ma l-konvenuti odjerni jigu reintegrati fil-pussess intier tal-bejt in kwistjoni fl-istat li kien fih qabel ma l-atturi odjerni kienu kkommettew l-att spoljattiv;

"3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fil-meritu t-talba attrici ghandha tigi respinta peress illi hija nfondata kemm legalment kif ukoll fattwalment kif ser jirrizulta ahjar waqt s-smigh ta' dawn il-proceduri;

"4. Illi l-konvenuti jokkupaw l-parti tal-bejt meritu ta' dina l-kawza taht titolu validu fil-ligi in vista tal-fatt li l-bejt intier kien minn dejjem jifforma parti mill-fond 220 Triq San Giljan B'Kara okkupat minnhom bhala r-residenza ordinarja taghhom b'titolu ta' lokazzjoni;

"5. Illi l-fatt fuq espost gie fil-fatt ikkonfermat mill-Qorti ta' l-Appell u mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fiz-zewg sentenzi fuq citati decizi favur l-odjerni konvenuti u kontra l-odjerni atturi;

"6. Illi l-fatti kollha kontenuti fil-paragrafi precedenti ghal dan huma ben maghrufa personalment mill-odjern dikjarant;

"7. B'riserva li tintalab l-Awtorizzazzjoni mehtiega ghall-prezentata ta' risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

"Bl-ispjjez kontra l-atturi minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat is-sentenza preliminari moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta’ Frar, 2009 li in forza taghha cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjez riservati ghall-gudizzju finali;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi din id-decizjoni odjerna hija dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet ta’ l-intimati, u cioe` l-intempestivita` ta’ l-azzjoni minhabba li r-rikorrenti f’din il-kawza ma ottemperawx ruhhom mas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tal-25 ta’ Mejju 2007 li permezz taghha r-rikorrenti odjerni kienu gew ikkundannati f’*actio spolii* privileggat u li ghalhekk skond l-intimati ma tistax tissokta l-kawza odjerna qabel ma huma jigu reintegrati fil-pussess.

“Illi jekk wiehed jistudja sewwa t-talbiet rikorrenti jirrizulta car li t-talba qeghdha bazata fuq dak li jsostnu r-rikorrenti li l-intimati qed jokkupaw parti mill-bejt proprjeta` tal-konjugi Briffa u dan minghajr titolu validu fil-ligi u ghalhekk qed jitolbu l-izgumbrament mill-parti tal-bejt proprjeta` ta’ l-istess Briffa.

“Illi f’dan l-istadju hu necessarju li l-Qorti tara d-*decide* fil-kawza l-ohra u cioe` 2947/96. Il-Qorti ta’ l-Appell qalet:

““Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fil-14 ta' Dicembru 2006, b'dan li t-terminu ta' xahar impost fis-sentenza jibda jiddekorri mil-lum.”

“Fl-14 ta’ Dicembru 2006 il-Prim Awla (Imhallef Lofaro) kienet iddecidiet hekk:

““Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi, prevja addozzjoni tar-relazzjoni peritali, tilqa’ z-zewg talbiet attrici u hekk (1) tiddikjara illi l-konvenuti ikkommettew spoll vjolenti u klandesdin billi waqqghu il-fond taghhom 219 St Julians Street B’Kara inkluza dik il-parti tas-saqaf tal-bejt illi kienet fil-pussess u tgawdija assoluta u esklussiva ta’ l-

atturi u ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar jergghu jirripristinaw lill-atturi fid-drittijiet possessorji li huma kellhom fuq il-bejt intier inkluza dik il-parti tal-bejt sovrapposta ghal fond tal-konvenuti; u (2) tordna illi fin-nuqqas li l-konvenuti jisporgu l-ispoll fiz-zmien lilhom prefiss, l-atturi huma awtorizzati jirripristinaw huma dan l-istess dritt taghhom ghal pussess u dgawdija tal-istess bejt intier, u dan a spejjez tal-konvenuti.”

“Minn ezami ta’ dan kollu johrog car li kien gie kommess spoll u li l-Qorti ordnat ir-reintegrazzjoni fi zmien xahar u li fin-nuqqas l-atturi f’dik il-kawza gew awtorizzati jirripristinaw huma a spejjez tal-konvenut.

“F’dan il-kuntest, ta’ min isemmi li fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Muscat vs Assunta Farrugia,** Appell Civili, ta’ l-24 ta’ Novembru 1957, inghad hekk:

““L-azzjoni ta’ reintegrazzjoni hija fondata fuq l-ezigenzi ta’ l-utilita` socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja; hija intiza ghall-protezzjoni ta’ kwalunkwe pussess sabiex jigi impedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f’idejh, b’mod li ghandha bhala fini r-restawrazzjoni tal-pussess skonvolt jew turbat…..si tratta ta’ disposizzjoni ta’ ligi eminentement ta’ ordni pubbliku, li ma tiirikjedix generalment il-vjolenza fuq il-persuna li tkun tiddetjeni l-haga jew li tkun tgawdi d-dritt, imma l-istess hija inerenti ghall-fatt ta’ min b’awtorita` privata jikkompixxi u jaghmel ghad-dannu ta’ terza persuna att li, ghalkemm jista’ jkollu dritt ghalih, ma setax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti.”

“L-azzjoni ta’ spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku, u hija intiza sabiex tipprovdi azzjoni mhaffa u effikaci biex hadd ma jiehu l-ligi f’idejh. Jigi dedott ukoll li f’azzjoni ta’ spoll privileggjat, ma jista’ jkun hemm l-ebda rizoluzzjoni finali, naha jew ohra, rigwardanti t-titolu ta’ proprjeta ta’ l-art spoljata. Ghalhekk fil-fatt, f’kawza ta’ spoll ma jistax ikun hemm azzjoni possessorja u ohra petitorja. Hekk kif gie ritenut fil-kawza **Genovese Cutajar vs Emanuel Cutajar**, Prim Awla Qorti Civili deciza fit-22 ta’ Ottubru 1953:

““il-ligi u d-dottrina legali ma jippermettux f’kawza ta’ din ix-xorta, (kawza ta’ spoll) hlief eccezzjonijiet dilatorji. Huwa dan li jaghmilha differenti mill-azzjoni petitorja fejn il-fondament u l-iskop taghha huwa r-rikonoxximent u t-tutela tad-dritt. Huwa ghalhekk li l-gurisprudenza tipprojbixxi l-kumulu taz-zewg azzjonijiet; dik possessorja u dik petitorja.” (Ara wkoll **Farr Ltd. vs Norman Cutajar noe et** Qorti ta’ l-Appell, 6 ta’ Frar 2004).

“Minn dan kollu jirrizulta li hemm l-obbligu li r-ripristinar isir izda minn imkien ma tohrog li jrid isir l-ewwel ir-ripristinar biex tipprosegwi l-kawza odjerna. Ghalkemm il-konvenuti odjerni eccepew l-ewwel zewg eccezzjonijiet, ma ikkwotaw ebda sezzjoni tal-ligi jew gurisprudenza in sostenn ta’ l-eccezzjonijiet imsemmija. Fil-fatt anqas biss ipprezentaw ebda nota in sostenn ta’ l-ewwel zewg eccezzonijiet taghhom. Minn ezami tas-sentenza kemm tal-Prim Awla kif ukoll tal-Qorti ta’ l-Appell fuq imsemmija u ikkwotati minn imkien ma jirrizulta dak allegat mill-konvenuti. Procedura ghar-ripristinar hemm, izda din mhux haga li qeghdha quddiem din il-Qorti kif presjeduta.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, u kwindi tilqa’ l-ewwel zewg eccezzjonijiet minnhom sollevati u konsegwentement tichad it-talba attrici f’dan is-sens bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attur;

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tiddikjara d-decizjoni preliminari moghtija mill-ewwel Qorti bhala wahda korretta u ghandha tigi kkonfermata, bl-ispejjez.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tad-9 ta’ Mejju 2009;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:
Illi f’din il-kawza l-atturi jallegaw li l-konvenuti, li jiddetjienu b’titolu ta’ lokazzjoni fond adjacenti dak taghhom, qed

jokkupaw bla titolu parti mill-bejt tal-fond taghhom, u talbu li l-konvenuti jivvakaw u jizgombraw mill-partijiet tal-bejt hekk okkupati. Qabel ma gew istitwiti dawn il-proceduri, il-konvenuti attwali kienu fethu kawza (Citaz nru. 2947/96) ta' spoll privillegjat kontra l-atturi odjerni peress li allegaw li l-atturi kienu iddisturbawhom fil-pussess li kienu jgawdu tal-bejt in kwistjoni. Din il-Qorti, b'sentenza tal-25 ta' Mejju 2007, kienet laqghet it-talba tal-konvenuti odjerni, sabet li kien sar spoll u ordnat lill-atturi odjerni jirripristinaw lill-istess konvenuti (allura atturi) fil-pussess tal-bejt.

Wara dik is-sentenza, l-atturi fethu dawn il-proceduri fil-petitorju fejn qed jitolbu dikjarazzjoni li dik il-parti tal-bejt li hu fil-pussess tal-konvenuti hi, fil-fatt, taghhom u qed jitolbu li l-konvenuti jizgombraw mill-istess bejt.

In linea preliminari, l-konvenuti eccepew li din l-azzjoni hi intempestiva, peress li l-atturi ghadhom ma nehhewx l-ispoll u ma rreintegrawx lill-istess konvenuti fil-pussess tal-bejt kif kienet ordnat din il-Qorti.

L-ewwel Qorti cahdet din il-linja difenzjonali tal-konvenuti, ghax qalet li filwaqt li fil-gudizzju tal-ispoll mhux permess li jigu sollevati eccezzjonijiet in petitorju, min imkien ma jirrizulta li l-ewwel irid isir ir-repristinar qabel ma ssir l-kawza odjerna.

Il-konvenuti appellaw minn din id-decizjoni, u din il-Qorti taqbel mal-aggravju tal-istess konvenuti li, fis-semplicita` tieghu, hu li d-decizjoni tal-ewwel Qorti hi zbaljata ghax injorat ghal kollox il-gurisprudenza li kostantement irriteniet li l-kawza fil-petitorju ma tistax tissokta qabel ma l-ispoll jigi spurgat. L-iskop tal-kawza ta' spoll privileggjat jispicca jekk min ikun hati ta' agir spolljattiv ikun jista' jmexxi bil-petitorju <u>filwaqt li jhalli lill-possessur sprovist mill-pussess li kellu qabel l-agir tieghu</u>. La darba l-allegat proprjetarju ta' fond instab responsabbli ta' spoll, irid l-ewwel jirreintegra lill-possessur fil-pussess li kellu <u>qabel ma jirrivendika l-proprjeta` tieghu</u>.

Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Jimmy Vella Ltd. v. Fenech**, deciza fit-28 ta' April 2006, kawza *rei*

vindicatoria ma tistax tipprocedi qabel ma l-ispoll jigi riversat.

Dik il-Qorti osservat illi,

"Punt simili kien tqajjem fil-kawza fl-ismijiet Anthony Zarb v. Michael Caruana 123/86 VBC deciza fit-30 ta' Lulju 1986 PA fejn il-Qorti kienet iddecidiet li mhux permess illi tigi promossa u deciza kawza fl-istadju tal-petitorju, (bhal ma hi dik tal-lum) qabel ma jkun gie reintegrat il-konvenut spoljat mill-attur bl-ezekuzzjoni tas-sentenza u mhux sempliciment bil-prolazzjoni taghha; sakemm idum pendenti l-ispoll, l-actio petitoria ghandha tistenna.

"Illi ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma, huma x'inhuma c-cirkostanzi prezenti dwar l-ispoll kommess, li l-eccezzjoni tal-konvenut ghandha tigi milqugha, stante li l-konvenut spoljat ghadu ma giex reintegrat."

Hekk ukoll, din il-Qorti, fil-kawza **Cassar et v. Xuereb Montebello et**, deciza fit-28 ta' Mejju 1956 osservat a propositu illi
"Il-kumulu taz-zewg azzjonijiet, il-possessorja u l-petitorja, hu projbit; u dan id-divjet jestendi ruhu ghall-effettiva u plenarja re-integrazzjoni ta' dik il-persuna li l-pussess taghha, anki jekk illegittimu, ikun gie turbat. <u>Liema reintegrazzjoni ma ssirx "actu" bil-prolazzjoni tas-sentenza, imma tabilhaqq bl-ezekuzzjoni ghal kollox tas-sentenza possessorja</u>; u l-ineffikacja tad-domanda proprosta fil-petitorju qabel l-ezekuzzjoni tas-sentenza possessorja ma tistax tigi sanata bl-akkwijexxenza jew bil-kunsens, espress jew tacitu, tal-kontro-parti, billi dak id-divjet hu ta' ordni pubbliku u maghmul mil-ligi espressament b'mod assolut, u kwindi l-gudikant ma jistax ma jaghtix kaz tieghu minghajr ma jivvijola l-awtorita` tal-ligi."

(Sottolinear ta' din il-Qorti)

Mhix skuza li l-konvenuti odjerni, fit-termini tas-sentenza tal-25 ta' Mejju 2007 jistghu jwettqu x-xoghlijiet mehtiega huma stess, peress li l-ordni principali giet indirizzata lejn

l-atturi odjerni u dawn qabel ma jipprocedu fil-petitorju, jridu jobdu l-ordni tal-Qorti u jipprocedu huma ghall-ezekuzzjoni ghal kollox tas-sentenza possessorja.

L-atturi jghidu li, fil-fatt saret ir-reintegrazzjoni. Din il-kwistjoni, pero`, ma gietx diskussa mill-ewwel Qorti fis-sentenza peress li d-decizjoni taghha kienet ibbazata fuq l-argument, li issa jirrizulta li hu zbaljat, li ma kienx mehtieg ir-ripristinar qabel il-ftuh ta’ kawza bhal din. Din il-kwistjoni, dwar jekk sehhx jew le r-repristinar, hija kwistjoni ta’ fatt li jehtieg li ssir il-prova u t-trattazzjoni dwarha quddiem l-ewwel Qorti; kwindi, l-atti ghandhom jigu rinvjati ghal quddiem l-ewwel Qorti biex din, qabel xejn, wara li tisma’ l-provi li jressqu l-partijiet, tiddeciedi jekk l-konvenuti gewx reintegrati fil-pussess fit-termini tas-sentenza ta’ din il-Qorti tal-25 ta’ Mejju 2007. F’kaz li jigi deciz li fil-fatt saret ir-reintegrazzjoni fil-pussess allura dik il-Qorti tista’ tipprocedi bis-smiegh fil-meritu ta’ din il-kawza; izda f’kaz li ma saritx ir-reintegrazzjoni effettiva u kompleta, allura tkun trid tilqa’ l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti u fid-dawl tal-gurisprudenza in materja, tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tilqa’ l-istess in parte, thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fl-4 ta’ Frar 2009, u tirrinvija l-atti ghall-quddiem l-istess Prim Awla tal-Qorti Civili biex din tisma’ u tiddeciedi l-kawza fit-termini ta’ dak li ntqal aktar qabel f’din is-sentenza.

L-ispejjez tal-kawza sa issa u marbuta ma’ dan l-incident, inkluzi dawk in prim istanza, ghandhom jithallsu mill-atturi appellati in solidum.

< Sentenza Finali >

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