MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 1265/2008/1

Joanna Portelli

v.

Michael Pisani

Il-Qorti:

Rat ir-rikors gurament ipprezentat mill-attrici fit-22 ta’ Dicembru 2008 li jaqra hekk:

“1. Illi l-esponenti hija ko-proprjetarja ta’ l-arja tal-*flats* li jinsabu 19, Tigne Sea Front, Sliema fis-sehem ta’ waħda minn ħames sehmiet apparti l-fatt li hija l-

proprjetarja tal-*flat* numru tnejn (2) fl-istess blokka *flats* u dan kif jirriżulta mill-anness kuntratt ta' akkwist datat 30 ta' Lulju 1982 (Dok. A);

"2. Illi fuq l-istess arja u bejt jinsabu diversi *washrooms* u l-esponenti kienet tokkupa waħda minn dawn il-*wash rooms* għal dawn l-aħħar sitta u għoxrin (26) sena u dan ifisser illi minn meta dawn il-*flats* u kmamar fuq il-bejt ġew mibnija.

"3. Illi l-intimat abbuzivament daħal klandestinament fil-*washroom* ta' l-esponenti, neħħa l-affarijiet kollha tagħha li kienu storjati f'dan il-*washroom* bħal platti, *cupboards* tal-kċina u affarijiet oħra simili u dan skond l-anness Dok. B, kisser il-ħajt li kien qiegħed jiddividi ma' *washroom* oħra u niffed dawn iż-żewġ *washrooms*, biddel is-serratura ta' l-istess *washroom* li kienet okkupata mill-esponenti u beda jgħaddi xi pajpjijiet tad-dawl u ilma minn dan il-*washroom* ta' l-intimata u dan kollu mingħajr ma nforma lill-esponenti b'dak kollu li ser jagħmel u dan skond Dok C – K;

"4. Illi dawn ix-xogħlijiet saru fl-ewwel ġimgħa ta' Novembru 2008 jiġifieri bejn is-sitta ta' Novembru 2008 (6/11/2008) u d-disgħa ta' Novembru 2008 (9/11/2008) u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

"5. Illi għalhekk l-intimat kkommetta spoll kontra r-rikorrenti fl-imsemmi u / jew *washroom* u hekk illegalment u abbuzivament spolja lill-esponenti mill-pussess li kellha tal-imsemmija *washroom*;

"Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti previa kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

"1. Tiddikjara illi l-istess intimat ikkommetta spoll kontra l-esponenti bl-aġir tiegħu fuq imsemmi.

"2. Tikkundanna lill-istess intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju jirrintegra lill-esponenti fil-pussess sħiħ tal-kamra tal-bejt hawn fuq imsemmija u ċioe` li tiġi re-

integrata fid-drittijiet tagħha li minnhom ġiet spoljata mill-intimat u dan jekk ikun il-każ taħt id-direzzjoni okkorrendo ta' perit nominandi;

"3. In difett, tawtorizza lill-esponenti biex tagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha rimedjali, inkluż it-tneħħija tal-pajpijiet minn ġewwa l-kamra tal-bejt, terġa' tibni l-ħitan li ġew imwaqqa' mill-intimat u l-affarijiet l-oħra li l-esponenti ġiet spoljata minnhom u dan taħt is-supervizzjoni ta' l-istess Perit imqabbad mill-Qorti a spejjeż tal-intimat u dan *ai termini* tal-Artikolu 791 tal-Kapitlu 12.

"Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa nġunt għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-konvenut tad-9 ta' Frar 2009 li in forza taghha ecepixxa (ara fol. 18):

"1. Illi kif ha jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża iddekadiet milli tippromwovi l-azzjoni odjerna, peress illi *nel frattemp* diġa` ħadet il-liġi b'idejha u rrimwoviet dak kollu li allegatament sar mill-konvenut fil-kamra in kwistjoni.

"2. Illi ma jeżistux l-elementi neċessarji sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll u dan kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża. Għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

"3. Illi mill-bqija t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

"Salvi eċċezzjonijiet jew risposti oħra."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Gunju 2009, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

"……filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet ta' l-attrici u tordna lill-konvenut biex fi żmien xahar jerġa' jintegraha fil-pussess tal-ambjenti li minnhom ġiet spoljata in kwistjoni, *oltre* milli jneħħi l-pajpijiet minn ġol-kamra in kwistjoni u jerġa' jibni l-ħitan li ġew imwaqqa' u jirritorna l-oġġetti mobbli li kienu fil-pussess ta' l-attriċi

ndikati a fol. 7 tal-process; u fin-nuqqas tawtorizza lill-attriċi tagħmel hija stess dan a spejjeż tal-konvenut ix-xogħlijiet għandhom dejjem isiru taħt is-superviżjoni ta’ l-AIC Godwin Abela .

“L-ispejjeż kollha jitħallsu mill-konvenut.”

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

“Illi kif jidher ċar mir-rikors ġuramentat din hija kawża ta’ spoll. L-attriċi qed issostni illi l-konvenut daħal klandestinament fil-*washroom* tagħha, u wara li bla permess neħħa l-affarijiet kollha tagħha minn ġo fiha, huwa waqqa’ ħajt sabiex niffed l-istess *washroom* ma’ oħra, biddel is-serratura, u saħansitra beda anke jgħaddi xi xogħol ta’ *plumbing* f’din il-*washroom* tal-attriċi, u dan kollu bla ma talab il-permess tagħha.

“Kif huwa magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta’ spoll tirnexxi u dawn huma;

“1. il-pussess;

“2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta` tal-attur; u

“3. li l-azzjoni issir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll.

“Il-konvenut f’din il-kawża intavola l-eċċezzjonijiet li ssemmew.

“Jidher ċar għall-Qorti li l-konvenut effettivament għamel ix-xogħlijiet lamentati mill-attriċi għaliex isostni li l-kamra in kwistjoni hija tiegħu. Madankollu huwa wkoll ċar li l-attrici kellha l-pussess tagħha u anke l-inkwilin tagħha kien jużaha. Kwindi l-konvenut ma kellu ebda dritt jiehu l-ligi f’idejh u jagħmel ix-xogħlijiet in kwistjoni.

“Fis-sentenza **“Delia vs Schembri”** (Prim Awla - 4 ta’ Frar 1958) ġie ritenut illi:

""L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika ukoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistgħax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti.

"Fi kliem Pacifici Mazzoni spoll vjolent huwa "qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato". (Vol III Sez. 52).

"Kif ġie ritenut fil-kawża ***"Margħerita 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 impedut 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."

"Kif ukoll ġie ritenut;

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra, u kompliet tgħid illi għalhekk indaġnijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest ta' l-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiż fid-9 ta' Marzu 1992).

"Fil-każ in kwistjoni il-konvenut qajjem il-problema addizzjonali dwar jekk japplikax il-prinċipju *vim vi ripellere licet*. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża **"Camilleri vs Bonello"** (deċiż fil-5 ta' Ottubru 1998):

""F'azzjoni possessorja ta' din ix-xorta l-att turbattiv tal-pussess li ta lok għaliha għandu dejjem ikun identifikabbli

u għandu jiġi bi preċiżjoni identifikat (spolitaum fuisse) bħala fatt li sar fi żmien determinat mhux biss għaliex mill-mument meta javvera ruħu li d-dekadenza estintiva tal-azzjoni jibda jiddekorri imma wkoll għaliex it-talba jehtieg tkun għar reintegrazzoni ta' l-attur …"

"Il-Qorti ċċitat sentenza antika (Vol XXIV pt 1 pagna 281) illi irriteniet:

""Dell'altro canto chi rimuove ostacoli trovati el passaggio ale proprie terre per apririvi l' accesso che prima possedeva non fa' atto violento, ne' commette spoglio, ne' si fa' giustizia da se ma esercita il su diritto entro i limiti del suo possesso, o meglio, afferma e continua il proprio possesso di cui era in godimento legittimo che fu turbato da chi ha posto quegli ostacoli."

"Il-Qorti imbagħad qalet li dan naturalment japplika *a contrario senso*. Naturalment din l-azzjoni tal-konvenut trid tkun saret immedjatament wara li jkun sar l-ispoll ta' l-attur biex tkun ġustifikata (ara wkoll is-sentenzi **"Pellegrini Petit vs Sammut"** – Appell 16 ta' Jannar 1920, u **"Sammut vs Sammut"** – Prim Awla 31 ta' Jannar 2003).

"Il-Qorti tħoss li dawn il-prinċipji ma jistgħux jiġu applikati fil-każ in eżami għaliex ma jirriżultax dak li qed igħid il-konvenut, u meta eżaminat il-provi tħoss li ma għandha ebda dubju li l-verżjoni ta' l-attrici hija aktar attendibbli, u li l-konvenut ma għamel xejn biex din l-eċċezzjoni tiġi kkunsidrata serjament. Ċertament lanqas ma hu kredibbli l-konvenut meta jgħid li l-attriċi reġgħet poġġiet kollox kif kien."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

"……joghgobha tvarja s-sentenza moghtija fit-22 ta' Gunju 2009 mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Joanna Portelli v. Michael Pisani u dan billi tirrevokaha in kwantu cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u allura tilqa' l-istess eccezzjonijiet. B'riserva ghal kull prova ohra ammissibbli skond il-ligi fi stadju ta' appell."

Rat ir-risposta tal-attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet biex ir-rikors tal-appell jigi michud bl-ispejjez kontra l-konvenut;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2009;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Din hi kawza ta' spoll li fiha l-attrici qed tallega li giet zgumbrata minn *washroom* li tipposjedi fuq blokk bini f'Tigne Sea Front, Sliema. L-ewwel Qorti sabet favur l-attrici u ordnat li tigi ripristinata fil-pussess ta' dan il-fond. Il-konvenut appella mis-sentenza, pero`, fil-verita` ftit hemm xi tghid kontra l-apprezzament tal-fatti li ghamlet l-ewwel Qorti, u din il-Qorti tara li dan l-appell huwa wiehed kompletament vessatorju. Mill-provi jirrizulta li missier l-attrici ha pussess tal-indikata *washroom* madwar 25 sena ilu, u wara l-mewt tieghu fl-2003, l-attrici wirtet il-*washroom* li kien jitqies parti mill-*flat* numru 2 fl-istess blokk. L-attrici kienet tpoggi hwejjigha f'dan il-*washroom*, u meta, madwar tlett (3) snin ilu kriet il-*flat* lill-terzi, ippermettiet lill-inkwilin ipoggi fl-istess *washroom* xi hwejjeg tieghu ghal finijiet ta' *storage*. F'Novembru tal-2008, il-konvenut dahal bil-mohbi fl-imsemmija *washroom,* kisser il-hajt li kien jiddividi l-*washroom* minn ma' proprjeta` ohra li kienet fil-pussess tieghu fuq il-bejt, biddel is-serratura u zamm ghalih il-pussess tal-istess *washroom*.
Ma jirrizultax la li l-attrici rrimwoviet l-ispoll (tant li ghad m'ghandhiex pussess tal-*washroom*) u lanqas li l-pussess taghha kien b'mera tolleranza.

Missier l-attrici ha pussess tal-*washroom* hafna snin ilu, u dan bis-sahha ta' ftehim li kien ghamel mal-istess konvenut. Wara l-mewt tieghu, il-pussess ghadda f'idejn l-attrici li, filwaqt li zammet pussess tal-*washroom*, ippremettiet l-uzu tieghu wkoll minn terzi. Ma jirrizultax li l-uzu li l-attrici kienet taghmel mill-*washroom* kien bil-bona

grazzja ta' xi hadd, u l-argument tal-konvenut li hi ma kellha "ebda titolu kwalunkwe" ghall-*washroom* hu mmaterjali u rrilevanti ghall-indagni strettissimi li htiegilha taghmel kemm l-ewwel Qorti kif ukoll din il-Qorti f'kawza ta' spoll. Jirrizulta wkoll li l-attrici zammet pussess tal-*washroom* avolja ppermettiet li terzi juzaw l-istess kamra, u ghalhekk ghandha kull interess guridiku tippromovi din l-azzjoni.

Din il-Qorti tirribadixxi li f'kawza ta' spoll, l-ezami li hi trid taghmel hu wiehed limitatissimu, marbut mal-fatt tal-pussess u l-att spoljattiv klandestin, u jekk il-konvenut jippretendi li kellu jinghata l-pussess tal-*washroom*, kellu jagixxi gudizzjarjament ghal dan il-fini, u mhux jaqbad u jiehu b'idejh dak li jippretendi li ghandu dritt ghalih. Il-fatt hu li l-attrici kellha l-pussess tal-*washroom* u, mitluba mill-konvenut biex tghaddilu l-istess pussess, irrifjutat li taghmel dan. Il-konvenut flok adixxa lill-dawn il-Qrati ghas-sodisfazzjoni, qabad u dahal fl-istess *washroom* u ha l-pussess esklussiv tieghu. Dan kien jaf, jew messu kien jaf, li ma setghax jaghmlu.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenut billi tichad l-istess u tikkonferma *in toto* s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' xahar impost mill-ewwel Qorti ghar-reintegrazzjoni ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kollha mill-konvenut appellant, u peress li tqis dan l-appell bhala wiehed vessatorju, tikkundanna lill-istess konvenut ghall-hlas ta' spejjez doppji skond ma jipprovdi l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12.

< Sentenza Finali >

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