MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 14/2009/1

Joseph Baldacchino ta' Baldacchino Woodworks, u b'digriet tal-31 ta' Mejju 2011 stante l-mewt ta' Joseph Baldacchino fil-mori tal-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem uliedu Dorothy Baldacchino, Janice Baldacchino, Maurizio Baldacchino, Maryliz Baldacchino u f'isem martu Salvina Baldacchino kemm f'isimha proprju kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta' binha minuri Michele Baldacchino. Alexander Mercieca ta' Alex Mercieca Bathroom Centre, u Villa Fremeaux Ltd

v.

Frank Schembri u Schembri & Sons Ltd

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

Dan huwa appell ad istanza tas-soċjeta` intimata Schembri & Sons Ltd li permezz tiegħu qegħdha titlob lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Jannar 2010 in kwantu laqgħet it-talbiet attriċi fil-konfront tagħha u tgħaddi sabiex tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-istess soċjeta` intimata;

Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħdha tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:
"Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-7 ta' Jannar 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

"1. Illi s-soċjeta` attriċi hija propjetarja ta' 90.12% tal-intier tal-għalqa fil-limiti tal-Fgura, drabi oħra indikata bħala f'Ħal Tarxien, fil-kuntrada tal-Fgura, imlaqqma "Tal-Bajjada" jew "Tal-Wied", tal-kejl superfiċjali ta' ċirka erbat itmiem (T4.0.0) ekwivalenti għal erbat elef, erba' mija u sitta u disgħin metru kwadru (4,496m.k.), konfinanti mit-Tramuntana ma' beni ta' Christopher Bianco jew l-aventi kawża tiegħu fit-titolu, mil-Lvant u mill-Punent in parti ma' Triq Liedna u in parti ma' proprjeta` ta' sidien mhux magħrufa, minn liema porzjon ta' art illum jgħaddu Triq il-Liedna u Stocks Street, liema proprjeta` huma akkwistaw permezz ta' żewġ kuntratti ppubblikati nhar il-5 t'April 2005 min-Nutar Carmelo Mangion;

"2. Illi s-soċjeta` rikorrenti akkwistat l-imsemmija art mill-poter ta' Carmela *sive* Carrie Micallef wara li l-istess Carmela *sive* Carrie Micallef kienet rebħet kawża ta' żgumbrament kontra terzi mill-art in kwistjoni permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fil-25 ta' Frar 2005

(Appell Ċivili Numru 286/1993) u deċiża fir-ritrattazzjoni fit-23 ta' Ġunju 2006;

"3. Illi r-rikorrenti jgawdu l-pussess tal-intier tal-imsemmija għalqa u minn meta akkwistawha l-aċċess għall-istess għalqa kien biss f'idejhom;

"4. Illi ukoll ir-rikorrenti kienu ċċirkondaw il-proprjeta` in kwistjoni b'ħajt tal-*bricks* u b'bieb li għalih kellhom aċċess biss u unikament ir-rikorrenti sabiex jissalvagwardjaw il-pussess tal-għalqa kien jinsab interament f'idejn ir-rikorrenti;

"5. Illi fit-22 ta' Diċembru 2005 l-intimat Frank Schembri għan-nom tas-soċjeta` intimata Schembri & Sons Limited applika għal permess ta' żvilupp mal-Awtorita` tal-Ippjanar biex jiżviluppa l-imsemmija art, u dan minkejja li l-ebda wieħed mill-intimati ma kien igawdi titolu fuq l-imsemmija art;

"6. Illi sussegwentement meta r-rikorrenti saru jafu b'dan huma kitbu lill-Awtorita` tal-Ippjanar u lis-soċjeta` intimata fis-17 t'Awissu 2007 fejn informawha bit-titolu tagħhom u interpellawhom lil tal-ewwel biex ma jinħarġux il-permessi relattivi u lil tat-tieni biex jiddesistu milli jiżviluppaw l-imsemmija proprjeta`;

"7. Illi għall-bidu ta' Diċembru 2008 ir-rikorrenti Alex Mercieca u Joseph Baldacchino marru fuq il-post in kwistjoni u raw li kien kollox f'postu kif kienu għamluh huma;

"8. Illi sussegwentement fl-aħħar ġimgħa ta' Diċembru 2008 l-intimati jew min minnhom jew persuni nkarigati minnhom marru fuq is-sit tal-għalqa in kwistjoni, żarmaw parti mill-ħajt li kienu bnew ir-rikorrenti u qalgħu l-bieb li kien hemm biex floku waħħlu xatba ikbar, u wara daħlu b'inġenji u makkinarju kbar fl-istess għalqa u bdew iħaffru u jaqalgħu l-blat tal-istess;

"9. Illi dan l-aġir tal-intimati jew min minnhom jew persuni nkarigati minnhom jikkostitwixxi spoll fil-konfront

tar-rikorrenti *stante* illi bħala riżultat ta' dan l-aġir tal-intimati r-rikorrenti ġew spussessati mill-godiment li kellhom u li għad iridu jagħmlu tal-istess proprjeta`;

"10. Illi għaldaqstant kellha ssir il-preżenti kawża;

Għaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha, salv kwalsijasi dikjarazzjoni oħra opportuna,

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti jew min minnhom jew persuni nkarigati minnhom ikkommettew spoll vjolenti, klandesti u vjolazzjoni ta' proprjeta` fil-konfront tal-atturi, u ċioe` tal-għalqa fil-limiti tal-Fgura, drabi oħra ndikata bħala f'Ħal Tarxien, fil-kuntrada tal-Fgura, imlaqqma "Tal-Bajjada" jew "Tal-Wied", tal-kejl superfiċjali ta' ċirka erbat itmiem (T4.0.0) ekwivalenti għal erbat elef erba' mija u sitta u disgħin metru kwadru (4,496m.k.), konfinanti mit-Tramuntana ma' beni ta' Christopher Bianco jew l-aventi kawża tiegħu fit-titolu, mil-Lvant u mill-Punent in parti ma' Triq Liedna u in parti ma' proprjeta` ta' sidien mhux magħrufa, minn liema porzjon ta' art illum jgħaddu Triq il-Liedna u Stocks Street, u li dan l-ispoll ġie kommess *entro* dawn l-aħħar xahrejn;

"2. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti jew min minnhom jew persuni nkarigati minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din il-Qorti jerġgħu iqiegħdu lill-atturi fi stat assolut ta' godiment tad-dritt tal-pussess u użu tal-għalqa msemmija, u ċioe` li jiġu ntegrati fid-drittijiet tagħhom li minnhom ġew spoljati mill-konvenuti u jirripristinaw is-sitwazzjoni għal dik prevalenti qabel ma saru x-xogħlijiet fuq imsemmija; u

"3. In difett li l-konvenuti jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa fiż-żmien lilhom mogħti mill-Qorti, tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji huma stess a spejjeż u riskju tal-konvenuti.

"Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-13 ta' Frar 2009 li permezz tagħha eċċepew:

"1. Illi fil-konfront tiegħu personalment, huwa għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti *stante* illi anke mill-premessi tar-rikorrenti stess, kull xogħlijiet li saru fuq is-sit in kwistjoni qatt ma saru mill-eċċipjent Frank Schembri iżda biss mis-soċjeta` Schembri & Sons Limited.

"2. Illi s-soċjeta` Schembri & Sons Limited akkwistat il-proprjeta` li fuqu talbet u otteniet il-ħruġ ta' permess ta' żvilupp mill-MEPA, u dana wara li kienet għall-ħabta ta' April 2008 daħlet fl-art in kwistjoni, ħammlitha, poġġiet fuqu l-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permess tal-MEPA u kien biss meta, wara li l-permess in kwistjoni ħareġ għall-ħabta ta' Frar 2008 li marret bl-inġenji fuq il-post biex tiżviluppaha u li sabet ħajt tal-*bricks* mibni klandestinament.

"3. Għaldaqstant *stante* illi r-rikorrenti qatt ma kellhom il-pussess legali tal-art in kwistjoni li hija proprjeta` tas-soċjeta` Schembri & Sons liema pussess kien ilu f'idejn l-istess soċjeta` minn meta din daħlet u ħammlet u wittiet l-istess għalqa għal-lest sakemm joħroġ il-permess ma jeżistux l-elementi legali neċessarji sabiex ir-rikorrenti jistgħu jipproponu din il-kawża u għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

"Semgħet il-provi;

"Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tat-23 ta' Novembru 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawża;

"Ikkunsidrat.

"Illi kif jidher ċar mir-rikors ġuramentat din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostni illi l-konvenuti waqqgħu parti minn ħajt li kienu bnew huma, u daħlu fil-proprjeta` in kwistjoni permezz ta' nġenji. Kif hu 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 ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll.

"Illi l-konvenut personalment qed jeċċepixxi li għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju billi kulma sar kien da parti tas-soċjeta` minnu rappreżentata. Is-soċjeta` msemmija qed teċċepixxi li l-atturi qatt ma kellhom il-pussess in kwistjoni u meta f'April 2008 hija aċċediet fuq l-art biex tiżviluppaha wara li ħareġ il-permess neċessarju, sabet ħajt tal-*bricks* li skond hi, ġie mibni klandestinament.

"Illi l-eċċezzjoni tal-konvenut *proprio* ma għandiex wisq rilevanza fil-mod kif il-Qorti trid tasal għas-sentenza ħlief għal dik li hija kundanna skond it-talba, jekk din tirriżulta fondata. Jidher in fatti ċar, li l-konvenut *de facto* jmexxi s-soċjeta` in kwistjoni, u għalhekk l-azzjonijiet tiegħu kienu qed ikunu magħmula għan-nom tas-soċjeta` in kwistjoni għaliex fuq l-atti esebiti jirriżulta li hija s-soċjeta` li qed tirreklama l-proprjeta` – u allura l-pussess – tal-art in kwistjoni qabel l-allegat spoll. Naturalment għalhekk l-atturi kienu ġustifikati li jistitwixxu l-kawża kif proponewha.

"Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess tal-art qabel ma twaqqa' l-ħajt u s-soċjeta` konvenuta daħlet hi ġo fiha biex tiżviluppaha. Il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju (illi indubbjament hemm bżonn kbir li jiġi riżolt bejn il-partijiet għal raġunijiet li huma evidenti) għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja.

"Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"Illi l-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda minn għand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll 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 jistax jeserċitah mingħajr intervent tal-Qorti.

"Illi 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).

"Illi kif ġie ritenut fil-kawża **"Margherita 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."

"Illi kif ukoll ġie ritenut:

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

"Illi l-attur xehed fis-seduta tat-22 ta' April 2009 fejn qal li huma xtraw il-proprjeta` fl-2005 (għalkemm il-konvenju sar ħafna snin qabel għax kien hemm xi kawżi ta' żgumbrament il-Qorti bejn is-sid preċedenti u terz). Fl-

2006 wara li żgumbraw lil dan it-terz tellgħu ħajt tal-*bricks*. Sa Diċembru 2008 kollox kien għadu kif kien iżda dak iż-żmien (ġimgħa qabel il-Milied) huma sabu lill-konvenut u n-nies impjegati mas-soċjeta` tiegħu jiżviluppaw l-art. Jaf li fl-2007 dawn kienu applikaw għal permess iżda *tramite* l-Avukat tiegħu kien bagħat ittra lill-MEPA biex jopponi għall-ħruġ tal-istess permess.

"Illi l-konvenut li ttella' jixhed mill-atturi dakinhar stess qal sentejn *circa* qabel huwa kien ħammel l-art u ħadd ma kellmu. Jaf li l-atturi bagħtulu risposta ma' xi nies li xtaqu jkellmuh iżda qatt ma ħass il-bżonn li jagħmel dan. Għalhekk f'Diċembru 2008 neħħa parti mill-ħajt biex fetaħ bieb ħalli jkunu jistgħu jgħaddu. Il-ħajt kien sar f'Awissu tal-2008. Għalhekk mill-*punto di vista* legali ma hemmx dubju li l-konvenut (probabbilment fil-*veste* ta' direttur uniku tas-soċjeta` konvenuta) waqqa' parti mill-ħajt fiż-żmien indikat u allura ma hemmx lanqas dubju li l-ispoll ġie kommess minnu. Ma hemmx kwistjoni infatti li l-att allegat ġie kommess, sar kontra l-volonta tal-atturi (u allura bi vjolenza li trid il-liġi) u ma hemmx eċċezzjoni li l-azzjoni ma saritx *entro* x-xahrejn u ma jidher li hemm ebda kontestazzjoni dwar dan).

"Illi fil-każ in kwistjoni pero' tqum il-problema addizzjonali dwar jekk japplikax il-prinċipju *vim vi ripellere licet*. Infatti l-ġist tal-argument tal-konvenut huwa li kienu l-atturi illi kkomettew l-ispoll meta tellgħu l-ħajt għaliex hu kellu l-pussess tal-art qabel ma ttella' dan il-ħajt. Fuq dan l-aspett, il-Qorti tal-Appell fil-kawża **"Camilleri vs Bonello"** (5 ta' Ottubru 1998) qalet illi:

"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 jeħtieġ tkun għar-reintegrazzoni tal-attur."

"Illi l-Qorti ċċitat sentenza antika (Vol XXIV pt 1 pagna 281) illi rriteniet:

"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."

"Illi l-Qorti mbagħad qalet li dan naturalment japplika a *contrario senso*. Naturalment pero' din l-azzjoni tal-konvenut trid tkun saret immedjatament wara li jkun sar l-ispoll tal-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).

"Illi għalhekk f'każi simili, il-Qorti trid tiddeċiedi jekk l-atturi kellhomx pussess; jekk kienx l-istess attur li ħa l-liġi b'idejh u kwindi kkometta l-ispoll hu u allura l-konvenut kellux dritt jirrespinġi l-ispoll permezz ta' spoll ieħor – ħaġa li hija permessa mill-ġurisprudenza *purche* l-azzjoni tiegħu tkun proporzjonata (fis-sens li jerġa' jpoġġi l-affarijiet għall-istat li kienu qabel l-ispoll) u immedjata.

"Illi l-Qorti jidhrilha li dan il-prinċipju ġie żviluppat biex iservi ta' difiża għal min ikun ġie spoljat mill-pussess tal-ħaġa u jirreaġixxi billi jerġa' jistabbillixi l-*istatus quo ante* fis-sens li jerġa' jakkwista l-pussess tal-ħaġa li jkun ġie spoljat minnha. Minħabba f'hekk l-azzjoni tal-konvenut trid tkun immedjata għall-ispoll kommess mill-attur. Dan anke għaliex il-ġurisprudenza ħadet kont tal-fatt illi n-natura umana hija li hi u huwa naturali li l-bniedem jirreaġixxi b'dan il-mod. Madankollu l-Qrati ma jistgħux jippermettu li l-ispoljat jieħu l-liġi f'idejh la b'mod sproporzjonat u lanqas wara li jgħaddu l-ġimgħat fuq l-ispoll oriġinali (dejjem jekk dan sar). Il-Qorti ma jidhriliex illi għandha tidħol fil-kwistjoni dwar jekk l-atturi spossessawx lill-konvenuti għaliex ma tistax taċċetta reazzjoni tal-konvenut kważi xahrejn wara. Kieku tagħmel hekk, fil-fehma tagħha tkun qed taċċetta li wieħed jista' joqgħod jaħseb fir-retorsjoni u jmur jieħu l-liġi f'idejh –

appuntu dak li l-Qorti trid tarġina permezz tal-azzjoni ta' spoll. Għalhekk ma għandha ebda dubju li għandha tilqa' t-talbiet attriċi.

"**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti (ħlief li tillibera lill-konvenut personalment mill-osservanza tal-ġudizzju) u tilqa' t-talbiet kollha attriċi fil-konfront tas-soċjeta konvenuta, u tipprefiġġi terminu ta' xahar għall-fini tat-tieni talba; tinnomina lill-A.I.C. Alan Saliba bħala espert tekniku illi f'kull każ għandu jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.**

"**Spejjeż ikunu a kariku tas-soċjeta` konvenuta.**"

<u>Rikors tal-appell tas-soċjeta` intimata Schembri & Sons Ltd:</u>

Is-soċjeta` intimata Schembri & Sons Ltd ħasset ruħha aggravata bis-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha.

L-aggravji tas-soċjeta` intimata appellanti huma dawn:

(1) L-ewwel Qorti żbaljat meta m'applikatx kontra l-atturi appellati l-prinċipju *vim vi ripellere licet* meta rriżulta ċarament li s-soċjeta` intimata kienet fil-pussess tal-porzjon art imsemmija u dan b'mod mhux interrott wara li kienet wittiet l-art u ħammlitha mingħajr qatt ma intervjenew jew oġġezzjonaw l-atturi appellati jew terzi;

(2) Kif xehed ir-rappreżentant tagħha, immedjatament kif inħareġ il-permess u allura hija aċċediet fuq il-post sabiex tkompli b'xogħolha, sabet li kienet hi fil-fatt li ġiet spoljata klandestinament wara li ttella' l-ħajt madwar il-biċċa art imħammla minnha. Kif rat hekk hija immedjatament neħħiet il-ħajt sabiex taċċedi fuq il-proprjeta` tagħha u daħħlet l-inġenji biex tkompli xogħolha. Illi għalhekk hija rreaġixxiet fil-konfront tal-ispoll vjolenti li batiet minn idejn l-atturi appellati b'mod proporzjonat u immedjat kif trid il-liġi u l-ġurispudenza li żviluppat din id-difiża għal min ikun ġie spoljat minn pussess ta' ħaġa u jirreaġixxi billi jerġa' jistabbilixxi l-

i*status quo ante* fis-sens li jerġa' jakkwista l-pussess tal-ħaġa li jkun ġie spoljat minnha.

(3) In oltre s-soċjeta` appellanti tħoss li l-element tal-pussess li jallegaw l-atturi appellati ma ġiex pruvat kif trid il-liġi u dan għaliex is-sempliċi reċintar ta' ħajt madwar il-fond proprjeta` u fil-pussess legali ta' terzi (tas-soċjeta` appellanti) ma jikkostitwix pussess suffiċjenti kif trid il-liġi peress li dan il-"pussess" ma kien pussess xejn pero` att vjolenti u klandestin magħmul mill-atturi appellati in vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha.

<u>**Risposta tal-appell tal-atturi Joseph Baldacchino, Alex Mercieca u Villa Fremeaux Ltd:**</u>

Ir-rikorrenti appellati wieġbu biex juru li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Fl-ewwel lok huma jsostnu li l-appell huwa irritu u null għaliex evidentement is-soċjeta` appellanti riedet titlob ir-<u>riforma</u> tas-sentenza appellata u mhux ir-revoka u t-tħassir tagħha, kif fil-fatt għamlet.

Ir-rikorrenti appellati jargumentaw li l-aggravji mressqa mis-soċjeta` intimata appellanti huma infondati u bla bażi fil-liġi għaliex il-pussess tagħhom jirriżulta ppruvat bl-aħjar mod billi jirriżulta li dan il-pussess ġie minnhom ottenut wara deċiżjoni ta' spoll f'kawża oħra u l-pussess huma ottjenewh wara li għamlu mandat ta' żgumbrament mill-art in kwistjoni u bnew ħitan preċiżament biex jipproteġu dak il-pussess tagħhom.

Jinsistu li hija ħaġa kompletament bla loġika li wieħed jgħid li dan huwa każ ta' *vim vi repellere* meta jirriżulta bl-aktar mod ċar li s-soċjeta` intimata appellanti daħlet fuq l-art tagħhom żmien wara li huma bnew il-ħajt biex jipproteġu l-pussess tagħhom.

Finalment jissottomettu li l-ilment tas-soċjeta` appellanti huwa sostanzjalment ibbażat fuq l-apprezzament tal-provi li għamlet il-Qorti in prim' istanza, fejn is-soċjeta` appellanti qed tgħid li mhux qed taqbel ma' dak l-

apprezzament. Dwar dan l-appellati jsostnu li għandu japplika l-prinċipju li l-Qorti tal-Appell ma tiddisturbax id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti ħlief għal motivi serji u preċiżi li f'dan il-każ ċertament ma jeżistux.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

<u>Nullita` tar-Rikors tal-Appell:</u>

L-appellati jsostnu fl-ewwel lok li l-appell huwa irritu u null għaliex minflok ma ntalbet ir-"riforma" tas-sentenza appellata, intalbet ir-"revoka" u t-"tħassir" tagħha.

Jiġi osservat li l-ewwel Qorti wara li laqgħet l-ewwel eċċezzjoni u lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimat Frank Schembri personalment, caħdet l-eċċezzjonijiet l-oħra fir-rigward tas-soċjeta` intimata Schembri & Sons Ltd u laqgħet it-talbiet attriċi fil-konfront tas-soċjeta` intimata Schembri & Sons Ltd.:

"*Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti (ħlief li tillibera lill-konvenut personalment mill-osservanza tal-ġudizzju) u tilqa' t-talbiet kollha attriċi fil-konfront tas-soċjeta` konvenuta…."*

Issa s-soċjeta` intimata appellanti fir-Rikors tal-Appell tagħha talbet hekk:

"…*titlob lil din l-Onorabbli Qorti tal-Appell sabiex għar-raġunijiet fuq imsemmija tgħaddi sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-11 ta' Jannar 2010 fl-ismijiet Joseph Baldacchino et vs Frank Schembri u Schembri & Sons Ltd <u>in kwantu laqgħet it-talbiet attriċi appellanti</u>* <u>(sic)</u> *<u>in konfront tas-soċjeta` intimata appellanti u tgħaddi sabiex tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-istess soċjeta` konvenuta appellanti Schembri & Sons Ltd</u>*." (sottolinejar ta' din il-Qorti).

Għalkemm is-soċjeta` intimata appellanti, Schembri & Sons Ltd, talbet it-"tħassir" u r-"revoka" u mhux it-"tibdil" tas-sentenza, hija speċifikat li kienet qegħdha titlob it-tħassir tas-sentenza <u>in kwantu din caħdet l-eċċezzjonijet</u>

tagħha u laqgħet it-talbiet attrici fil-konfront tagħha. Dan il-fatt fih innifsu jindika li effettivament hija qegħdha titlob tħassir parzjali jew "tibdil" tas-sentenza.

Il-fatt li s-soċjeta` appellanti użat il-kelma "tħassir" minflok il-kelma "tibdil" ċertament li ma jagħmilx ir-rikors tal-appell tagħha null. Din il-Qorti tagħmel riferenza għall-Artikolu 143 tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, liema artikolu jirrigwarda x'għandu jkun fih ir-rikors tal-appell. L-Artikolu 143(4) jistipula hekk:

"*Fil-każijiet imsemmija f'dan l-artikolu talba għal tħassir għandha titqies li tinkludi talba għal annullament u tibdil tas-sentenza jew digriet, u talba għall-annullament għandha titqies li tinkludi talba għal tħassir u tibdil tas-sentenza jew tad-digriet*."

Isegwi allura li għalkemm is-soċjeta` attriċi fir-rikors tal-appell tagħha qegħdha titlob it-"tħassir" tas-sentenza (avolja kif diġa` ingħad, hija speċifikat li kienet qed titlob it-tħassir tas-sentenza fir-rigward biss ta' dak li jikkonċerna l-akkoljiment tat-talbiet u ċ-ċaħda tal-eċċezzjonjiet tagħha) għandu jitqies li r-rikors tas-soċjeta` appellanti fih innifsu jikkomprendi talba għal "tibdil" tas-sentenza.

Għalhekk l-allegazzjoni tal-appellati li r-rikors tal-appell huwa irritu u null hija bla bażi.

L-ewwel aggravju: *il-pussess da parti tas-soċjeta` appellanti*

Is-soċjeta` appellanti ssostni li l-ewwel Qorti żbaljat meta ma applikatx kontra l-atturi appellati l-prinċipju tal-*vim vi ripellere licet* meta jirriżulta b'mod ċar li hija kellha l-pussess tal-art in kwistjoni wara li kienet wittiet l-art u ħammlitha mingħajr qatt ma oġġezzjonaw l-atturi appellati jew terzi.

Frank Schembri, direttur tas-soċjeta` intimata appellanti, xehed illi meta ġie biex jiżviluppa l-proprjeta` in kwistjoni, il-perit tiegħu, Stephen Mangion, kien qallu li l-art l-ewwel kellha tiġi kklirjata mill-ħaxix u s-siġar li kien hemm sabiex

ikun jista' jsir is-survey. Schembri xehed li huwa għalhekk kien daħal bil-gaffa u t-trakkijiet sabiex titneħħa l-ħamrija. Dan kien fl-2005. Il-perit Mangion fix-xiehda tiegħu qal li jassumi li l-*clearing* tas-sit għamlu l-klijent tiegħu stess. Sussegwentement sar is-*survey* u fl-aħħar tal-2005 saret l-applikazzjoni għall-iżvilupp mal-MEPA[1].

Joseph Baldacchino, rikorrent appellat, xehed li huma xtraw il-proprjeta` in kwistjoni f'April 2005, l-istess sena li fiha ingħatat sentenza mill-Qorti sabiex jiġu żgumbrati xi nies li kienu qegħdin jokkupaw l-istess proprjeta`. Huwa spjega li għaddew xi sitt xhur jew sena sakemm il-marixxalli effettivament żgumbraw lill-okkukpant. Xehed li immedjatament wara huma sakkru s-*site*. "*Kien hemm parti minnha ħajt għoli kien eżistenti hemmhekk ta' xi tmin filati, disa' filati, kantun, u kien hemm gate u għamilnilha katnazz. U l-partijiet l-oħra, t-tnejn l-oħra, dawwarnihom b'ħajt tal-bricks, anke kif titlob il-Planning Authority llum, għall-ħabta tal-2006. U minn dakinhar 'l hawn kellna l-pussess assolut f'idejna kollu*."[2]

Ifisser allura li s-soċjeta` intimata appellanti effettivament eżerċitat xi pussess fuq l-art in kwistjoni xi żmien qabel ma r-rikorrenti appellati għamlu l-katnazz u għalqu l-post bil-bricks. Biex wieħed jara allura kienx hemm lok għall-applikazzjoni tal-prinċipju *vim vi repellere licet* pero`, wieħed irid jikkunsidra jekk ir-rejazzjoni tas-soċjeta` intimata appellanti kinitx waħda immedjata u proporzjonata.

It-tieni aggravju: *ir-reazzjoni "immedjata" tas-soċjeta` appellanti*

[1] Skont Dok A, fol 44, l-applikazzjoni għall-iżvilupp saret fit-22 ta' Diċembru 2005

[2] Għalkemm skont Dok JB12 (cekk indirizzat lill-bennej John Galea) u JB 13 (quotation tal-bennej John Galea) esebiti mill-istess Baldacchino, jidher li l-ħajt tal-bricks sar f'Ottubru 2007 (fol 71-72). (Dan kien ftit wara li l-atturi kitbu ittra (13.08.2007) permezz tal-avukat tagħhom lis-soċjeta` intimata kif ukoll lill-MEPA fejn infurmawhom li minkejja l-applikazzjoni ta' Schembri & Sons Ltd għall-permess ta' żvilupp, l-art kienet tagħhom u mhux ta' Schembri & Sons Ltd.)

Fil-fatt fit-tieni aggravji tagħha s-soċjeta` appellanti ssostni li immedjatament kif inħareġ il-permess u allura hija aċċediet fuq il-post sabiex tkompli bix-xogħol tagħha, sabet li kien ittella' ħajt madwar il-biċċa art imħammla minnha. Issostni li kif rat li kien hemm spoll vjolenti bil-bini tal-ħajt, hija immedjatament neħħiet il-ħajt sabiex taċċedi fuq il-proprjeta` tagħha u daħlet l-inġenji biex tkompli b'xogħolha. Hija tinsisti li r-reazzjoni tagħha kienet waħda immedjata u proporzjonata.

Skont il-perit tas-soċjeta` appellanti, Stephen Mangion, il-permess għall-iżvilupp ħareġ f'Marzu 2008. Id-direttur tas-soċjeta` appellanti, Frank Schembri, xehed li wara li ħareġ il-permess ma bediex bix-xogħol mill-ewwel. "*Ifhem 'l hawn, għandi l-permess u dik il-ħabta konna għaddejjin ftit busy bix-xogħlijiet u ma stajtx… għax jiena nħalli l-ħaddiema tagħna, jiġifieri l-construction nibnuh aħna inhouse. Fhimtha? Konna naqra busy u kont ħallejtu u għidt issa kif ikollna daqsxejn, skarsi daqsxejn mix-xogħol, għidt nitfa n-nies tagħna.*" [3]

Jidher għalhekk li għalkemm is-soċjeta` appellanti kienet ħammlet il-post in kwistjoni fl-2005, u kienet anke waħħlet xi tabella mal-ħajt b'avviż li kellha applikazzjoni (PA 08136/05)[4] pendenti quddiem il-MEPA, hija ma ressqitx (jew, rappreżentanti tagħha ma ressqux) fuq il-post sa Diċembru 2008. "*Imma jiena ma kontx nersaq lil hemm, okay, fuq is-site, la m'għandix għalfejn nersaq lil hemm*".[5]

Kien imbagħad fl-aħħar tal-2008, meta Schembri mar biex jibda' bix-xogħlijiet li induna bil-ħajt. "*Fl-aħħar tal-2008 mort nittawwal, għidt ħalli nieħu l-excavator u dak u nsib dan il-ħajt*".[6] Huwa xehed li għalkemm induna bil-ħajt fl-aħħar tal-2008, kien hemm xi ġirien li qalulu li kien ilu hemm mis-sajf ta' qabel. "*Jien naħseb li l-ħajt sar fis-sajf tat-2008, naħseb f'Awwissu kien sar, għax iċċekkjajt man-neighbours…*"[7] Dawn il-ġirien pero`, ma ttellgħux jixhdu u

[3] Fol 176
[4] Dok C, fol 16
[5] Fol 83
[6] Fol 176
[7] Fol 177

għalhekk bħala data ta' meta ttella' l-ħajt hemm biss ix-xhieda ta' Baldacchino, li skont hu sar għall-ħabta tal-2006 (għalkemm, kif spjegat fuq, skont id-dokumenti JB12 u JB13 li esebixxa hu stess, jidher li sar f'Ottubru 2007).

Issa anke jekk għall-grazzja tal-argument il-ħajt tela' is-sajf tal-2008 (u mhux fl-2006 jew fl-2007), biex japplika l-prinċipju tal-*vim vi repellere licit* il-pussessur irid jiddefendi l-offiża fi żmien immedjat minn meta seħħet l-offiża u mhux minn meta huwa nduna biha. Il-pussessur li jkun qed jiġi spussessat vjolentement għandu d-dritt li jiddefendi bħala reazzjoni immedjata għall-vjolenza użata kontra tiegħu. "*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 repellere licet). Ma se non c'e` l' immediatezza, il-possessore che difendesse il suo ius possessionis agendo personalment incorrerebbe nel reato di ragion fattasi.*[8]

Ir-rejazzjoni tas-soċjeta` appellanti għall-bini tal-ħajt ċertament li ma kinitx waħda "immedjata". Kien hemm distakk ta' żmien bejn meta ttella' l-ħajt mir-rikorrenti appellati u meta s-soċjeta` appellanti waqqgħu parti mill-istess ħajt u daħlu fil-proprjeta` bl-inġenji. Kemm jekk il-ħajt sar f'Ottubru 2007 (kif jindikaw Dok. JB12 u JB13) u kemm jekk sar f'Awwissu 2008 (skont il-ġirien li allegatament kellmu lil Schembri) ir-reazzjoni ma kinitx waħda immedjata, għaliex il-ħajt twaqqa' f'Diċembru 2008. Għalhekk kellha raġun l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li l-prinċipju ta' *vim vi repellere licit* ma japplikax għaċ-ċirkostanzi odjerni.

<u>It-tielet aggravju: *il-pussess tar-rikorrenti appellati*</u>

Is-soċjeta` appellanti tilmenta wkoll li l-element essenzjali tal-pussess li jallegaw l-atturi appellati ma ġiex provat skont il-liġi u dan għaliex is-sempliċi reċintar ta' ħajt madwar il-fond ma jikkostitwix pussess suffiċjenti kif trid il-liġi, iżda jikkostitwixxi invece att vjolenti u klandestin

[8] Istituzioni di Diritto Civile, Alberto Trabucchi.

magħmul mir-rikorrenti in vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha. Hija ssostni li l-element tal-pussess da parti tar-rikorrenti appellati ma jeżistix u għalhekk il-kawża ma setgħet qatt tirnexxi.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-ilment. Għalkemm għall-ħabta tal-2005 is-soċjeta` intimata appellanti kienet għamlet pussess fuq il-post meta hija għamlet xogħol ta' tħammil, jirriżulta li minn dak iż-żmien sal-2008 hija ma baqgħetx tagħmel pussess u kienu r-rikorrenti appellanti dawk li invece għamlu pussess fuq il-post, kemm bir-reċintar tal-ħajt u l-katnazz kif ukoll bil-preżenza regolari tagħhom fuq is-sit.

Joseph Baldacchino xehed li l-fond in kwistjoni kienu jżuruh regolarment. Huwa spjega li kellhom ħafna xogħlijiet f'dawk l-inħawi u għalhekk kien ikollhom għalfejn jgħaddu minn hemm ta' spiss. L-istess Baldacchino xehed (kemm fir-rikors ġuramentat kif ukoll fid-depożizzjoni tiegħu tat-22 ta' April 2009) li propju ftit ġimgħat qabel ma twaqqa' l-ħajt mis-soċjeta` appellanti fl-aħħar ta' Diċembru, u cioe` fil-bidu ta' Diċembru 2008, hu u Alex Mercieca kienu marru fuq il-post in kwistjoni u raw li kollox kien f'postu kif ħallewh huma, bil-ħajt imdawwar miegħu. Kien imbagħad xi ġimgħa qabel il-Milied li reġgħu kienu għaddejjin minn hemm u "*nsibu lis-sur Schembri jew il-kumpanija tiegħu jaħdem bl-inġenji fuq l-istess sit*." "*Qalgħalna l-bricks, fetaħ il-gate, u beda' jqatta' l-blat u jħammel*".[9]

Il-fatt li r-rikorrenti appellati ndunaw bil-qlugħ tal-*bricks* u bl-attivita` ta' tħammil u qtugħ ta' blat li kienet qed tagħmel is-soċjeta` intimata proprju hekk kif is-soċjeta` intimata kienet għadha kemm bdiet bix-xogħlijiet tagħha jikkonferma dak li jgħid Baldacchino, u cioe` li huma kienu jżuru l-post in kwistjoni regolarment,[10] u li huma bl-ebda mod ma abbandunaw il-pussess li kellhom fuq il-post. Ma jistax jingħad li huma sempliċiment għalqu l-aċċess għall-

---

[9] Fol 74

[10] *"Dr John Refalo: Jiġifieri kontu qed iżżuruh regolarment il-fond. Xhud (Baldacchino) : Iva aħna peress li jkollna ħafna xogħlijiet lil hemmhekk". (Fol 74)*

post imbagħad qatt ma resqu 'l hemm. Kien proprju għaliex kienu jittawwlu l-post tagħhom regolarment li huma ndunaw b'dak li kienet qed tagħmel is-soċjeta` konvenuta. Kienu jissorveljawh ta' spiss u kienu anke jkunu fiżikament preżenti fuq il-post. Kienu huma dawk li kienu qegħdin jipposjedu l-post l-aħħar, meta s-soċjeta` intimata appellanti qalgħet il-bricks u daħlet bl-inġenji f'Diċembru 2008.

Din il-Qorti għalhekk hija sodisfatta li kien hemm l-element tal-pussess da parti tar-rikorrenti appellati fuq il-post in kwistjoni, u li bl-aġir tagħha s-soċjeta` appellanti effettivament wettqet spoll fil-konfront tar-rikorrenti intimati.

Isegwi allura li t-tielet aggravju huwa wkoll infondat.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati mis-soċjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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