MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 110/2012

Carmel *sive* Charles Borg u Isaac Borg

-vs-

Sacha Said personalment u għan-nom ta' Said International Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-3 ta' Frar 2012 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi fis-sena 1999, l-esponenti u ibnu Isaac krew mingħand Metarica Properties Ltd l-appartament internament markat numru 14 (ġia numru 11) , fir-raba' sular tal-fond 43, Triq Zakkarija, Valletta għall-perijodu ta' ħmistax-il sena sabiex jintuża għall-magażżinaġġ tal-merkanzija (żraben) tan-negozju tar-rikorrenti li jinsab żewġ bibien 'il bogħod fl-istess Triq Żakkarija, Valletta;

għalhekk, huma ngħataw id-dritt mis-sidien ta' dak iż-żmien li jikkonvertu tieqa fl-imsemmi appartament li tagħti fil-bitħa nterna tal-blokk f'bieb sabiex minn din il-bitħa r-rikorrenti jtellgħu l-merkanzija għall-appartament b'tarjola. Illi dan l-arranġament seħħ ftit ġranet wara li s-sid kera l-appartament lir-rikorrenti fl-1999.

2. Illi ftit snin ilu, s-soċjeta' Said International Ltd xtrat il-blokk ta' appartamenti mingħand Metarica Properties Ltd.

3. Illi fit-28 ta' Diċembru 2011, l-intimat (proprio jew nomine) qabbad persuni biex jagħmlu bieb li jissakkar u b'hekk b'mod vjolenti u klandestin għalaq l-aċċess tar-rikorrenti għall-bitħa illi sa dakinhar, ir-rikorrenti kienu jużaw għall-iskop fuq imsemmi.

4. Illi dan l-aġir tal-intimat, jew min minnhom, jikkostitwixxi spoll vjolenti fil-konfront tar-rikorrenti illi ġew spussessati mid-detenzjoni tal-bitħa li huma kellhom għal dawn l-aħħar tnax-il sena.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi t-tqegħid tal-bieb magħmul fit-28 ta' Diċembru, 2011 fuq ordni tal-intimati, jew min minnhom, li mbarra l-aċċess tal-esponenti għall-bitħa nterna tal-blokk Numru 43, Triq Żakkarija, Valletta jikkostitwixxi spoll vjolenti;

2. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex fi żmien qasir u perentorju, jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess jew detenzjoni tal-bitħa tal-imsemmi blokk billi: (a) jew jirrimwovu l-imsemmi bieb, jew (b) jikkonsenjaw kopja taċ-ċavetta tal-istess bieb lir-rikorrenti sabiex ikollhom aċċess għall-imsemmija bitħa kif kellhom għal dawn l-aħħar tnax-il sena u nofs.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra legali tad-29 ta' Diċembru 2011 u b'riserva ta' kull azzjoni ta' danni spettanti lir-rikorrenti minħabba l-aġir abbużiv u llegali tal-

intimati, kontra l-intimati, li minn issa qed jiġu nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Sacha Said personalment u għan-nom ta' Said International Limited ppreżentata fis-7 ta' Marzu 2012, li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament, l-eċċipjent, Sacha Said mhuwiex il-leġittimu kontradittur tal-kawża odjerna *stante* li l-proprjeta' in kwistjoni, *ossia* l-appartament internament immarkat bin-numru 14 (ġia numru 11), fir-raba' sular tal-fond 43, Triq Żakkarija, Valletta, huwa proprjeta' tal-eċċipjenti Said International Limited u *in oltre*, kwalunkwe xogħlijiet li saru u jsiru f'tali proprjeta', inkluż dak allegat mir-rikorrenti, saru u jsiru mis-soċjeta' Said International Limited u / jew fuq ordnijiet tagħha u mhux minn Sacha Said personalment u / jew fuq ordnijiet tiegħu personali;

2. Illi fil-mertu wkoll, iżda mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-azzjoni odjerna hija nieqsa minn element fundamentali u neċessarju għal kawża ta' spoll, *ossia* dak tal-pussess, *stante* li *dato ma non concesso* li r-rikorrenti ngħataw id-dritt li jtellgħu il-merkanzija mill-proprjeta' in kwistjoni mill-predeċessuri fit-titolu tal-eċċipjenti, u *dato ma non concesso* li dan id-dritt seta' jingħata minn dawn it-terzi, dan jikkonsisti biss f'att ta' mera tolleranza.

3. Illi fil-mertu wkoll, u mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, *in ogni caso* dawn it-terzi ma setgħu qatt jagħtu tali dritt lir-rikorrenti, u dan in forza tal-kundizzjoni kontenuti fil-konċessjoni enfitewtika datata 1 ta' April 1986 (Dok A);

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-progressivament tal-kawża.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Sacha Said personalment u għan-nom ta' Said International Limited u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat l-atti proċċesswali u l-verbal tas-seduta tad-9 ta' Novembru 2012 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta' li l-partijiet jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed jitolbu li jitneħħa l-bieb li għamlu l-konvenuti, jew tingħatalhom ċavetta relattiva biex ikunu jistgħu jibqgħu jtellgħu l-merkanzija għal ġol-maħżen tagħhom. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess – ***possedisse****;*

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur – ***spoliatum fuisse****;* u

3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

Illi l-konvenut Said personalment qed jeċċepixxi li mhux il-legittimu kontradittur filwaqt li konvenuti qed jikkontestaw li l-atturi kellhom biss il-pussess b'mera tolleranza. Jgħidu wkoll li l-atturi qatt ma setgħu jingħataw id-dritt imsemmi *ai termini* tal-konċessjoni enfitewtika.

Illi fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni jidher li dak li sar kien fuq ordni tas-soċjeta' konvenuta u mhux tal-konvenut personalment u allura sewwa eċċepixxa l-konvenut personalment. Mhux l-istess jista' jingħad għat-tielet

eċċezzjoni li tirrigwardja dritt ta' proprjeta' – xi ħaġa li din il-Qorti mhux qed tintalab tiddeċiedi.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess rikjest mill-liġi għaliex il-konvenuti qed jammettu li huma għamlu x-xogħlijiet in kwistjoni. Il-Qorti naturalment ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju jekk dan jezisti, għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja. Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** l-istess Qorti qalet illi:

"Illi l-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."

Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi rriteniet *"che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio …"*

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

"L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi il-pussess, ikun x' ikun … li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand 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 jeżerċitah 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**).

Kif ukoll intqal 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 mpedut 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:

"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 huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna" – Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi f'din il-kawża l-konvenuti, kif ingħad, mhumiex jiċħdu li għamlu x-xogħlijiet illi minnhom qed jilmentaw l-atturi. Qed jeċċepixxu li l-atturi kienu jtellgħu l-merkanzija għaliex kien ingħatalhom dan id-dritt b'tolleranza mis-sidien ta' dak iż-żmien.

Illi l-kwistjoni ta' jekk min jippossjedi b'tolleranza jistax jipproċedi *ai termini* tal-Artikolu 535 jidher li ilha li ġiet deċiża fin-negattiv. Oriġinarjament il-kwistjoni nqalgħet minħabba l-fatt li kif ġia ssemma, l-artikolu msemmi meta

jitkellem fuq pussess jgħid li dan jista' jkun *"ta' liema xorta jkun"*. Madankollu numru ta' sentenzi rritenew li *"atti ta' mera tollerenza ma jistgħux iservu ta' fondament għall-akkwist tal-pussess."* (**"Antonio Pace vs Antonio Cilia"** – Prim Awla, 26 ta' Ġunju 1965); din is-sentenza tiċċita wkoll is-sentenzi riportati fil-**volumi XXIV-i-451, XXXIII-i-173 u XXXVII-ii-642** u wkoll tiċċita l-Kassazzjoni ta' Ruma u Turin f'żewġ ġudizzji separate, u ċjoe' rispettivament waħda tat-**23 ta' Ġunju 1905** fejn intqal illi *"non e' possesso giuiridicament reintegrabile quello che emana da una semplice concessione dell' propietario"*; u oħra tas-**27 ta' Dicembru 1907** fejn intqal illi *"Non ricorre quell possesso di fatto che da' diritto alla prrotezione mediante l' azione di reintegra ogni qual volta il preteso spogliato abba il godimento basato sulla semplice tollerenza del preteso spogliatore."*

Illi din is-sentenza (**"Pace vs Cilia"**) tkompli tgħid li:

"Dana l-prinċipju jemana mid-dispożizzjoni tal-Artikolu 563 (illum 526) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qiegħed deliberatament jirreferi għal kwalunkwe pussess u mhux għal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tollerenza ma joħolqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tiegħu għall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche' secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto".

Illi madankollu l-Qorti ma tarax li f'dan il-każ, l-atturi kienu qed jagħmlu użu mill-fakolta' msemmija b'tolleranza. Kif qal is-sid preċedenti tal-fond, illum proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta, l-attur Charles Borg kien talbu *"jikkonverti t-tieqa f'bieb biex iniżżel u jtella', skond il-bżonn, merkanzija. Jien kont tajtu l-kunsens tas-sidien biex jagħmel dan."* (fol. 57). Dan naturalment għall-perjodu tal-kirja. Għalhekk żgur li l-konvenuti ma setgħux jaqbdu u jaġixxu unilateralment kif għamlu.

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk mill-punto di vista legali, l-atturi għandhom kull dritt jitolbu reintegrazzjoni tal-pussess għaliex ma hemmx dubju li sar spoll fil-konfront tagħhom. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li l-azzjoni attriċi hija ġustifikata u t-talbiet tagħhom jistħoqqilhom li jiġu milqugħa u se tordna li s-soċjeta' konvenuta tikkonsenjalha ċ-ċavetta, billi din hija l-aktar soluzzjoni li ma toħloqx inkonvenjent.

Għal dawn il-motivi, filwaqt li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u tillibera lill-konvenut Sacha Said personalment mill-osservanza tal-ġudizzju, il-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attriċi, u konsegwentement tordna lis-soċjeta' konvenuta sabiex fi żmien sebat ijiem tikkonsenja ċ-ċavetta tal-bieb imsemmi fir-rikors lill-atturi.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tas-soċjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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