MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2015

Appell Civili Numru. 753/2011/1

Economicard Worldwide Limited (C2674)

v.

Anthony Azzopardi u martu Marlene Azzopardi

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Anthony u Marlene konjuġi Gauci mis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-Erbgħa 29 ta' Ottubru 2014 li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti tħassar is-sentenza appellata u filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom, tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi appellata. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess soċjetà attriċi.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "**Il-Qorti,**
>
> "Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' attriċi preżentat fil-5 t'Awissu 2011 li permezz tiegħu ġie premess:
>
> "Illi s-soċjeta' esponenti hija l-proprejtarja u l-pussessur tal-fond bin-numru 88/90 (ġja' 83), Triq Toni Bajjada, San Pawl il-Baħar li jikkonsisti f'ħanut u tlett *studio flats*;
>
> "Illi l-intimati li huma s-sidien taż-żewġ fondi li kienu mibnija f'Toni Bajjada Street numru 92 (ġja' 84) kantuniera ma' Church Street numru 86 (ġja' 83), San Pawl il-Baħar reċentement waqqgħu l-imsemmi fondi u fuq l-istess sit qegħdin jagħmlu xogħlijiet ta' kostruzzjoni;
>
> "Illi qabel ma twaqqgħu l-fondi tal-intimati kien hemm bitħa fejn is-soċjeta' esponenti għandha / kellha twieqi u servizzi li jagħtu fuq l-istess bitħa;

"Ill reċentement, f'dawn l-aħħar xahrejn l-intimati jew min minnhom vjolentement, abbużivament u klandestinament u kontra r-rieda tas-soċjeta' esponenti saqqfu l-ewwel sular tal-proprjeta' tagħhom, inkluża parti sostanzjali tal-bitħa oriġinali li kienet tmiss mal-proprjeta' tas-soċjeta' esponenti;

"Illi bl-aġir tagħhom l-intimati kkommettew spoll vjolenti, abbużiv u klandestin peress illi s-soċjeta' esponenti ġiet spussessjata mill-godiment tas-servitujiet li kienet tgawdi l-proprjeta' tagħha għal diversi snin;

"Illi minkejja illi l-intimati ġew interpellati diversi drabi sabiex jerġgħu jġibu lis-soċjeta' esponenti fil-pożizzjoni li kienet qabel ma twettaq l-ispoll dawna baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

"Għaldaqstant jgħidu l-intimati jew min minnhom għaliex għar-raġunijiet premessi u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni li tista' tkun meħtieġa, m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. "Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati kkommettew spoll vjolenti, klandestin u vjolazzjoni ta' proprjeta' fil-konfront tas-soċjeta' esponenti u li dan ġie kommess *entro* dawn l-aħħar xahrejn.

2. "Tikkundanna u tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jerġgħu jqiegħdu lis-soċjeta' esponenti fi stat ewlieni ta' godiment tad-dritt ta' pussess fuq l-imsemmija bitħa, u ċjoe' li tiġi reintegrata fid-drittijiet tagħha li minnhom ġiet spoljata mill-intimat u jirriprestina s-sitwazzjoni għal dik prelevanti qabel ma saru x-xogħlijiet imsemmija.

3. "In difett, li l-intimati jagħmlu dan fi żmien lilhom mogħti mill-Qorti, s-soċjeta' esponenti tiġi awtorizzata tagħmel x-xogħlijiet neċessarji u ordnati mill-Qorti hija stess u spejjeż u riskju tal-intimati – kollox skont kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq imsemmija u dan *ai termini* tal-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili.

"Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u b'riserva ta' kull dritt għal danni spettanti lis-soċjeta' esponenti.

"Rat il-lista tax-xhieda;

“Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti preżentata fil-15 ta’ Frar 2012 li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. “Illi l-intimati ma kkommettew ebda att spoljattiv fil-konfront jew fir-rigward ta’ xi pussess jew detenzjoni ta’ dritt rejali jew dritt ieħor li s-soċjeta’ rikorrenti attriċi qiegħda tavvanta jew tasserixxi li hija għandha.

2. “Illi sabiex ikun hemm spoll jew att li jiddisturba l-pussess jew detenzjoni ta’ xi dritt irid jirriżulta li l-allegat att huwa verament, realment u konkretament spoljattiv u turbattiv versu jew fir-rigward tad-drittijiet ta’ dak li jkun qiegħed jallega li ġie spoljat jew turbat.

3. “Illi l-godiment tas-soċjeta’ rikorrenti attriċi tad-drittijiet tagħha għadu ntatt u għalhekk l-azzjonijiet tal-intimati deskritt fir-rikors promotorju ma humiex u ma jistgħux jiġu kkunsidrati bħala azzjonijiet jew atti spoljattivi jew turbattivi ta’ xi dritt tal-istess soċjeta’ rikorrenti attriċi.

4. “Illi l-allegati drittijiet ta’ servitu li ġew biss speċifikati u deskritti b’mod ġeneriku u mingħajr indikazzjoni tas-sors tal-esistenza legali tagħhom u li allegatament jikkonsisti fi ftuħ ta’ twieqi u fil-mgħoddija ta’ servizzi għal ġewwa l-istess bitħa ma ġewx spoljati u turbati bl-ebda mod li jiġġustifikaw li dak mitlub mis-soċjeta’ rikorrenti attriċi fir-rikors promotorju tagħha, jiġi milqugħ.

5. “Illi s-soċjeta’ rikorrenti attriċi ma ġietx imfixxkla mill-intimati fil-godiment tad-drittijiet tagħha u għalhekk l-eżerċizzju da parti tal-intimati tad-dritt tagħhom li jagħmlu użu mill-arja proprjeta’ tagħhom huwa legalment ammissibbli u ġustifikabbli in forza tal-prinċipju *qui suo jure utitur non videtur injuriam facere*.

6. “Illi wieħed mill-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi azzjoni ta’ spoll privileġġjat huwa l-esistenza tal-att spoljattiv. L-azzjoni *“reintegranda”* għall-pussess tista’ tiġi eżerċitata biss b’suċċess jekk il-pussess ikun intilef. Meta l-pussess ma jkunx intilef tali azzjoni ma tistax u ma għandhiex tirnexxi.

7. “Illi għar-raġunijiet fuq imsemmija t-talbiet tas-soċjeta’ rikorrenti għandhom jiġu miċħuda interament u bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ rikorrenti attriċi.

8. “Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

“Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

“Rat l-affidavits;

“Semgħet il-provi;

“Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-4 ta’ Lulju 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li saret id-debita trattazzjoni mill-abbli difensuri rispettivi;

“Ikkunsidrat:

“Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta’ spoll. Is-soċjeta’ attriċi qed titlob li tiġi reintegrata fil-pussess sħiħ ta’ servitujiet ta’ prospett peress li l-konvenuti saqqfu parti minn bitħa li appuntu fuqha s-soċjeta’ attriċi qed tgħid li għandha din is-servitu’. 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-konvenuti qed jikkontestaw li s-soċjeta’ attriċi qatt kellha l-pussess tal-ambjenti in kwistjoni u li ma jissussistux l-elementi rikjesti mill-liġi biex din il-kawża tiġi eżerċitata b’suċċess.

“Illi fil-verita’ pero’ wieħed irid jgħid ħafna mill-eċċezzjonijiet jirreferu għall-proprjeta’ *o meno* tas-servitujiet tal-ambjenti in kwistjoni. Għal kull *buon fini* l-Qorti qed tagħmilha ċara li b’din is-sentenza dik il-vertenza ma hijiex se tiġi deċiża.

“Illi dan għaliex din hija kawża possessorja u allura l-kwistjoni prinċipali f’din il-kawża hija jekk s-soċjeta’ attriċi kellhiex **il-pussess rikjest mill-liġi**. Dan għaliex ma hemx dubju li l-konvenuti għamlu l-azzjoni in kwistjoni. Il-Qorti għalhekk, ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju illi f’dan il-każ jista’jeżisti, għaliex quddiemha

<u>għandha biss il-kwistjoni possessorja.</u> Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** ingħad illi:

"Il-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 għal 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 irriteniet:

"... 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"** (deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-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 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).

"Illi 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 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 ċitazzjoni oħra rilevanti hija fis-sens li:

"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 fl-ismijiet **"Cardona vs Tabone"** – deċiż fid-9 ta' Marzu 1992).

"Illi s-soċjeta' attriċi ppreżentat affidavit ta' David Said, a fol 22, tal-proċess fejn qal:

"Jiena manager tas-soċjeta' rikorrenti u ilni naħdem fi ħdan l-istess kumpanija għal dawn l-aħħar erbgħa u tletin (34) sena.

"Il-proprjeta' 88/90 Triq Toni Bajada, San Pawl il-Baħar hija proprjeta' tas-soċjeta' li naħdem magħha u tikkonsisti f'ħanut fil-ground floor level u tlett studio flats. Jiena nieħu ħsieb din il-proprjeta'.

"Fis-27 ta' Marzu, 2007, kont ħadt ritratt li qed jiġi esebit bħala Dok DS1 tal-parti in kwistjoni minħabba raġunijiet oħra minn dan il-każ (dan kien minħabba serq ta' ilma). Fir-ritratt jidher ċar li l-bitħa ma kinitx imsaqqfa.

"Fid-29 ta' Settembru 2010, kont ħadt żewġt ritratti oħra tal-post meta kont ilqajt mal-Perit Lawrence Gatt (Perit tas-Sur Azzopardi) fuq il-post biex jagħmel survey tal-ħajt diviżorju (90/92), sa fejn naf jien minħabba l-insurance. Naturalment dan kien qabel ma Azzopardi beda jwaqqa' l-proprjeta' tiegħu. Dok DS2 huwa ritratt li juri t-tieqa tal-ħanut fil-fond numru 90, Triq Toni Bajada, li tagħti għall-bitħa in kwistjoni. Dok DS3 juri tieqa oħra fit-tromba tat-tarag ta' fond 88, Triq Toni Bajada li tiftaħ fil-bitħa in kwistjoni.

"Fit-8 ta' Ġunju 2011, kont qed nagħmel viżita tal-istudio flats u ndunajt li kien beda x-xogħol fil-proprjeta' ta' maġenbna (tas-Sur Azzopardi). Dan kien jikkonsisti fit-twaqqigħ tal-bini antik u xogħol fuq il-pedamenti. Għalhekk

iddeċidejt li bħalma nagħmel dejjem, nieħu ritratti. Dok DS4 u DS5 juru l-parti in kwistjoni wara li twaqqa' l-fond 92 (ta' Azzopardi's) u l-bidu ta' rikostruzzjoni. Jidher ċar mill-istess ritratti illi sa dik il-ġurnata ma kienx hemm l-ebda saqaf fuq il-bitħa.

"Fl-4 ta' Lulju 2011, kont erġajt għamilt viżita fl-istudio flats u ndunajt li sa mill-aħħar viżita tiegħi, ċjoe' 8 ta' Ġunju 2011, kien tela' u ssaqqaf l-ewwel sular bil-konkos (kien għad hemm xi armar tas-saqaf, injam eċċ). Indunajt ukoll li l-bitħa in kwistjoni kienet issaqfet parti kbira minnha. Dan kien ifisser li t-tieqa tal-ħanut (fond numru 90) spiċċat taħt il-livell ta' dan is-saqaf tal-konkos b'nuqqas sostanzjali ta' dawl u arja li kienet tgawdi qabel. Dan ifisser ukoll li minn fuq dan is-saqaf li ġie jgħatti l-bitħa, wieħed issa jista' jimxi u jmiss it-tieqa u anki jara ġewwa t-tromba tat-taraġ ta' fond 88. Jien għalhekk ħadt ir-ritratt Dok DS6.

"Fl-4 ta' Awissu 2011, ħadt żewġ ritratti oħra Dok DS7 u Dok DS8 li juru l-istess area pero' iktar ċari minħabba li kien tneħħa l-armar tas-saqaf (injam eċċ). Jidher ukoll kif spjegajt 'il fuq, kemm hu faċli li wieħed jittawwal (jew jidħol jekk tkun imbexxqa) mit-tieqa tat-taraġ tal-fond 88.

"Jiena kont inżomm id-direttur tal-kumpanija John Gauci Maistre u t-tifel tiegħu Jean-Pie nfurmati b'dak li kien qed jiġri. Dr Jean-Pie kkonferma li wara li jien infurmajtu bit-tisqief li kien sar, huwa kien għamel kuntatt mal-Perit Lawrence Gatt sabiex joġġezzjona għal dan it-tisqif. Naturalment dan kien qabel ma bdiet din il-kawża.

"Qiegħed nesebixxi ritratt immarkat bħala Dok DS9 li huwa l-istess ritratt diġa' esebit bħala Dok DS4. F'dan ir-ritratt il-parti delineata bil-kulur aħmar tindika l-arja tal-bitħa qabel ma ġiet imsaqqfa u l-parti indikata bil-kulur iswed hija l-parti tal-bitħa li ġiet imsaqqfa. Ir-ritratt Dok DS10 huwa ritratt ċar li juri it-tisqif (fejn hemm it-tankijiet u l-bricks) u l-fetħa tal-bieb ta' Azzopardi sabiex ikun jista' jimxi fuq l-istess saqaf. Wara t-tankijiet hemm it-tieqa tat-tromba tat-taraġ u tieqa oħra man-naħa tax-xellug li t-tnejn jiftħu ġol-istess bitħa u l-katusi li jagħmlu parti mill-proprjeta' ta' Gauci Maistre. It-tieqa tal-ħanut (Dok DS2) ma tidhirx fir-ritratt peress illi dina tinsab taħt il-livell tat-tisqif."

"Illi l-konvenuti da parti tagħhom ma xehdux iżda esebew kopja tal-kuntratti li permezz tagħhom huma akkwistaw il-proprjeta' u l-permessi tal-MEPA. Dawn id-dokumenti pero' kif ġja' ġie espress huma ta' ftit rilevanza f'każ simili.

"Illi huwa evidenti, anke mir-ritratti eżebiti, illi filwaqt li s-soċjeta' attriċi għandha fil-proprjeta' tagħha twieqi li jħarsu fuq il-bitħa msemmija, huma l-konvenuti li evidentement għandhom l-aċċess għaliha. Għalhekk, fl-aħjar ipoteżi għall-konvenuti

(u din hija l-fehma tal-Qorti li huwa l-każ), dan huwa każ ta' ko-pussess u huwa stabbilit li l-ko-pussessur jista' jaġixxi f'kawża ta' spoll kontra l-ko-pussessur l-ieħor (ara, per eżempju s-sentenzi fl-ismijiet: **"Emanuel Bajada et vs John Bajada et"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 t'April 2008; u **"Alfred Pisani nomine vs Victor Farrugia"** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Jannar 1994 fejn intqal li: *"l-azzjoni ta' spoll għandha l-iskop li tipproteġi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv"*).

"Illi kwantu għar-rekwiżit li l-kawża saret *entro* x-xahrejn ġie suffiċjentement pruvat li l-azzjoni li dwarha saret it-talba saret fit-terminu stipulat għaliex l-ispoll sar ftit wara t-8 ta' Ġunju 2011 u l-kawża ġiet stitwita fil-5 t'Awissu 2011.

"**DEĊIŻJONI**

"**Għal dawn il-motivi, l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi. Il-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar biex isiru x-xogħlijiet li f'kull każ għandhom isiru taħt is-superviżjoni tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Robert Musumeci nominat għal dan l-iskop.**

"**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.**"

Rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti

3. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

L-Aggravji

4. L-aggravji tagħhom (għalkemm mhux numerati) jistgħu jiġu sintesizzati kif ġej.

L-allegazzjoni tad-dritt ta’ servitù

5. Il-konvenuti appellanti jgħidu li din il-kawża mill-kawżali tagħha tidher li hija bbażata fuq allegat eżistenza ta’ dritt ta’ servitu`, u jargumentaw li kif inhu affermat u aċċettat, f’każ ta’ spoll privileġġjat il-Qorti ma tistax tidħol fil-petitorju u tiddeċiedi dwar jekk jeżistix dan id-dritt ta’ servitù.

It-titolu tal-konvenuti u l-limiti tal-pussess tas-soċjetà attriċi

6. Isostnu li għalkemm f’kawża ta’ spoll mhux leċitu il-kumulu tal-petitorju mal-possessorju, f’każijiet fejn hemm il-kommunanza ta’ drittijiet huwa importanti li ssir indaġini dwar it-titolu tal-konvenut “in prospettiva għall-eżercizzju u l-att kontestat mis-soċjetà attriċi appellata u dwar il-limiti tal-pussess tas-soċjetà attriċi appellata sabiex jiġi determinat jekk verament seħħx spoll ossia turbament veru u reali tal-pussess”. L-istess konvenuti appellanti f’dan ir-rigward jirreferu għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta’ Marzu 1920 fl-ismijiet **Sacerdote Carmelo Gauci v. Michele Zerafa**.

Ma kien hemm l-ebda spoll

7. Il-konvenuti appellanti jsostnu li huma la spoljaw u wisq anqas iddisturbaw il-pussess limitat li kellha s-soċjetà attriċi appellata. Isostnu li meta saqqfu parti mill-bitħa proprjetà tagħhom ma ġewx affettwati s-servizzi għaliex dawn baqgħu intatti, u lanqas ġie affettwat l-użu tat-tieqa jew xi użu u pussess godut mis-soċjeta` attriċi appellata. Għalhekk fil-fehma tal-konvenuti apellanti la seħħ spoll u wisq anqas turbattiva tal-pussess.

Il-vjolenza jew il-klandestinità

8. Inoltre jżidu jgħidu li f'azzjoni ta' spoll huwa neċessarju li l-att spoljattiv tal-pussess ikun seħħ b'mod vjolenti jew klandestin da parti tal-ispoljant. Huma jiċċitaw mit-trattat ta' ***Pacifici Manzoni "Istituzioni di Diritto Civile Italiano" Libro Terzo Dei Diritti Reali (Parte Speciale),*** u senjatament li "*Per spoglio s'intende ogni atto violento od occulto con cui ad alcuno si toglie il suo possesso o se ne impedisce l'esercizio libero o pacifico; o in altri termini la molestia violenta od occulta dell'altrui possesso*." Għalhekk jgħidu li sabiex iseħħ spoll l-aġir irid ikun tali li jneħħi l-pussess jew li jimpedixxi l-eżerċizzju liberu u paċifiku tiegħu. Isostnu li fil-każ odjern ma seħħ l-ebda att tali li neħħa xi pussess li kellha s-soċjetà appellata.

Risposta tal-appell tas-soċjeta` attriċi

9. Is-soċjeta` attriċi wieġbet biex turi li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

10. Hija ssostni li huwa insostenibbli l-argument tal-konvenuti appellanti illi fejn hemm kommunanza ta' drittijiet għandu jsir indaġni dwar it-titolu tal-konvenuti. Jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-30 ta' Novembru 2012 f'**Antonia sive Tania Baldacchino et v. Edward Grima Baldacchino** fejn ġie ritenut li biex azzjoni ta' spoll tiġi esperita b'suċċess l-attur irid jipprova li meta avvera l-att spoljattiv kien fil-pussess tal-oġġett li minnu ġie spoljat u mhux meħtieġ li jipprova xi titolu tal-pussess tiegħu. "*Hu elementari f'materja ta' pussess illi l-pussess li trid il-liġi fl-ispoljat għall-finijiet tal-azzjoni ta' reintegrazzjoni ma hemmx bżonn ikun il-pussess b'titolu ta' proprjeta` jew servitu` imma huwa biżżejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u di fatto. Imma huwa dejjem meħtieġ li l-attur jipprova li għandu "un possesso di fatto".*

11. Fir-rigward tal-argument tal-konvenuti illi meta saqqfu parti mill-bitħa proprjetà tagħhom ma ġewx affettwati s-servizzi għaliex dawn baqgħu intatti, u li lanqas ġie affettwat l-użu tat-tieqa jew xi użu u pussess godut mis-soċjetà attriċi, l-istess soċjetà attriċi twieġeb illi huwa ben stabbilit illi biex tirnexxi

azzjoni possessorja mhux meħtieġ li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-ħaġa imma huwa biżżejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet, jew ħsara lil min isofri l-ispoll. (**Maġġur Peter Cordina v. Raymond Aquilina.** App. Kumm. 12 ta' Diċembru 1988*).* Hija tispjega li fil-każ tagħha mhux talli rriżulta diminuzzjoni tal-pussess, talli bil-bini tas-saqaf direttament fuq it-tieqa mertu tal-kawża hija tilfet il-godiment tal-arja u dawl li kienet tgawdi. Għalhekk hija tinnega li "*kull użu u pussess baqgħu pjenament konservati*".

12. Dwar ir-riferenza li għamlu l-konvenuti għall-Pacifici Manzoni fir-rigward tal-vjolenza u l-klandestinità, is-soċjetà attriċi appellata tirreferi għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawża **Cardona v. Tabone** deċiża fid-9 ta' Marzu 1992 fejn ġie ritenut li l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab fl-ebda leġislazzjoni oħra, u li għalhekk indaġnijiet ibbażati fuq x'jgħidu ġuristi Franċiżi u Taljani huma irrilevanti. Di piu` saret riferenza għad-deċiżjoni li ġiet mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Novembru 2005 fil-kawża **Beta Brushware Ltd v. Malta Development Corporation** fejn ġie ritentut li l-vjolenza u l-klandestinita` li jirradikaw l-element tal-ispoll mhux bilfors jissarrfu f'għemil ta' tkissir jew qerda tal-oġġett iżda huwa bizzejjed li l-għemil ikun sar kontra r-rieda tiegħu jew mingħajr ma jitħalla jintebaħ bih. F'dan ir-rigward saret riferenza wkoll għax-xiehda ta' David Said fejn qal li bejn it-8 ta' Ġunju 2011 u l-4 ta' Lulju 2011 induna li kien tela' u ssaqqaf l-ewwel sular bil-konkos u li kienet issaqfet parti kbira mill-bitħa

b'mod li t-tieqa tal-ħanut ġiet taħt il-livell tas-saqaf.

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

13. Fir-rikors ġuramentat tagħha s-soċjetà attriċi spjegat li hija proprjetarja ta' fond bin-numru 88/90, Triq Toni Bajada, San Pawl il-Baħar, liema fond jikkonsisti f'ħanut u tlett apartamenti "*studio*", filwaqt li l-konvenuti huma proprjetarji ta' żewġ fondi bin-numru 92, Triq Toni Bajada, u 86 Triq il-Knisja. Żiedet tgħid li l-konvenuti waqqgħu l-imsemmija fondi tagħhom u fuq l-istess sit għamlu xogħlijiet ta' kostruzzjoni. Qalet li qabel ma twaqqgħu dawn il-fondi tal-konvenuti kien hemm bitħa fejn hija għandha/kellha "twieqi u servizzi" li jagħtu għal fuqha. Hija intavolat din il-kawża peress li parti sostanzjali tal-bitħa issaqfet u sostniet li konsegwentement hija ġiet spussessata mill-godiment tas-servituijiet li kienet tgawdi l-proprjetà tagħha għal diversi snin.

14. L-ewwel Qorti sabet li t-tisqif parzjali tal-bitħa jammonta għal spoll da parti tal-konvenuti fil-konfront tas-soċjetà attriċi u għalhekk laqgħet it-talbiet tas-soċjetà attriċi u ordnat lill-konvenuti jerġgħu iqegħduha fl-istat ewlieni ta' godiment tad-dritt ta' pussess fuq l-imsemmija bitħa, billi jirreintegrawha fid-drittijiet tagħha li minnhom ġiet spoljata u terġa' tiġi repristinata s-sitwazzjoni għal dik prelvalenti qabel ma saru x-xogħlijiet.

Il-kwistjoni tal-allegata servitù:

15. Fl-ewwel lok il-konvenuti jilmentaw li mill-kawżali jidher li l-kawża hija bbażata fuq allegat eżistenza ta' dritt ta' servitù u f' każ ta' spoll il-qorti m'għandhiex tidħol fil-petitorju. Fil-fatt huwa risaput li f'azzjoni ta' spoll wieħed irid iħares lejn il-pussess u d-detenzjoni tal-ispoljat, liema pussess mhux meħtieġ li jkun eżerċitat bis-saħħa ta' titolu ta' proprjetà jew servitù.[1]

16. Veru li fir-rikors ġuramentat tagħha s-soċjetà attriċi qalet li bl-aġir tagħhom il-konvenuti "*żiedu u aggravaw is-servituijiet eżistenti*" u li hija "*ġiet spussessata mill-godiment totali tas-servituijiet*" iżda l-ewwel Qorti ma daħlitx fil-kwistjoni ta' jekk effettivament kellhomx dritt ta' servitù fir-rigward tal-fond tal-konvenuti. Hija ma ddeċidietx il-kawża abbażi ta' xi dritt ta' servitù iżda abbażi tal-pussess. Fil-fatt wara li kkonoxxiet li s-soċjetà attriċi għandha twieqi jħarsu fuq il-bitħa u li l-bitħa effettivament kellhom aċċess għaliha l-konvenuti biss, irriteniet li fl-aħjar ipotesi għall-konvenuti, dan huwa każ ta' ko-pussess u spjegat li ko-pussessur jista' jaġixxi f'kawża ta' spoll kontra l-ko-

[1] F' **Alfred Bugeja vs Joseph Borg pen** (deċiża fit-28 ta' Marzu 2003 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Imħ. P. Sciberras) intqal hekk: "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. "

pussessur l-ieħor.

17. Il-konvenuti jgħidu li minkejja li f'azzjoni ta' spoll m'għandhomx rilevanza kwistjonijiet petitorji, fejn hemm kommunanza ta' drittijiet għandu jsir indaġini dwar it-titolu tal-konvenut in prospettiva għall-aġir kontestat, u wkoll dwar il-limiti tal-pussess tal-attur. Huma jiċċitaw is-segwenti paragrafu mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Sacerdote Carmelo Gauci v. Michele Zerafa** deċiża fis-26 ta' Marzu 1920[2]:

> "*Che sebbene interpretando strettamente le rispettive allegazioni dei contendenti non si potrebbe convenientemente esaminare la portata delle reciproche deduzioni delle parti senza andare contro al divieto del cumulo del possessorio col petitorio, pure quando, come nel caso, si chiede dal comproprietario di un muro comune in via possessoria la demolizione di quanto su di esso o contro di esso sia stato costruito dal vicino, e si allega da costui in propria gustificazione la comunione del muro e l'esercizio del diritto che gliene derivano per legge, il tribunale deve esaminare il titolo del convenuto ed i limiti del possesso dell'attore per verificare se nella fattispecie, si tratti di uno spoglio di possesso quale la legge mira a reintegrare mediante l'azione possessoria concessa contro chi violentemente ed occultamente sottrae la cosa od il diritto all'altrui possesso o quasi possesso qualunque esso sia*."

18. Dan il-każ tal-1920 ċitat mill-konvenuti appellanti kien jirrigwarda ċirkostanzi differenti minn dawk tal-każ ta' llum. L-attur kien intavola l-kawża kontra l-konvenut għaliex sostna li bix-xogħlijiet li kien għamel fil-ħajt komuni kien ikkommetta spoll fil-konfront tiegħu. Kienu qamu kwistjonijiet ta' natura petitorja: il-konvenut sostna li bix-xogħlijiet li huwa għamel fil-ħajt komuni huwa sempliċiment eżerċita dritt li ttih il-liġi; l-attur da parti tiegħu qal li sid ta' ħajt komuni ma kellux dritt jagħmel ix-xogħlijiet fil-ħajt mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarju, u li f'dan il-każ ma kien tah l-ebda kunsens. Il-qorti qieset l-

[2] Kollez. Vol XXIV-I-451

artikoli tal-liġi rilevanti għall-ħajt komuni u irritentiet li għalkemm il-konvenut ma kellux il-kunsens tal-attur skont il-liġi biex jagħmel ix-xogħlijiet fil-ħajt komuni dan ma kienx jagħti lill-istess attur id-dritt li jitlob id-demolizzjoni tax-xogħlijiet li saru fil-ħajt komuni tramite azzjoni possessorja għaliex huwa effettivament ma sofra l-ebda spoll fir-rigward tal-ħajt komuni. "*Da tale omissione pero` non sorge il diritto dell'attore di domandare l'abbattimento di quelle opere con un'azione possessoria, poiche` egli non e` stato spogliato con cioe` del possesso del muro comune…"*

19. Din is-sentenza għalhekk tgħallem u tikkonferma fatt diġa` risaput: li jekk bl-atti li jkun għamel il-konvenut, l-attur ma jkun sofra l-ebda spoll ta' pussess li kien igawdi, huwa ma jistax jitlob ir-ripristinu tas-sitwazzjoni għal dik prevalenti qabel ma saru l-atti tal-konvenut lamentati minnu. Jekk l-aġir tal-konvenut (minkejja li ma kienx konformi mal-liġi) iħalli dan il-pussess intatt, allura fil-verità non si tratta ta' spoll u allura m'hemmx ripristinazzjoni tal-"pussess" x'tista' tintalab.

20. Issa fil-każ ta' llum jirriżulta li qabel ma l-konvenuti appellanti bdew jagħmlu x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, s-soċjetà attriċi kellha s-servizzi jagħtu għall-bitħa u kienet tieħu d-dawl u l-arja mit-twieqi li ukoll jagħtu għall-bitħa. Dan kien il-"pussess" li kienet tgawdi s-soċjetà attriċi għall-finijiet ta' din il-kawża. Għalhekk biex jirriżulta li hija sofriet spoll bix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni li għamlu l-atturi, irid jiġi ppruvat li tali pussess kien b'xi mod turbat.

Spoliatum fuisse

21. Il-konvenuti appellanti jsostnu li huma la spoljaw u wisq anqas iddisturbaw il-pussess limitat li kellha s-soċjetà attriċi appellata. Isostnu li meta saqqfu parti mill-bitħa proprjetà tagħhom ma ġewx affettwati s-servizzi għaliex dawn baqgħu intatti, u lanqas ġie affettwat l-użu tat-tieqa jew xi użu u pussess godut mis-soċjetà attriċi appellata. Is-soċjetà attriċi appellata tikkontesta dan għaliex tilmenta li nbena saqaf direttament fuq it-tieqa minn tagħha.

22. David Said, manager tas-soċjeta` attriċi fl-affidavit tiegħu spjega li t-tieqa żgħira tal-ħanut li tidher fir-ritratt DS2 tagħti għall-bitħa li issa ssaqfet parti kbira minnha. Qal li issa t-tieqa fil-fatt tinsab taħt il-livell tas-saqaf li inbena mill-konvenuti. Spjega li fuq ir-ritratt DS9 il-parti delineata bil-kulur aħmar tindika l-arja tal-bitħa qabel ma ġiet imsaqqfa, filwaqt li l-parti indikata bil-kulur iswed hija l-parti tal-bitħa li ssaqfet. Kontro-eżaminat qal li s-saqaf tant jisporġi fuq il-bitħa (qal li ssaqfu kważi tlett kwarti minnha) li ġie jħabbat mat-tieqa tat-taraġ tal-post tal-kumpanija u qal li saħansitra jekk it-tieqa tkun miftuħa wieħed jista' jaqbeż għal ġewwa.

23. Il-perit Lawrence Gatt prodott mill-konvenuti spjega li dik il-parti tal-bitħa li ssaqfet (jgħid li ssaqfet daqsxejn iktar minn nofs) effettivament isservi ta'

passaġġ. Qal "*imma ma għattejniex il-bitħa kollha, hemm parti passaġġ u l-oħra għadha bitħa*". Mistoqsi jekk ġewx affettwati xi servizzi huwa qal "*Li ġie affettwat kien hemm xi tieqa, naħseb xi toilet*[3] *jew bathroom li kienet tieħu minnha, flok kienet minn hawn s'hawn qed tieħu minn nofsha jiġifieri dawn*". Mistoqsi dwar il-bini tas-soċjeta` attriċi u t-twieqi li din għandha jagħtu fuq il-bitħa huwa qal "*Kien hemm fil-groundfloor waħda u l-oħrajn qegħdin kull sular tiela' 'l fuq, kien hemm naħseb tnejn f'kull sular imbagħad*."

24. Mir-ritratti esebiti kif ukoll mix-xhieda prodotta, din il-qorti hija tal-fehma li bit-tisqif (anke parzjali) tal-bitħa, l-ammont ta' arja u d-dawl li kienet tgawdi t-tieqa tal-ħanut tas-soċjeta` attriċi naqas konsiderevolment.

25. Ħafna kienu l-kawżi ta' spoll li ġew istitwiti minħabba ċirkostanzi simili. Din il-Qorti tagħmel riferenza għad-deċizjoni mogħtija minnha (diversament preseduta) fl-24 ta' Frar 2012 fil-kawża fl-ismijiet **Christopher Briffa et v. Kevin Deguara**. Iċ-ċirkostanzi tal-kawża kienu simili għal din in kwantu kienet tirrigwarda tieqa ta' garaxx li tagħti għal fuq bitħa interna proprjeta` tal-intimat, liema bitħa ssaqfet mill-istess intimat. Qabel ma ssaqfet kienet tgawdi l-arja mill-bitħa u wara li ssaqfet il-bitħa, it-tieqa ġiet tagħti għal fuq ambjent magħluq. Ġie ritenut li "*l-ilment tal-appellant li ma hemm l-ebda prova tal-pussess tal-arja fil-bitħa da parti tal-atturi mhux aċċettabbli billi l-eżistenza tat-tieqa nnifisha li tagħti għal fuq il-bitħa hija prova konklussiva tal-eżistenza ta' dan id-dritt u ma teħtieġ l-ebda prova oħra".* Hekk ukoll fis-sentenza mogħtija

[3] Aktarx li kien qed jirreferi għat-tieqa tal-ħanut li tidher fir-ritratt D2

mill-Prim' awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Ġunju 2013[4] fl-ismijiet **FCA Co Ltd et v. Tan-Nikcar Construction Ltd et** fejn kienet issaqfet parti mill-bitħa u *drive-in* fejn diversi persuni kellhom il-garaxxijiet, b'mod li tilfu l-arja u d-dawl li kienu jgawdu mill-istess bitħa, il-qorti rriteniet li dan kien jammonta għal aġir spoljattiv. **F'Mary Patrick v. Marco Chircop*[5]***, deċiża fid-29 ta' Mejju 2009, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili irriteniet li l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront tal-attriċi meta għamel kostruzzjoni fil-bitħa tiegħu li tellfet mid-dawl u arja li kien igawdi l-fond tagħha.

Il-vjolenza jew il-klandestinita`

26. Finalment il-konvenuti appellanti jgħidu li f'azzjoni ta' spoll huwa neċessarju li l-att spoljattiv ikun seħħ b'mod vjolenti jew klandestin. Huma jiċċitaw mit-trattat ta' Pacifici Manzoni "*Istituzioni di Diritto Civile Italiano*" Libro Terzo Dei Diritti Reali (Parte Speciale), u senjatament li "*Per spoglio s' intende ogni atto violento od occulto con cui ad alcuno si toglie il suo possesso o se ne impedisce l'esercizio libero o pacifico; o in altri termini la molestia violenta od occulta dell'altrui possesso*." Għalhekk jgħidu li sabiex iseħħ spoll l-aġir irid ikun tali li jneħħi l-pussess jew li jimpedixxi l-eżerċizzju liberu u paċifiku tiegħu. Isostnu li fil-każ odjern ma seħħ l-ebda att tali li neħħa xi pussess li kellha s-soċjetà appellata.

[4] Sentenza appellata u appell cedut
[5] Mhux appellata

27. L-Artikolu 535(1) tal-Kodiċi Ċivili tagħna effettivament jistipula hekk:

> "*Jekk persuna tiġi,* ***bil-vjolenza jew bil-moħbi****,* (enfasi tal-qorti) *imneżżgħa mill-pussess ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f' dak il-pussess jew f' dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili."*

28. Huwa insenjat fil-ġurisprudenza tagħna li:

> "*Sabiex jiġi sodisfatt dan ir-rekwiżit*[6] *ma hemmx bżonn il-"vis atrox" cioe` xi vjolenza fiżika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma biżżejjed il-vjolenza fuq il-ħaġa, liema vjolenza tavvera ruħha jekk l-opera spoljatriċi tkun saret kontra l-kunsens tas-sid…*" ***Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott, Qorti tal-Appell, 2 ta' Diċembru 1955***.

29. U wkoll,

> *"…l-kliem 'vis aut clam' li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni, mhux tabilfors jissarraf f' għamil ta' tkissir jew qerda ta' oġġett miżmum mill-attur jew li fih huwa jġarrab xi ħsara fiżika, għaliex huwa biżżejjed li l-għamil spoljattiv isir kontra r-rieda tiegħu jew mingħajr ma jitħalla jintebah bih. Huwa meħtieġ li bl-għamil attakkat, min kien fil-pussess ikun tneħħa minnu, imqar jekk mhux għal kollox.*" ***Beta Brushware Ltd vs Malta Development Corporation, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, 4 ta' Lulju 2002.***[7]

30. Fil-każ in kwistjoni jirriżulta li l-att lamentat mis-soċjetà attriċi sar mingħajr il-kunsens tagħha. Meta David Said (il-manager tal-kumpanija attriċi) kien fil-post fit-8 ta' Ġunju 2011 ma ra l-ebda saqaf fil-bitħa, imbagħad meta

[6] Tal-vjolenza
[7] Konfermata fl-appell fl 4 ta' Novembru 2005

reġa' mar fl-4 ta' Lulju 2011 "induna" li kienet issaqfet parti kbira minnha. Id-direttur tas-soċjeta` attriċi, John Gauci Maistre[8], xehed li huwa sar jaf bis-saqaf mingħand David Said u Dr Jean-Pie Gauci Maistre, l-avukat tas-soċjeta` attriċi. Fil-fatt qal li meta sar jaf b'dan kien ta struzzjonijiet lil Dr Jean-Pie Gauci Maistre biex iċempel lill-perit Gatt u joġġezzjona f'isem il-kumpanija għat-tisqif. Għalhekk il-bitħa ssaqfet ad insaputa tas-soċjetà u mingħajr il-kunsens tagħha.

Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu, din il-Qorti tiċħad l-appell interpost mill-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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

[8] L-affidavit ta' John Gauci Maistre jinsab fl-atti tal-kawża l-oħra fl-istess ismijiet – 262/12JA, liema kawża kienet miexja flimkien ma' din odjerna.