SPOLL

LEGITTIMU KONTRADITTUR - KUMPANNIJA - MANDANT

MERA TOLLERANZA

TWIEQI

'SPOLIATUS ANTE OMNIA RESTITUENDUS'

META L-ISPOLL JITNEHHA FIL-MORI TAL-KAWZA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Frar 2017

Kawza Numru : 36
Rikors Guramentat Numru : 516/2015/LSO

Paul Bonnici (ID 666337(M)) u Marlene Bonnici (ID582339 (M))

vs

Nutar Dr Philip Lanfranco
u Dr. Malcolm Cassar LL.D.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Paul Bonnici (ID 66637(M)) u Marlene Bonnici (ID 582339(M)) datat 27 ta' Mejju 2015 fejn esponew: -

Illi l-atturi jipposjedu b'titolu ta' kera l-fond numru 22 gewwa St. Ursula Street, Valletta u l-familja tal-istess atturi ilhom jirrisjedu hemmhekk ghal ta' l-anqas dawn l-ahhar mija u hamsin sena.

Illi fil-fond in kwistjoni u senjatament fil-kcina u l-*washroom* fejn hemm ukoll facilitajiet sanitarji jezistu zewg aperturi li jaghtu ghall-fond adjacenti. Fil-fatt dawn jaghtu ghall-bitha komuni.

Illi nhar is-Sibt 9 ta' Mejju 2015, il-konvenuti jew lavranti imqabbda minnhom wehhlu strutturi fissi fuq l-istess twieqi. Infatti dawn gew imbarrati bi pjanci tal-metall.

Illi l-atturi interpellaw lill-konvenuti kemm b'ittri legali u ufficjali sabiex dawn l-istrutturi jitnehhew b'mod immedjat, dawn baqghu inadempjenti.

Illi l-atturi inkarigaw lil-perit Carmel Cacopardi li hejja rapport hawn esebit bhala Dok A.

Illi dan l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tal-atturi. Fil-fatt jinghad li l-atturi huma anzjani u issa diga` ghamlu gimghatejn minghajr l-unika sors ta' dawl naturali u arja.

Illi l-atturi jafu b'dawn il-fatti personalment.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlobu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:-

1. Tiddikjara illi l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti fil-konfront tal-atturi meta mbarraw zewgt itwieqi tal-fond ta' l-atturi li jaghtu ghal gol-bitha tal-konvenuti;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jirreintegraw lill-atturi fil-pussess u reali godiment tas-servitu' ta' zewgt itwieqi li sa ricentement kienu igawdu u liema twieqi jaghtu ghall-bitha tal-konvenuti;

3. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan ix-xoghol fiz-zmien moghti lilhom, tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess xoghol a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali nru 1847/2015 u l-konvenuti ngunti in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Lulju 2015.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut in-Nutar Dottor Philip Lanfranco (detentur tal-karta ta' l-identita` bin-numru 186780 (M)) datata 6 ta' Lulju 2015 (fol 38) fejn bil-gurament tieghu kkonferma illi :-

1. It-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress illi l-esponenti fil-vesti tieghu personali ma ghandu xejn x'jaqsam mal-fondi imsemmija fir-rikors mahluf u jew max-xoghlijiet allegati u ghalhekk lanqas huwa legittimu kuntradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. It-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress illi l-esponenti ma wettaq l-ebda att spoljattiv fil-konfront taghom kif minnhom allegat;

3. It-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress illi huma la ghandhom pussess u lanqas titolu ta' kera izda joqghodu fil-fond imsemmi minnhom b'mera tolleranza ta' sid il-post;

4. Salv twegibiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat it-twegiba mahlufa tal-konvenut l-Avukat Malcolm Cassar (detentur tal-karta ta' l-identita` bin-numru: 630982 (M)) datata 24 ta' Settembru 2015 a fol 47 tal-process fejn bil-gurament tieghu kkonferma illi:

1. It-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress illi l-esponenti fil-vesti tieghu personali ma ghandu xejn x'jaqsam mal-fondi imsemmija fir-rikors mahluf u jew max-xoghlijiet allegati u ghalhekk lanqas huwa legittimu kuntradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Hija l-kumpanija Searchlight Investments Limited li kellha tigi citata bhala sid u pussessur tal-fond u mhux l-esponenti;

2. It-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress illi l-esponenti ma wettaq l-ebda att spoljattiv fil-konfront taghhom kif minnhom allegat;

3. It-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress illi huma la ghandhom pusses u lanqas titolu ta' kera izda joqghodu fil-fond imsemmi minnhom b'mera tolleranza ta' sid il-post;

4. Salv twegibiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Novembru 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet, prezenti l-atturi u l-konvenut Dr Malcolm Cassar. Il-Qorti ffissat access ghall-Hamis 26 ta' Jannar 2017 bi qbil mad-difensuri tal-partijiet fis-2:30 pm.

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Frar 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr David Camilleri u Dr Joseph Gatt ghall-atturi prezenti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr David Camilleri, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2017 fid-9:30a.m. in difett t'ostakolu b'riserva ghal dak degretat fl-1 ta' Frar 2017.

Rat ir-rikors tal-intimati tal-20 ta' Frar 2017 sabiex jigu permessi jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet. Rat id-digriet tal-1 ta' Frar 2017 fejn akkordat 15-il jum ghall-prezentata tan-nota, izda, tenut kont it-trapass biss ta' jumejn utili oltre t-terminu gudizzjarju, b'digriet tal 21 ta' Frar 2017 din il-Qorti laqghet it-talba u ammettiet in-nota ta' sottomissjonijiet fl-atti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn ir-rikorrenti qeghdin jallegaw li b'konsegwenza ghal xoghlijiet fejn gew imbarrati zewgt itwieqi fil-fond taghhom, liema twieqi jaghtu ghall-bitha tal-intimati, b'hekk gie ostakolat l-unika sors ta' dawl naturali u arja fil-fond fejn jirrisjedu. L-intimat in-Nutar Dottor Philip Lanfranco laqa' billi sostna li t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li ma kellux x'jaqsam mal-fondi msemmija u max-xoghlijiet, ghalhekk mhuwiex il-legittimu kontradittur, kif ukoll ghaliex hu ma wettaq l-ebda att spoljattiv fil-konfront taghhom. Gie eccepit ukoll, li r-rikorrenti m'ghandhomx pussess jew titolu ta' kera, izda joqghodu fil-fond permezz ta' mera tolleranza. L-intimat l-Avukat Malcolm Cassar rribbatta bl-istess mod bhall-intimat l-iehor billi eccepixxa li t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li m'ghandux x'jaqsam mal-fondi msemmija u x-xoghlijiet u li ma wettaq l-ebda att spoljattiv fil-konfront tar-rikorrenti, li m'ghandhomx pussess jew titolu ta' kera.

Fatti:

Illi r-rikorrenti jirrisjedu fil-fond numru 22 gewwa Triq St. Ursula l-Belt Valletta. Illi jirrizulta li f'dan il-fond, fil-kcina u l-*bathroom* zghir, jezistu zewg aperturi li jaghtu ghall-fond adjacenti. Illi waqt xoghlijiet li kienu qed isiru fil-fond adjacenti, l-intimati jew haddiema mqabbda minnhom wahhlu strutturi fissi fuq dawn iz-zewgt itwieqi bi pjanci tal-metall, b'konsegwenza li r-rikorrenti tilfu l-unika sors ta' dawl u arja li kellhom minn dawn iz-zewg aperturi. Jirrizulta

li r-rikorrenti nterpellaw lill-intimati permezz ta' ittra legali **Dok PB3** (fol 18), u ittra ufficjali **Dok PB4** (fol 28) izda peress li l-intimati baqghu inadempjenti, pprocedew bil-kaz odjern.

Provi:

Paul Bonnici xehed permezz ta' affidavit (fol 5-6) u qal li ghandu 78 sena u ilu jirrisjedi fl-imsemmi fond hajtu kollha, u esebixxa l-kotba tal-kera, Dok PB1. Spjega li xi sentejn ilu kienu bdew isiru xoghlijiet fil-fond tal-intimati, u f'Mejju 2015 kienu saru *nets* mat-twieqi taghhom u ghalhekk sar rapport lill-Pulizija, imbaghad sussegwentement, fid-9 ta' Mejju 2015, ohtu Marlene kienet bdiet tghajjat li qed jinbarraw it-twieqi, b'hekk saret kwerela lill-Pulizija esebita bhala Dok PB2, ittra legali Dok PB3, u ittra ufficjali esebita bhala Dok PB4.

In **kontro-ezami** (fol 70-73 u 74-76 u 99-101)[1] qal li ilu jaf lin-Nutar Lanfranco u jaf li hu ghandu x'jaqsam mal-fond ta' ma genbu, u fir-rigward tal-Avukat Malcolm Cassar, kien jarah hemm spiss fuq is-sit jaghti l-ordnijiet lill-haddiema. Dwar it-twieqi imbarrati qal li dawn saru t-tnejn f'daqqa, qal li dak iz-zmien tad-9 ta' Mejju 2015, Karl Farrugia Wismayer kien ghadu ma dahalx fil-fond, u meta hu beda jghajjat mal-haddiema qalulu biex ikellem lill-Avukat Malcolm Cassar. Qal li hu semma fl-affidavit li kien hemm l-Avukat Cassar mhux ghax rah ghax ma setax jara bit-

---

[1] Seduti tat-8 ta' Marzu 2016 u tat-13 ta' Gunju 2016, u tat-18 ta' Ottubru 2016.

tieqa mbarrata izda ghax sema' lehnu. Qal li hu ma rax il-pjanci tal-hadid jitwahhlu jew jinqalghu.

Marlene Bonnici xehdet permezz ta' affidavit (fol 7-8) u qalet li hi toqghod fil-fond ma' huha r-rikorrent, peress li l-fond hu mikri lihom. Spjegat li recentment, il-fond adjacenti gie mixtri mill-Avukat Malcolm Cassar u n-Nutar Philip Lanfranco, u bdew xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond taghhom. Semmiet li fis-7 ta' Mejju 2015 kien hemm haddiema fil-bitha flimkien mal-intimati sidien, fejn bdew ikejlu t-twieqi u wara li huha Paul beda jargumenta maghhom, kienu gew il-Pulizija fuq il-post u hadu d-dettalji taghhom. Qalet ukoll, li jumejn wara, kien hemm zewg haddiema fil-bitha li wahhlu zewg pjanci tal-hadid u minn hemm waqghet dalma peress li ma baqax jghaddi dawl u arja mit-twieqi, u ghalhekk cemplu l-Pulizija li gew fuq il-post u hadu r-rapport u gabu wkoll aktar tard f'dak l-istess xahar lill-Perit Cacopardo biex jaghmel rapport.

In **kontro-ezami** (fol 59-69)[2] qalet li mindu beda x-xoghol fil-fond adjacenti, u cjoe` dak bin-numru 21, hi dejjem rat lill-Avukat Malcolm Cassar li kien ikun ta' spiss hemmhekk, u anke lin-Nutar Lanfranco, u qalet li bil-kumpanija Searchlight Investments Ltd. ma ssemmitx. Qalet li taf biss li hemm certu Farrugia Wismayer imexxi l-iskola, fl-imsemmi fond adjacenti. Qalet li meta nehhew in-*nets* li kellha hi originarjament u bidluhom, dan ma sarx bil-kunsens taghha. Spjegat li meta mbarraw iz-zewgt itwieqi

[2] Seduta tat-2 ta' Frar 2016.

gew imbarrati bi pjanci tal-hadid, u l-Pulizija kien gie fuq il-post u ghamel rapport.

Il-**Perit Paul Camilleri** xehed (fol 54-56)[3] u qal li kien applika ghal permess ghax-xoghlijiet fil-fond in kwistjoni, liema applikazzjoni kienet f'isem l-operaturi tal-iskola tal-lingwi, izda, s-sidien kienu Dottor Malcolm Cassar u n-Nutar Philip Lanfranco. Spjega li bejn il-fond fejn saru x-xoghlijiet u dak tar-rikorrenti hemm bitha interna tifred, u zewgt itwieqi tar-rikorrenti li jaghtu ghal din il-bitha. Qal li meta kien hu inkarigat mix-xoghlijiet, kien ikun hemm prezenti l-Avukat Malcolm Cassar fejn jidher li kien hu li kien jaghti l-istruzzjonijiet ghax-xoghlijiet.

Il-**Perit Carmel Cacapardo** xehed (fol 55-56)[4] u qal li kien gie nkarigat mir-rikorrenti biex jaccedi fil-fond *in vista* tal-fatt li t-twieqi kienu gew imblukkati minn xoghlijiet fil-fond adjacenti. Spjega li z-zewgt itwieqi mbarrati huma fil-kcina u fil-kamra tal-banju tal-fond fejn jirrisjedu r-rikorrenti, liema twieqi jaghtu ghal fuq bitha komuni. Qal li jidher li dawn iz-zewgt itwieqi kienu ilhom miftuhin, minn meta nbena l-fond, u cjoe` ghal mijiet ta' snin.

PS 780 Ian Camilleri xehed (fol 159-165)[5] u qal li fid-29 ta' Lulju 2016, meta kien inkarigat ghal xoghol ta' "extra duty" ma' Maria Carmela Bonnici minhabba li kellha tieqa mbarrata fil-kcina, u ghal ragunijiet ta' sanita` kellha bzonn il-ventilazzjoni, u jiftakar li tkellem permezz tat-telefon mal-

---

[3] Seduta tal-5 ta' Novembru 2015.
[4] Seduta tal-5 ta' Novembru 2015
[5] Seduta tas-6 ta' Dicembru 2016

Avukat Malcolm Cassar u man-Nutar Lanfranco f'dan ir-rigward. Zied ighid li aktar tard, kien gie Henry Azzopardi, li kien inkarigat minn Maria Carmela Bonnici biex inehhi l-pjanci tal-hadid mat-twieqi u fil-fatt kien nehhihom, u anke ttiehdu proceduri kontrih.

Fatti li sehhew fil-kors tal-kawza.

Illi kif gie sottomess mill-intimati, fil-mori tal-kawza sehh avveniment rapportat b'rikors taghhom a fol 92 tal-process fejn ir-rikorrenti allegatament, fid-29 ta' Lulju 2016, u permezz ta' haddiema mqabbda minnhom u bl-assistenza tal-pulizija nehhew il-pjanci in mertu. Huma jissottomettu li b'dan il-fatt irrinunzjaw ghall-azzjoni u ccitaw mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz **Victor Gauci v Joseph Micallef et** (dec. fil-25 ta' Lulju 1985).

Illi bhala precizjoni, ir-rikorrenti wiegbu (risposta a fol 96) li fethu t-twieqi wara li gew avzati mid-Dipartiment tas-Sanita (Dok DC1) li altrimenti kienet ser tittiehed azzjoni kontrihom minhabba n-nuqqas ta' ventilazzjoni fil-kmamar. Jghidu wkoll li biss ftit granet wara, cioe` fil-5 ta' Awwissu 2016 , il-konvenuti reggghu kollox lura billi regghu imblukkaw it-twieqi.

Ikkonsidrat li l-iskop tal-azzjoni odjerna hija r-reintegrazzjoni fil-pussess, kwalsiasi xorta tkun in forza tal-principju *spoliatus ante omnia restituendus.*

Illi l-intimati jsostnu li bl-agir taghhom fuq imsemmi, r-rikorrenti rrinunzjaw ghall-azzjoni u ccitaw is-sentenza premessa f'dan is-sens. Madanakollu kemm f'dik is-sentenza, kif ukoll sentenza ohra tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-kaz **John Vella v Carmel Vella** (Dec. fit-23 ta' Novembru 2007), l-ispoljat nehha l-ispoll izda xejn ma rega' intmiss. B'hekk ir-rikorrent gie reintegrat u baqa' hekk reintegrat.

Illi fil-kaz odjern il-pjanci regghu twahhlu minnufih u r-rikorrenti baqaghlhom interess f'din il-kawza u fir-rimedju reintegrattiv. Inoltre huma stess wiegbu li agixxew fuq komunikazzjoni mid-Dipartiment tas-Sanita' u f'dan il-kuntest ma jistax jinghad li rrinunzjaw ghall-azzjoni.

Ghalhekk din il-lanjanza mhix guridikament ammissibbli fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz.

Il-Qorti ser tghaddi biex tittratta l-eccezzjonijiet sollevati fir-risposta guramentata.

L-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimati:

Referibbilment ghall-ewwel eccezzjoni, gie eccepit li l-intimati m'ghandhomx x'jaqsmu xejn fil-vesti taghhom personali mal-fond u x-xoghlijiet li saru fl-istess fond numru 21, Triq Sant' Ursula, l-Belt. Illi l-intimati nsistew fuq din l-ewwel eccezzjoni, billi anke ssottomettew li l-kumpanija Searchlight Investments Ltd hi proprjetarja tal-imsemmi fond, kif ukoll esebew kirja datata 11 ta' Settembru 2012

lis-socjeta` KER Ltd. peress li l-fond kellu jintuza bhala skola tal-Ingliz u ghalhekk, kien mikri lil socjeta` terza.

Madankollu jirrizulta minn Dok X (fol 78-80) dokument tal-MFSA li d-Diretturi tal-kumpanija Searchlight Investments Ltd. huma l-intimati.

L-**artikolu 535 tal-Kap 16** jighid li l-persuna spoljata tista' titlob b'azzjoni "kontra l-awtur tal-ispoll" li terga' tigi mqeghda f'dak il-pussess. Gie ritenut li "*lo spoglio essendo un fatto comesso a danno di un altro non puo` essere imputato se non alle persone che lo commisero, o a quelle per commando delle quali fu commesso*" (A.G. 1 Febbraio, 1877 **Zerafa vs Micallef**).

Illi huwa pacifiku fil-gurisprudenza li l-azzjoni ta' spoll tista' tigi esperita sia kontra l-awtur materjali tal-att spoljattiv, sia kontra l-awtur morali tal-ispoll (il-mandanti). (**Kollezz. XXXII-I-451**).

Dwar dan il-punt, il-gurisprudenza nostrana hija cara, billi gie nsenjat li l-*actio spolii* hi wkoll konsentita bejn ko-possessuri u addirittura kontra l-komplici ta' l-awtur ta' l-ispoll u l-mandanti li jkunu nkarigawh. (Ara **G.Caruana vs A. Caruana** deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fl-4 ta' Ottubru 1984 u **Vol XXVIII-I-188; Vol XXXII-I-451.**[6]

[6] Ara wkoll **Romano Cassar vs Esther Cremona et** P.A. – deciza fis-7 ta' Lulju 2004; u **Raymond Vella vs Maria Pulis et**, P.A. – deciza fit-28 ta' April 2016.

Referibbilment ghal dak sostnut mill-intimati, fis-sens li s-socjeta` Search Light Investments Ltd. hija s-sid tal-fond numru 21, adjacenti ghal dak tar-rikorrenti, din il-Qorti tirreferi ghal dak ritenut fil-gurisprudenza:

"*Kull min jikkonkorri fil-kommissjoni ta' l-illecitu kien azzjonabbli u dan personalment. Kien ghalhekk, li s-socjeta` kienet azzjonabbli tramite d-diretturi taghha jekk jigi ritenut li kienet konsapevoli ta' dak li kellu jsehh u li fil-fatt sehh u allura kienet kompartecipi fl-att delittwuz. Kien ukoll azzjonabbli min effettivament iwettaq l-illecitu li, fl-ahjar ipotezi ghalih, seta' biss jigi kkonsidrat bhala l-mandatarju li agixxa fl-interess tal-mandant espress jew tacitu li uzufruwixxa mill-att illecitu li ghalih l-istess mandatarju kellu jigi wkoll tenut personalment responsabbli.* " (Ara **Dimitry Orlov et vs Edward Pavia proprio et nomine**, Qorti tal-Appell deciza fl-14 ta' Jannar 2002).

Ikkonsidrat li l-azzjoni odjerna hija azzjoni possessorja, u ghalkemm jinghad li '*spoliatus ante omnia restituendus'*, tali ordni tqieghed lill-ispoljat fil-pussess tieghu minghajr ma timporta xi gudikat fuq id-drittijiet reali bejn il-kontendenti.

Illi fil-kaz in ezami, hemm kontestazzjoni da parti tal-intimati li ma kinux direttament responsabbli ghal att spoljattiv/jew ghal struzzjonijiet li nghataw lill-haddiema li esegwew ix-xoghlijiet. Difatti, hafna mid-domandi in kontro-ezami, u anke provi dokumentarji huma f'dan is-sens. Izda, gie

kkonfermat kemm mill-Perit Paul Camilleri, kif ukoll mir-rikorrent Bonnici li l-Avukat Malcolm Cassar kien ikun ta' spiss prezenti fuq is-sit biex jissorvelja u jaghti l-ordnijiet lill-haddiema fir-rigward tax-xoghlijiet li kienu qed jigu esegwiti. *In vista* tax-xhieda u evidenza moghtija, ma jistax jigi allegat mill-intimati li ma kinux konsapevoli ta' x'kien qed isir, rigwardanti x-xoghlijiet relatati mal-aperturi in kwistjoni.

Fid-dawl ta' din il-prova u tal-insenjament sucitat, l-argument imressaq permezz tal-ewwel eccezzjoni tal-intimati li mhumiex il-legittimu kontradittur, ma jregix peress li l-kaz odjern jitratta azzjoni ta' spoll li ma timportax drittijiet reali bejn il-partijiet.

Ghalhekk, din l-ewwel eccezzjoni taz-zewg intimati qed tigi respinta.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll *ai termini* tal-**artikolu 535 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi skont l-istess artikolu, u a bazi ta' gurisprudenza kostanti huwa risaput li l-element vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti.

(i) *Possedisse*
(ii) *Spoliatum fuisse*
(iii) *Infra bimestre deduxisse*

Illi dawn il-principji gew ribaditi f' diversi sentenzi fosthom **"Margherita Fenech vs Pawlu Zammit"** (12-4-1958, Vol.XLII D.11.973); **"Caterina armla Galea vs Joseph Vella"** (23-6-1965 per Onor. Eduardo Magri) u f' **"Joseph Vella pro et noe vs Salvu Micallef"** (30-4-1991 JSP).

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza kostanti jirrizulta li *"materja ta' din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabbilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll……… stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna."* (**"Carlo sive Cahrles Cardona et vs Francesco Tabone" -** A.C. 9 ta' Marzu 1992). F'dan l-istess kaz, intqal ukoll li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll mhux mehtieg xi *animus spoliandi*.

Illi ghalhekk fil-fatt inghad illi "*din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekkbiss, kif ighid bl-iktar mod car l-artikolu 791(1) Kap 12, li sfortunatament jigi hafna drabi injora*t."

Illi f'dan il-kuntest il-pussess mehtieg huwa dak materjali u "de facto" tant li gie ritenut ukoll li:

"Hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto'; ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu

dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni." (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" –** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952) ghalkemm tali pussess m'ghandux ikun inekwivoku, anzi ghandu jirrizulta li huwa manifest u dan fih innifsu huwa stat ta' fatt **"Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna"** – (P.A. 21 ta' Frar 1983) u **"Marthese Borg vs George Borg"** – (25 ta' Frar 1983), u mhux wiehed ta' mera tolleranza **"Joseph Vella Gatt nomine vs Joseph Camilleri" –** A.C. 26 ta' Jannar 1996). Jinsab ukoll ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li *"All attore in reintegrazione e sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione.."* (**Camilleri vs Agius** P.A. 20 ta' Ottubru 1882).

Illi fil-fatt, kull pussess huwa ammess, benche` ippruvat huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessuri ta' *mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie kommess l-ispoll. (**"Saverio Farrugia vs Eugenio Borg"** P.A. 31 ta' Marzu 1952).

Illi gie ritenut fil-kaz **"Delia vs Schembri",** P.A. – 4 ta' Frar 1958,

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun….. u gie deciz kemm-il darba li tapplika ukoll ghat-

tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna atti li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti." (Ara wkoll **"Francis Grogan et vs Shawn Scerri et"**, P.A. deciza fit-2 ta' Dicembru 2004).

F'dan l-istess kaz, **Grogan et vs Scerri et,** inghad ukoll, li biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll lanqas ma hu mehtieg li l-pussessur ikun privat mit-tgawdija tal-haga jew ostakolat b'mod determinant fl-uzu tal-haga; hu bizzejjed li jkun imfixkel fil-mod ta' kif igawdi dik il-haga. U ssemma per ezempju, l-istallazzjoni ta' *air condition unit* li jisporgi fuq sqaq komuni fil-kaz **"Ripard et vs Fenech noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Mejju 2000 gie meqjus bhala att spoljattiv li kien jimmerita r-rimedju permezz ta' din l-azzjoni.

Dan l-istess principju gie enuncjat fil-kaz **"Mag. Peter Cordina vs Raymond Aquilina",** Appell Kummercjali deciz 12 ta' Dicembru 1988:

"….sabiex tirnexxi l-azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll."

Fil-kaz odjern, ir-rikorrenti jilmentaw li gew spoljati fit-tgawdija ta' dawl u arja li kellhom miz-zewgt itwieqi fil-kcina u fil-kamra tal-banju llli t-twieqi fil-fond fejn jirrisjedu r-

rikorrenti kellhom it-tgawdija tal-arja u tad-dawl peress li kienu jaghtu ghall-bitha komuni li tifred dak il-fond mill-fond tal-intimati. Dan qed jinghad referibbilment ghall-element tal-pussess billi kull konsiderazzjoni ohra ta' natura petitorja tesorbita mill-mertu tal-kaz odjern. Difatti, l-indagini tal-Qorti fil-kaz in materja hija limitata u skarna u l-Ligi taghna ma taghti lok ghal ebda indagini ohra barra minn dik li tistabbilixxi (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll. Ghalhekk, is-serje ta’ dokumenti rigwardanti proceduri kriminali dwar in-*nets* ta’ mat-twieqi m’ghandu jkollhom l-ebda ezitu f’dan il-kaz. L-istess japplika ghas-serje ta’ domandi dwar in-*nets* u jekk hux ikkonfermat li dakinhar ma kienx gie istitwit kaz ta’ spoll.

Il-kontestazzjoni tal-intimati hija limitata ghall-fatt, li ma gie kommess l-ebda spoll, u li r-rikorrenti ma kellhomx pussess jew titolu ta’ kera izda biss mera tolleranza.

Huwa pacifiku fil-gurisprudenza nostrana, li min jippossjedi b’tolleranza ma jistax jipprocedi *ai termini* tal-Artikolu 535. Fil-fatt, numru ta’ sentenzi rritenew li *“atti ta’ mera tolleranza ma jistghux iservu ta’ fondament ghall-akkwist tal-pussess.”* (Ara “**Antonio Pace vs Antonio Cilia**”- Prim Awla deciza fis-26 ta’ Gunju 1965).

Fil-kaz deciz mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell f’ **“Annetto Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et”** deciz fid-19 ta’ Gunju 1953, fejn gie ritenut:

"Ghalhekk, m'hemmx dubju ghall-Qorti li l-pussess li qed tivvanta s-socjeta` attrici, illi hija stess iddikjarat li taf li huwa wiehed ta' mera tolleranza meta akkwistat il-fond proprjeta` taghha, huwa wiehed li ma huwiex tutelabbli permezz ta' actio spolii. "

U fil-kaz "**John Mary Schembri vs Dominic Borg"** Prim' Awla, deciza fis-16 ta' Jannar 2008, inghad:

"F'dan il-kuntest, ta' min jaghmel differenza bejn pussess u mera tolleranza stante li mera tolleranza ma tissodisfax l-ewwel rekwizit bhala l-element tal-ispoll."

Inghad ukoll mil-**Laurent**: (diritto civile, Vol.XXXII, para.297) – "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all' altro*."[7]

Izda, hekk kif inghad fil-kaz **"Carmelo Calleja et vs Godfrey Zammit et"** deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, (390/07/1) fil-1 ta' Frar 2014:

"*Hu ritenut li in vista tal-fatt li min jezercita poter ta' fatt fuq haga huwa l-prezunt possessor, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta' tolleranza. Dan ghaliex kif drabi ohra gie osservat mill-Qrati Taghna, "it-tolleranza ma ghandhiex tigi prezunta u ghandha ghalhekk tigi pruvata almenu prima*

[7] Ara **"Raymond Gauci et vs Peter Vella et",** P.A. 856/2006 (AF) deciza fit-30 ta' April 2014 .

facie." (**Kollez. Vol. XXXVI p.i. p.292)** u "l-piz ta' din il-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza." (**Kollez. Vol. XLIV p.ii.p.608)."**

Ghalhekk, fil-kaz in ezami, kien jinkombi fuq l-intimati li ssollevaw din l-eccezzjoni dwar il-pussess taht mera tolleranza, li jippruvaw it-tolleranza *o meno* tar-rikorrenti. Izda, jigi osservat, li ma tressqu l-ebda provi da parti tal-intimati f'dan ir-rigward. Min-naha l-ohra, r-rikorrenti esebew estratti mill-ktieb tal-kera rigward il-kera mhallsa ghall-fond fejn jirrisjedu, Dok PB1 li juri li l-fond numru 22 huwa mikri ghandhom. Ghalhekk, jissussisti l-element tal-pussess rikjest ghall-kawza odjerna peress li jirrizulta li r-rikorrenti huma l-inkwilini fil-fond in kwistjoni, ossija dak bin-numru 22, u l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ppruvaw li kellhom il-pussess materjali kif trid il-Ligi.

Illi jigi senjalat li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-intimati jikkoncedu li "*seta' kellhom xi tip ta' pussess*"[8] madanakollu jissottomettu li r-rikorrenti ma jistghu jitolbu r-reintegrazzjoni taghhom "*fil-pussess u reali godiment tas-servitu' taz-zewgt itwieqi."*

Illi rigward dan il-punt ghandu jinghad li inkwilini ta' fond ghandhom dak li l-gurista *Andre Torrente*[9] jsejjah bhala "*detenzione qualificata*" u cioe` meta "*il detentore detiene la cosa per un interesse proprio (per es. l'inquilino per abitare la casa)* b'differenza ghad-detentur mhux kwalifikat

---

[8] Para 3.3. tan-nota
[9] Manuale di Diritto Privato (1975) kap 213

li jiddetjeni fl-interess ta' haddiehor (ad ezempju l-mandatarju).

Madanakollu huwa anke ammissibbli fil-gurisprudenza taghna li servitu' affermattiv jista' ikun oggett tal-azzjoni odjerna.[10]

Illi taqbel izda li l-azjoni odjerna hija mmirata limitatament ghar-reintegrazzjoni fil-pussess tas-servitu' u kwalsiasi rimedju li jafferma dritt reali huwa estraneu ghal din il-kawza. Ghalhekk it-tieni talba, li ser tigi milqugha, fil-kuntest ta' din l-azzjoni, qatt ma tista' tigi interpretata bhala affermazzjoni gudizzjarja tad-dritt reali ta' proprjeta'.

L-Att Spoljattiv

Illi jonqos issa l-istharrig dwar jekk ir-rikorrenti gewx spoljati mit-tgawdija tad-dawl u arja wara li t-twieqi gew mghottija bi pjanci tal-hadid. Permezz tar-rapport tal-perit Cacopardo, Dok A (fol 4), inghad li dawn it-twieqi huma mbarrati bi pjanci tal-metall, fejn hu fix-xhieda tieghu kkonferma li dawn it-twieqi kienu ilhom miftuhin ghad-dawl u ghall-arja possibilment ghal milja ta' snin minn mindu nbena l-fond. Inoltre`, permezz tal-access fil-kaz taht ezami, din il-Qorti stess ikkonstatat li t-twieqi fejn jirrisjedu

---

[10] Torrente op.cit.Skont **l-artikolu 456 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta:**
" (1) Barra minn dan, is-servitujiet huma affermattivi jew negattivi.
(2) Is-servitujiet affermattivi huma dawk li jikkonsistu fil-jedd li wieħed jinqeda bil-fond serventi.
(3) Is-servitujiet negattivi huma dawk li jikkonsistu fil-jedd li wieħed ma jħallix lil sid il-fond serventi jinqeda bih kif irid."

r-rikorrenti kienu mghottija bi 'frames' u pjanci tal-hadid b'mod li ma jistghux jinfethu (fol 166-167). Din il-Qorti osservat li meta dahlet fil-kcina tar-rikorrenti *sabet dlam cappa.*

Illi jrid jigi ppruvat ukoll l-ispoll innifsu li jikkonsisti fis-segwenti kif deskritt fis-sentenza **"Joseph Scerri vs Spiridione Falzon"** P.A. 24 ta' Jannar 1958):-

"Spoll vjolenti huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza *privata kontra l-volonta` tal-ispoljat; u l-att ikun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat kontra l-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta` tal-possessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att."*

Sabiex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll mhux mehtieg li sabiex dan ikun vjolenti, ikun hemm *vis atrox* jew *vie di fatto* imma bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta' kunsens espress jew tacitu ta' min isofri l-ispoll. Ghalhekk, l-att spoljattiv irid ikun sar kontra l-kunsens tal-possessur. (Ara **"John Mifsud vs John Giordmaina et",** P.A. deciza fit-23 ta' April 2012).

Fir-rigward tal-element ta' 'spoliatum fuisse', gie ritenut ukoll li l-element spoljattiv mhux bilfors jissarraf f'ghemil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur, izda huwa bizzejjed li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. (**Francis Tonna et vs Constantino Borg** P.A. - deciza fl-1 ta' April 2003).

Hawnhekk, huwa relevanti l-kliem ta' Pacifici Mazzoni, spoll vjolent huwa "*qualunque atto arbitrio che per forza private si compia contro la volontarieta` dello spogliato*." (Vol.III Sez. 52). **"Emanuel Falzon et vs Michael Vella et",** P.A. deciz fl-10 ta' Ottubru 2011.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li meta tpoggew dawn il-pjanci tal-hadid li mbarraw it-twieqi in kwistjoni, il-pussess tar-rikorrenti gie ddisturbat minghajr l-awtorizazzjoni tal-ligi u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. L-intimati ma sostnew fl-ebda moment li huma nfurmaw lir-rikorrenti b'dawn il-pjanci tal-hadid li kienu ser jitqeghdu. Inoltre`, r-rikorrenti pprezentaw il-kwerela li ghamlu lill-Pulizija f'dan ir-rigward (Dok PB2), kif ukoll, l-ittra legali minghuta mill-avukat difensur taghhom (Dok PB3), u l-ittra ufficjali li ntbaghtet lill-intimati biex tinterpellahom inehhu dawn il-pjanci li kienu qed jostakolaw id-dawl u l-arja mit-twieqi (Dok PB4). Dan juri li r-rikorrenti pprotestaw mhux biss verbalment mal-haddiema li wettqu l-att izda anke b' ittri u b'mezzi legali. Ghalhekk, in-nuqqas ta' kunsens da parti tar-rikorrenti huwa car u manifest.

<u>It-terminu ta' xahrejn:</u>

Fir-rigward tat-tielet element, li l-kawza trid tkun saret fi zmien xahrejn mid-data tal-ispoll, jidher li dan huwa wkoll sodisfatt. Ir-rikorrenti sostnew fl-affidavit taghhom, li l-att meta gew imbarrati t-twieqi sehh fid-9 ta' Mejju 2015.

Issa l-gurisprudenza hija konkordi fuq dan il-punt billi t-terminu ma jibdiex jiddekorri mid-*die scientiae* imma mid-data meta l-attur ikun gie fizikament spoljat mill-pussess tieghu. (*Vide* App. Civ. **Av. Dr. Frank Xavier Vassallo et vs Joseph Baldacchino et**, deciza fl-4 ta' Dicembru 1998).

Illi l-att spoljattiv fil-kaz taht ezami sehh malli twahhlu l-pjanci tal-hadid mat-twieqi. Fix-xhieda taghha, r-rikorrenti qalet:

"*Imbaghad fid-9 ta' Mejju 2015 jien qomt filghodu u harist lejn il-bitha minn wahda minn dawk it-twieqi. Rajt zewg haddiema fil-bitha f'zewg pjanci. Imbaghad wara ftit nara dalma fit-tieqa tat-toilet/washroom. ……...Indunajt li kienu qed imbarraw it-twieqi u minn wara t-twieqi bdejt nghidilhom biex inehhu kollox."*

Jigi osservat li l-att spoljattiv in kwistjoni minhabba li mbarra d-dawl mit-twieqi kien att li sehh b'effett immedjat u li ghalhekk, ir-rikorrenti li kienet toqghod il-hin kollu fil-fond, mhux bhal huha li kien ikun hemm l-aktar biex jorqod, ma setghetx ma tinnutax mill-ewwel malli sehh. Minbarra hekk, jirrizulta li l-kwerela esebita Dok PB2, hija datata 14 ta' Mejju 2015 (fol 16), l-ittra legali mibghuta mill-avukat difensur tar-rikorrenti hija datata 11 ta' Mejju 2015 (fol 18), u l-ittra ufficjali hija datata 21 ta' Mejju 2015 (fol 28), filwaqt li r-rapport tal-Perit Cacopardo, li acceda fuq il-post huwa datat 23 ta' Mejju 2015 (fol 4). Jirrizulta li l-kaz odjern gie istitwit fis-27 ta' Mejju 2015. Ghalhekk, kollox jindika li

ttiehdu l-passi mehtiega mill-ewwel u li r-rikorrenti agixxew b'mod immedjat malli gie kommess l-att, billi kollox jidher li sar fl-istess xahar. Dwar iz-zmien meta gie kommess l-att spoljattiv, jidher li hu sorrett bil-provi billi dawn id-dokumenti kollha jidhru li segwew l-att spoljattiv.

Hekk kif sottomess fit-trattazzjoni mill-avukat difensur tar-rikorrenti, dan il-fatt tat-terminu, lanqas mhu kontradett mill-intimati jew ikkontestat billi ma tressqitx eccezzjoni f'dan is-sens u dan il-punt ma gie lanqas kontradett jew ikkontestat waqt l-istadju tal-provi. (Ara **Joseph Pace vs Salvatore Attard**, P.A. deciza fit-28 ta' April 2004; u **Raymond Vella vs Maria Pulis et**, P.A. – deciza fit-28 ta' April 2016). Madanakollu izda jispetta lir-rikorrenti li jippruvaw dan l-element tal-azzjoni ta' reintegrazzjoni u fil-fehma ta' din il-Qorti, irnexxielhom jipprovaw li anke dan l-element huwa soddisfatt.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti tqis li l-elementi kollha mehtiega ghall-azzjoni odjerna gew ippruvati u ghalhekk ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet dedotti.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjoniet tal-intimati, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

1) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimati kkomettew spoll vjolenti fil-konfront tar-rikorrenti meta mbarraw zewgt

itwieqi tal-fond tar-rikorrenti li jaghtu ghal gol-bitha tal-intimati.

2) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimati biex fi zmien perentorju ta' wiehed u ghoxrin (21) gurnata mil-lum, jirreintegraw lir-rikorrenti fil-pussess u reali godiment tas-servitu` taz-zewgt itwieqi li kienu igawdu qabel ma sehhew l-atti spoljattivi, liema twieqi jaghtu ghall-bitha tal-intimati.

3) Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tordna li f'kaz li l-intimati ma jaghmlux dan fiz-zmien moghti lilhom mill-Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu x-xoghlijiet necessarji a spejjez tal-intimati taht is-sorveljanza tal-Perit Alan Saliba li qed jigi nkarigat minn din il-Qorti a spejjez tal-intimati.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
28 ta' Frar 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
28 ta' Frar 2017