Spoll

Legittimu Kontradittur

Xaharejn - meta jiddekorri kontra kjamat fil-kawza

Kjamat fil-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, 30 ta' Jannar 2018

Kawza Numru : 29
Rikors Guramentat Numru : 14/2016/LSO

Xemxija Bay Properties Holding Limited (C 4766)

vs

Mark Anthony Farrugia (K.I. 430576M) u martu Roberta Farrugia (K.I. 288578M), u Simon Cutajar (K.I 270170M)

u martu Victoria Cutajar u b' digriet tat-23 ta' Frar 2016 giet kjamata in kawza s-socjeta` Riviera Ltd.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Xemxija Bay Property Holdings Limited (C4766) datat 7 ta' Jannar 2016 fejn esponiet: -

Raguni tat-talba

1. Illi s-socjeta` esponenti hija l-proprjetarja tal-arja *mill-gholi ta' tnejn u ghoxrin (22) filata mil-linja tal-qatra 'il fuq, u cioe` l-arja tal-flat li jinsab sovrappost ghar-restaurant mibni minflok il-fondi numri wiehed, tnejn u tlieta (1, 2, u 3) Xemxija Hill u numru wiehed (1) Pwales Road, San Pawl il-Bahar',* skont l-att tat-8 ta' Frar 1993 ('Dok XH1') u ghandha l-pussess esklussiv ta' l-istess.

2. Illi l-intimati jew min minnhom stallaw u ghaddew mostrosita` ta' cumnija minn gewwa l-proprjeta` esklussiva tas-socjeta` esponenti b'mod abbuziv, vjolenti u klandestin fl-ahhar gimgha ta' Novembru 2015.

3. Illi dawn il-proceduri qeghdin jigu ntavolati fi zmien xahrejn mill-imsemmi att spoljattiv.

4. Illi jezistu l-elementi kollha sabiex din l-azzjoni titmexxa kontra l-intimati skont l-artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe` t-tliet elementi (i) il-pussess - *possedisse* (ii) l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta` ta' l-attur - *spoliatum fuisse* u (ii) li l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll - *infra bimestre deduxisse.*

Talbiet

Ghaldaqstant, is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew provvediment illi jidhrilha xierqa u/jew opportuni, tilqa' it-talbiet segwenti:-

1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom kkommettew agir li jikkostitwixxi spoll fil-konfront tas-socjeta` esponenti *ai termini* ta' l-Artikoli 535 *et seq* tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

2) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti, jispurgaw l-ispoll kommess minnhom ghad-dannu tas-socjeta` esponenti u jirripristinaw l-pussess tas-socjeta` esponenti ghall-istatus *quo ante* l-att spoljattiv;

3) Tirrintegra lis-socjeta' esponenti fil-pussess tad-drittijiet pjeni taghha fuq il-proprjeta' esklussiva taghha kif kellha qabel l-ispoll;

4) Fin-nuqqas ta' adempiment min-naha ta' l-intimati, tawtorizzata lis-socjeta` esponenti li tiehu u twettaq dawk il-mizuri kollha u/jew li tezegwixxi dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex tiehu lura l-pussess effettiv tal-proprjeta' *de quo*, jekk ikun hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, kollox a spejjez tal-intimati, u skont kull direzzjoni jew ordni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun necessarju jew opportun skont ic-cirkostanzi tal-kaz;

Bl-ispejjez kontra l-intimati illi minn issa qeghdin jigu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-23 ta' Frar 2016.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Simon Cutajar (KI.Nr.270170M) u martu Victoria Cutajar (KI.Nr.471487M) datata 11 ta' Frar 2016 (fol 29) fejn esponew :-

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda mill-Onorabbli Qorti, fit-totalita' taghhom , *stante* illi bl-istallar da parti tal-esponenti tac-cumnija mertu tat-talbiet attrici, (liema cumnija isservi l-konvenuti fl-operat ta' kcina ta' *restaurant*), ma gie kommess ebda spoll skont l-elementi

rikjesti taht l-artikolu 535 tal-Kodici Civili, liema elementi f'kull kaz jispetta lis-socjeta` attrici li ggib il-prova taghhom.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, it-talba attrici ghar-ripristinu tal-pusesss kif kien qabel l-att allegatament spolljattiv, fl-eventwalita` li tintlaqa' mill-Onorabbli Qorti, ghandha tkun limitata biss ghat-tnehhija ta' dik il-parti (*section*) ta' fuq tac-cumnija gdida (indikata fir-ritratt Dok XH 2 mar-rikors guramentat), liema parti taqbez l-gholi massimu ta' cumnija antika li tispicca f' '*T-shape'* (indikata fit-tieni ritratt u fit-tielet ritratt fuq f' Dok XH 2), li ippre-ezistiet il-bini tal-atturi u li giet reza inoperabbli bi hsarat kagun tax-xoghlijiet tas-socjeta' attrici, b' mod li l-esponenti htigielhom jistallaw dik in kwistjoni.

Salvi ecezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra is-socjeta' attrici minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Mark Anthony [K.I. nru. 430576M] u Roberta konjugi Farrugia [K.I. nru. 288578M] datata 15 ta' Frar 2016 (fol 41) fejn Mark Anthony Farrugia [K.I. nru. 430576M] bil-gurament tieghu kkonferma :-

1. Illi, preliminarjament, bla pregudizzju ghar-rimanenti eccezzjonijiet, il-konvenuti konjugi Farrugia ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li huma

m'humiex il-kontraditturi legittimi ghall-pretiza attrici u dan ghax:

a) ic-cumnija li minnha qed isir ilment hi estenjoni tal-(i.e. tohrog minn) proprjeta`, ossia *restaurant*, bl-isem ta' "Xemxija Cafe Lounge", u mhux mill-mezzanin proprjeta` tal-konjugi Farrugia **["Dok: A"];**

b) tali cumnija, ghalhekk, taqdi funzjoni marbuta mar-*restaurant*, liema *restaurant* ma jappartjenix lill-konjugi Farrugia *proprio* izda lis-socjeta` "Riviera Limited" [C-15378] u ghaldaqstant tali socjeta` ghandha tissejjah fil-kawza biex tissalvagwardja l-interessi taghha **["Dok: B"**];

c) ir-*restaurant* proprjeta` tas-socjeta` "Riviera Limited" hu lokat lill-konvenuti konjugi Cutajar mis-27 ta' Settembru 2011 u minn tali data 'l hawn il-pussess, id-detenzjoni, l-gestjoni u l-manutenzjoni tieghu huwa vestit fl-istess konjugi Cutajar **["Dok: C"];**

d) l-allegat att materjali spoljattiv allegat mis-socjeta` attrici ma sehhx mill-konjugi Farrugia.

2. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk segwenti, l-attrici tehtieg tipprova l-elementi kollha ta' l-azzjoni taghha ("actio spolii") a norma ta' l-Art. 562 Kod. Proc. Civ. bi provi idoneji, tajbin u konkreti kif preskritt fl-Art. 558 u 559 Kod. Proc. Civ.

3. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-istanza attrici - sa fejn tirrigwarda lill-konvenuti konjugi Farrugia - hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

4. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Rat ir-rikors tal-konvenuti Mark Anthony u Roberta konjugi Farrugia datata 15 ta' Frar 2016 a fol 70 tal-process fejn talbu lil din il-Qorti ghal motivi fuq imfissra joghgobha tordna l-kjamat in kawza tas-socjeta` Riviera Limited (C-15378), u dan naturalment skont l-ordnijiet jew id-direttivi ulterjuri li din il-Qorti thoss xieraq u opportuni fic-cirkostanzi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 23 ta' Frar 2016 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Marlon Borg ghas-socjeta' attrici rapprezentata minn Michael Vella fl-Awla. Dehru wkoll Dr Kevin Camilleri Xuereb ghall-konjugi Farrugia, prezenti Mark Farrugia, u Dr Cutajar ghall-konjugi Cutajar.

Inghata digriet:

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-konvenuti Farrugia tal-15 ta' Frar 2016.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet u laqghet it-talba u tordna l-kjamat in kawza tas-socjeta' Riviera Ltd.

Dr Camilleri Xuereb ghall-konvenuti, prezenti Mark Anthony Farrugia, ghadda ruhu b'notifikat bir-rikors lamentat minn din id-data stess u l-kawza giet differita ghall-prezentata tar-risposta guramentata tas-socjeta' kjamata in kawza ghall-14 ta' April 2016 fid-9:30a.m.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata in kawza "Riviera Limited" [C-15378] datata 25 ta’ Frar 2016 (fol 87) fejn tesponi u teccepixxi bir-rispett, u Mark Anthony Farrugia [K.I. nru. 430576M], direttur tal-istess kumpanija, ghan-nom u in rapprezentanza ta' "Riviera Limited", kif debitament awtorizzat, bil-gurament tieghu kkonferma:

1. Illi, preliminarjament, bla pregudizzju ghar-rimanenti eccezzjonijiet, is-socjeta` eccipjenti m'hijiex il-kontradittur legittimu ghall-pretiza attrici u dan ghax l-allegat att materjali spoljattiv allegat mis-socjeta` attrici ma sehhx minnha u ghalhekk ma tistax tinstab responsabbli ghal att li hi qatt ma wettqet jew kienet partecipi fih. Ghalhekk, is-socjeta` eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk segwenti, s-socjeta` attrici tehtieg tipprova l-elementi kollha ta' l-azzjoni minnha mressqa ("actio spolii") a norma ta' l-Art. 562 Kod. Proc. Civ. bi provi idoneji, tajbin u konkreti kif preskritt fl-Art. 558 u 559 Kod. Proc. Civ.

3. Illi, bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-istanza attrici - sa fejn tirrigwarda lill-kjamata in kawza

hawn eccipjenti - hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

4. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Xemxija Bay Property Holding Limited datata 9 ta' Frar 2017 a fol 105 tal-process.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti Mark Anthony u Roberta konjugi Farrugia datata 28 ta' Marzu 2017 a fol 115 tal-process.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-kjamata in kawza Riviera Limited (C-15378) datata 28 ta' Marzu 2017 a fol 127 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 5 ta' Ottubru 2017 (fol 138) fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Marlon Borg u Dr Kevin Camilleri Xuereb. Prezenti Michael Vella ghas-socjeta` attrici. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Jannar 2018 fid- 9:30 am.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ta' spoll fejn is-socjeta` rikorrenti qed tallega li b'konsegwenza ghall-istallazzjoni ta' cumnija ghal gol-fondi proprjeta` taghhom qed tigi vjolata t-tgawdija hielsa tal-proprjeta`. L-intimati konjugi Cutajar laqghu billi sostnew li ma gie kommess l-ebda spoll permezz tac-cumnija li sservi l-opera ta' kcina ta' *restaurant*, u t-talba ghar-ripristinar ghandha tkun limitata biss ghat-tnehhija ta' dik il-parti fuq ic-cumnija l-gdida. L-intimati konjugi Farrugia laqghu billi eccepew preliminarjament li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li r-*restaurant* in kwistjoni ma jappartjenix lilhom izda lis-socjeta` Riviera Limited, liema *restaurant* hu lokat lill-konjugi Cutajar u hu gestit minnhom. Inoltre`, fil-mertu, gie eccepit, li jehtieg li jigu ppruvati l-elementi kollha tal-*actio spolii*. Bl-istess mod, gie eccepit mis-socjeta` Riviera Limited, li mhijiex il-legittimu kontradittur *stante* li l-att ma twettaqx minnha, u li jehtieg li jigu ppruvati l-elementi tal-*actio spolii*.

Fatti:

Jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti hija proprjetarja tal-arja tal-appartament li jinsab sovrapost ghar-*restaurant* mibni fuq is-sit okkupat mill-fondi numru wiehed, tnejn u tlieta (1, 2 u 3) Xemxija Hill u numru (1) wiehed Triq il-Pwales, San Pawl il-Bahar, permezz ta' att ippublikat 8 ta' Frar 1993 esebit bhala Dok XH1. Jirrizulta li l-konjugi Anthony u Roberta Farrugia huma proprjetarji tal-proprjeta` sottostanti li tikkonsisti f'mezzanin. Illi r-*restaurant* sottostanti ghal dan

il-mezzanin, bl-isem “Xemxija Café Lounge” hu proprjeta' tas-socjeta` Riviera Limited, u permezz ta’ skrittura ta’ lokazzjoni, l-konjugi Cutajar jiddetjenu u jiggestixxu l-imsemmi *restaurant*, sottostanti ghall-proprjetajiet ta’ fuqu. Illi wara li twahhlet ic-cumnija li tibqa’ tiela’ ‘l fuq mill-kcina tar-*restaurant*, is-socjeta` rikorrenti pprocediet bil-kaz odjern.

<u>Provi:</u>

Michael Vella xehed permezz ta’ affidavit (fol 76-77) qal li hu Direttur tas-socjeta` rikorrenti, u ilu direttur minn Ottubru 2014. Semma li s-socjeta` rikorrenti akkwistat l-arja ta’ fuq l-appartament u ta’ fuq ir-*restaurant* kif jidher mill-kuntratt esebit Dok XH1. Qalli li hu kien jaf li l-konjugi Farrugia kienu akkwistaw kemm il-fond sottostanti ghall-arja kif ukoll ir-*restaurant*, u li l-konjugi Cutajar kellhom sehem fl-operat tar-*restaurant*. Spjega li meta fl-24 ta’ Novembru 2015, kien il-Qorti, cempillu missieru u nfurmah li kienu qed iwahhlu cumnija, u mar immedjatament fuq il-post u ha r-ritratti u l-avukat tieghu baghat ittra lil kulhadd inkluz lil konjugi Cutajar.

Alfred Vella xehed permezz ta’ affidavit (fol 83-84) u qal li hu Direttur tas-socjeta` rikorrenti u ilu direttur sa mill-bidu tas-socjeta`. Qal li kien deher fuq il-kuntratt datat 8 ta’ Frar 1993, esebit Dok XH1, fejn is-socjeta` rikorrenti kienet akkwistat l-arja ta’ fuq l-appartament u r-*restaurant*. Qal, li sussegwentement, il-konjugi Farrugia kienu akkwistaw ir-*restaurant* u l-mezzanin sosvrapost ghar-*restaurant*.

Semma' li fl-24 ta' Novembru 2015, kien fuq il-post u sema' l-hsejjes u nduna li kienu qed jistallaw cumnija gdida li tibqa' tiela fix-xaft, u cempel lil ibnu Michael Vella li immedjatament gie fuq il-post u mbaghad halla f'idejh kif ser imexxi. Qal li huma qed jilmentaw mill-istallazzjoni tac-cumnija u mid-duhhan u nugrufun li qed johrog mic-cumija b'cahda ghat-tgawdija libera tal-proprjeta` taghhom.

Charles Muscat xehed permezz ta' affidavit (fol 85) u qal li hu *electrician* u *plumber* u kien qed jaghmel xoghlijiet fl-izvilupp ta' appartamenti tas-socjeta` rikorrenti liema appartamenti kienu sovrastanti ghall-appartament u ghar-*restaurant* fix-Xemxija. Semma li f'Novembru 2015, meta kien ikun prezenti regolarment fuq il-post, mar u sab stallata cumnija gewwa l-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti.

<u>Eccezzjoni tal-intimati konjugi Farrugia li mhumiex il-legittimi kontradittūri</u>

Gie eccepit preliminarjament mill-konjugi Mark Anthony u Roberta Farrugia, li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, stante li c-cumnija mertu ta' dan il-kaz temani mir-*restaurant* sottostanti ghall-appartament taghhom. Huma jikkontendu li huma proprjetarji tal-appartament sovrastanti, r-*restaurant* "Xemxija Café Lounge", hekk kif jidher mill-kuntratt esebit mar-risposta guramentata taghhom, Dok A. Huma eccepew li huma ma kkomettew l-ebda att spoljattiv u ma kellhom l-ebda sehem fit-tqeghid tac-cumnija. Inoltre`, ladarba l-imsemmi *restaurant*

jirrizulta li jappartjeni lil Riviera Limited, u mhux lilhom, huma m'humiex il-legittimu kontraditturi.

Jigi osservat li mar-risposta taghhom, il-konjugi Farrugia esebew id-dokumenti relevanti, billi esebew il-kuntratt ta' akkwist taghhom tal-appartament sovrastanti r-*restaurant* bhala Dok A, il-kuntratt tal-akkwist tar-*restaurant*, li jindika li Riviera Limited akkwistat l-imsemmi *restaurant*, bhala Dok B, u kif ukoll il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn Riviera Limited u l-intimati konjugi Cutajar bhala Dok C. Illi jirrizulta, li huwa ammess fid-dikjarazzjoni guramentata tal-fatti tal-konjugi Cutajar li kienu huma li nstallaw ic-cumnija mertu tal-vertenza odjerna.

Ikkonsidrat li kont tal-fatt li c-cumnija giet installata mir-*restaurant* bil-ghan li sservi l-kcina f'dak ir-*restaurant*, l-appartament sovrastanti, li japparteni lill-konjugi Farrugia, m'ghandux relevanza diretta mal-kaz odjern. Wara ezami akkurat tal-kuntratti esebiti, jirrizulta li d-Diretturi tas-socjeta` Riviera Limited, li akkwistat ir-*restaurant* huma persuni distinti mill-konjugi Farrugia. Fid-dawl ta' dan, tqis, li l-konjugi Farrugia mhumiex il-legittimi kontradditturi f'dan il-kaz, *stante* li ma jezistix in-ness fattwali u giuridiku necessarju bejn l-allegat spoll u l-appartament li huma sidien tieghu.

Ghaldaqstant, tilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Farrugia u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.

Eccezzjoni preliminari tas-socjeta` Riviera Limited, li mhijiex il-legittimu kontradittur

Illi gie eccepit mis-socjeta` intimata, kjamata fil-kawza, li mhijiex il-legittimu kontradittur peress li l-allegat att spoljattiv ma sehhx minnha. Ghalhekk, qed titlob li tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Fl-ewwel lok, jirrizulta, li s-sid tar-*restaurant* sottostanti l-appartamenti hija proprju s-socjeta` Riviera Limited. Illi gie esebit il-kuntratt tal-akkwist datat 30 ta' Novembru 1993, Dok B esebit a fol 50 *et sequens*, fejn is-socjeta` Riviera Limited xtrat l-imsemmi *restaurant* ix-Xemxija. Jirrizulta wkoll, li r-*restaurant* huwa gestit mill-intimati konjugi Cutajar *stante* li l-fond huwa lokat lilhom permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 27 ta' Settembru 2011 esebita (Dok C a fol 59 u Dok SC a fol 34). .

Din il-Qorti qieset li huwa minnu li l-installar tac-cumnija ma sarx mis-socjeta` Riviera Limited kif ammess minnhom stess u mill-konjugi Cutajar li jiggestixxu l-imsemmi *restaurant*. Madankollu, ghalkemm azzjoni ta' spoll hi ta' natura personali u trid tkun dirett kontra l-awtur tal-ispoll, trid tkun diretta wkoll kontra s-sid tal-proprjeta, ghaliex meta jigi ordnat li jsir xoghol rimedjali fil-proprjeta`, hemm il-htiega li s-sid tal-proprjeta` jkun ukoll fil-kawza. Ghalhekk, is-socjeta` Riviera Limited, bhala sid tar-*restaurant*, ghandha interess tkun fil-kawza fil-vesti ta' intimat. Dan il-principju gie ribadit ripetutivament fil-gurisprudenza nostrana. (Ara **Abdul Aziz Suleiman vs**

Sandro Cassano et, P.A. deciza fis-7 ta' Marzu 2008, u **Darmanin vs Tabone**, P.A. deciza fil-15 ta' Novembru 1984).

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi wkoll, il-kaz, **Anthony Baldacchino vs Giuseppi Baldacchino** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 1987, fejn intqal hekk:

"F'kaz ta' spoll rurali, il-prezenza ta' sid l-ghalqa hija essenzjali kemm fl-istadju ta' l-appell kif ukoll, fil-Prim' istanza u dan billi kull sentenza li tikkundanna lill-pussessur tal-ghalqa sabiex jirripristina kollox kif suppost ma tistax tigi esegwita jekk mhux bil-permess tas-sid."

Bl-istess analogija, sid il-fond, jehtieg ikun parti fil-kawza.

Ghalhekk, tichad l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta` intimata Riviera Limited.

<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 huwa stabilit li l-azzjoni ta` spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija mahsuba bhala azzjoni mhaffa u effikaci biex ma thalli 'l hadd li jiehu l-ligi b`idejh u jxekkel stat u fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun ghamel dan l-att jerga` jqieghed kollox minnufih kif kien, qabel kull indagni ohra (*spoliatus ante omnia restituendus*).

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 daqshekk*

biss, kif ighid bl-iktar mod ***car l-artikolu 791(1) Kap 12****, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat."*

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.

Illi gie ribadit li "*Illi huwa ormai indubitat li l-azzjon ta' spoll hija ammissibbli anke f'kaz ta' hwejjeg inkorporali bhal ma huma d-drittijiet kollha fosthom id-dritt ta' servitu' (PA Magri J -* ***Carmelo Rosario Dimech v Antonia Fenech*** - dec. fis-26 ta' Jannar 1957).

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 jkun 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."

Illi, gie mfisser ukoll li l-klien "*vis aut clam"* li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni, mhux tabilfors jissarraf f`ghamil ta` tkissir jew qerda ta` oggett mizmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi hsara fizika, ghaliex huwa bizzejjed li lghamil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. 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. (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 privata 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, din il-Qorti hi tal-fehma, li s-socjeta` rikorrenti ppruvat il-pussess materjali kif trid il-Ligi tal-arja fix-xaft fejn giet installata c-cumnija. Difatti, jirrizulta mill-att esebit mar-rikors promotur, Dok XH1, li bih is-socjeta` rikorrenti akkwistat l-arja sovrastanti ghall-appartament u ghar-*restaurant*, liema arja jirrizulta li nbniet f’appartamenti, hekk kif jidher mir-ritratti esebiti mar-rikors promotur.

Is-socjeta` intimata qed tikkontesta dan l-element tal-pussess, kemm fin-nota ta’ sottomissjonijiet, u anke fit-trattazzjoni, billi qed tikkontendi li dan l-element tal-pussess ma’ johrogx mill-att ta’ akkwist esebit, li bih is-socjeta` rikorrenti xtrat l-arja, *stante* li ma jissemma’ xejn dwar xafts, u ghalhekk m’hemmx evidenza li s-socjeta` rikorrenti tgawdi pussess minn certu livell ‘il fuq.

Din il-Qorti ma tikkondividix dan l-argument, peress, li huwa skontat, li min ghandu l-arja, u l-arja fil-fatt jirrizulta li nbniet f’appartamenti, li ovvjament jinkludu xaft, dan ix-xaft, huwa proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti, kif inhuma l-istess appartamenti li nbnew fl-arja sovraposta ghall-appartament tal-konjugi Farrugia u tar-*restaurant*. Inoltre`, huwa evidentement car, kemm mir-ritratti kif ukoll mill-access li sar fuq is-sit in kwistjoni, li c-cuminija tisporgi ‘l fuq fl-istess xaft u tilhaq sew il-livell tal-appartamenti tas-socjeta` rikorrenti.

Inoltre`, kif intqal fil-gurisprudenza nostrana, u specifikament fil-kaz, **Abdul Aziz Suleiman vs Sandro Cassano et**, citat *supra:*

"…..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. (Ara wkoll ***Cordina vs Aquilina*** *deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta' Dicembru 1988, u* ***Mintoff vs Schembri*** *deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2003). Kwindi, t-tnaqqis li sofra l-attur fit-tgawdija tal-arja huwa agir censurabbli bl-actio spolii."*

Jirrizulta, li meta giet installata c-cumnija, gie disturbat il-pussess tas-socjeta` rikorrenti billi tnaqqset it-tgawdija tal-arja u tad-dawl, oltre`, d-duhhan u n-nugrufun li kien qed johrog mill-istess cumnija, li certament jimpingi fuq it-tgawdija hielsa tal-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti. *Di piu*`, jigi osservat, li din ic-cumnija giet imqeghda minghajr il-kunsens tas-socjeta` rikorrenti oltre minghajr l-awtorizzazzjoni tal-ligi. Illi jinsab ammess fid-dikjarazzjoni guramentata tal-fatti tal-konjugi Cutajar, annessa mar-risposta taghhom, precizament fil-hdax-il paragarafu tal-istess dikjarazzjoni, li kienu huma li installaw ic-cumnija taz-zingu mertu tal-kaz odjern, sabiex ikomplu joperaw ir-*restaurant* mikri lilhom. Mhuwiex ikkontestat lanqas, li c-cumnija giet installata fix-xaft. Dan kollu sar minghajr il-kunsens tas-socjeta` rikorrenti. Ma jiswa xejn dak dikjarat

mill-istess konjugi Cutajar fl-ahhar tad-dikjarazzjoni taghhom, li c-cumnija saret minghajr habi, ghaliex it-tifsira tal-kliem vjolentement u klandestinament f'att spoljattiv jimplika li l-att ikun sar minghajr il-kunsens u minghajr ir-rieda tas-sid/jew pussessur. Difatti, fil-kaz in ezami, s-socjeta` rikorrenti mill-ewwel oggezzjonat meta rat li tqeghdet din ic-cumnija gdida *tramite* ittra legali u sussegwentement bil-prezentata ta' dan il-kaz.

In vista tas-suespost, jirrizulta li l-ewwel zewg elementi, tat-tehid tal-pussess u tal-att spoljattiv gew ippruvati.

Illi l-element l-iehor rikjest ghall-azzjoni bhal din huwa t-terminu ta' xahrejn. Il-kaz odjern gie istitwit fis-7 ta' Jannar 2016. Jirrizulta li biex jissusisti dan l-element, it-terminu jibda jiddekorri minn meta gie spoljat l-attur. Il-gurisprudenza tal-Qrati Taghna hija konkordi fuq dan il-punt, li t-terminu ma jibdiex jiddekorri mid-*die scientiae* imma mid-data meta l-attur ikun gie fizikament spoljat mill-pussess tieghu. (Ara **"Av. Dr. Frank Xavier Vassallo et vs Joseph Baldacchino et"** Appell Civili deciz fl-4 ta' Dicembru 1998). Ukoll, fil-kaz **"Michael Mamo vs Philip Grima"** P.A. deciza fis-7 ta' Frar 1958, **XLII-II-915** intqal:

"Iz-zmien tal-azzjoni jibda mill-gurnata tal-ispoll, u mhux mindu l-attur gie jaf bih…..iz-zmien ta' xahrejn huwa terminu ta' dekadenza." (Ara **Sammut vs Pellegrini Petit XXIV-I-276**).

F'dan il-kuntest, rilevanti wkoll il-kaz, **"Michael Angelo Fenech nomine vs Alfred Camilleri"** P.A. deciza fit-22 ta' Frar 1992 fejn gie ritenut:

"It-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur." (Ara wkoll **"Dr. Victor Sultana vs Carmelo sive Charles Gafa`",** Qorti tal-Appell- 26 ta' Mejju 1998; "**FCA Co. Ltd. et vs Tan-Nikcar Construction Ltd. et"** (1182/2005 FS) P.A. deciza fit-13 ta' Gunju 2013; u **"John Bondin et vs Joseph Farrugia et",** Qorti tal-Appell - 27/2/2015.

Skont is-sentenza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013, **"Trevor Arendts vs Veronique Mizzi"** inghad li *trattandosi* ta' element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll, dan il-fatt u cioe` li l-azzjoni giet ipprezentata *entro* l-perjodu ta' xahrejn, ghandu jigi ppruvat mill-attur.

Illi z-zewg Diretturi tas-socjeta` rikorrenti fl-affidavit taghhom, sostnew li fl-24 ta' Novembru 2015 l-haddiema kienu qed iwahhlu c-cumnija. Jirrizulta, li l-ittra mill-avukat tas-socjeta` rikorrenti, esebita bhala Dok MV5 a fol 82 tal-process, hija datata 4 ta' Dicembru 2015, segwita bl-intavolar tal-kaz odjern, fis-7 ta' Jannar 2016.

Illi fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija soddisfatta li l-verzjoni attrici hija sostanzjata billi jirrizulta li agixxiet mill-ewwel bl-ittra legali, u in segwitu bil-kaz odjern.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet, kif ukoll fit-trattazzjoni, l-avukat difensur tas-socjeta` intimata Riviera Limited, ssoleva l-punt, li t-terminu ta' xahrejn huwa preskritt fir-rigward tas-socjeta` Riviera Limited ghaliex meta giet ikkjamata fil-kawza, fit-23 ta' Frar 2016, it-terminu ta' xahrejn kien diga ghadda.

Illi huwa minnu li dan il-punt tqajjem fin-nota ta' sottomissjonijiet izda l-prova li l-azzjoni saret *entro* t-terminu ta' xahrejn hija prova kostituttiva tal-azzjoni odjerna, li allura tinkombi fuq l-attur.

Illi l-kjamata fil-kawza ghamlet referenza ghas-sentenza in re **Mark Mcbride v MK Leisure Ltd et** (PA - 5 ta' Marzu 2012) fejn il-Qorti rriteniet ghall-fini tal-interruzzjoni ta' terminu ta' preskrizzjoni li kellha tqies id-data meta giet ammessa socjeta' bhala parti fil-kawza. Din il-kawza , izda, ma kenitx tittratta perjodu ta' dekadenza imma perjodu preskrittiv li seta' jigi interrott. Gie sottomess li l-istess principju ghandu japplika m*ulto magis* meta si tratta ta' perjodu ta' dekadenza bhal ma hu l-kaz odjern.

Indubbjament, il-kjamat in kawza huwa parti fil-kawza u meta ammess ghall-integrazzjoni tal-gudizzju, jirrivesti l-libsa ta' konvenut u jista' ghalhekk jigi kkundannat jew liberat mit-talba. Dan jghodd mill-mument li jigi notifikat bl-atti tal-kawza.

Huwa minnu li s-sejha tal-kjamata fil-kawza f'din il-kawza qed isservi sabiex tirreintegra l-procediment odjern .

Madanakollu billi s-socjeta' Riviera Limited tqeghdet fil-vesti ta' konvenuta, ddahhlet f'dawn il-proceduri proprju mill-mument li giet notifikata bl-atti tal-kawza, wara li skada l-perjodu li fiha setghet tingieb azzjoni kontriha. Huwa car l-azzjoni spoljattiva ma tistax tirnexxi kontrihom .

Ghaldaqstant din il-Qorti qed takkolji l-eccezzjoni tas-socjeta' Riviera Limited u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.

Bhala konkluzjoni, *in vista* ta' dak kollu premess, din il-Qorti hija sodisfatta li jikkonkorru t-tlett elementi kostituttivi ta’ din l-azzjoni kontra l-intimati Cutajar, u l-azzjoni timmerita li tigi akkolta kontrihom.

Ripristinar

Illi gie eccepit mill-konjugi Cutajar li f'kaz li din il-Qorti tghaddi biex tordna r-ripristinar, din ghandha tkun limitata biss ghat-tnehhija ta’ dik il-parti (*section*) ta' fuq tac-cumnija gdida (indikata fir-ritratt Dok XH 2 mar-rikors guramentat), liema parti taqbez l-gholi massimu ta' cumnija antika li tispicca f’ ‘*T-shape'* (indikata fit-tieni ritratt u fit-tielet ritratt fuq f’ Dok XH 2), li ippre-ezistiet il-bini tal-atturi u li giet reza inoperabbli bi hsarat kagun tax-xoghlijiet tas-socjeta' attrici, b’ mod li l-esponenti htigielhom jistallaw dik in kwistjoni.

Fit-trattazzjoni orali gie sottomess mid-difensur tal-atturi li c-cumnija l-gdida kollha trid titnehha minn isfel ghal fuq,

altrimenti xorta jibqghu jissubixxu l-effetti dannuzi ta' nugrufun u hmieg li jitla’ mic-cumnija.

Illi l-Qorti tikkondividi din it-tezi. Kienu l-intimati Cutajar li *ex admissis* nehhew ic-cumnija l-qadima u kwindi holqu sitwazzjoni illegali minghajr l-ebda hsieb ghall-konsegwenzi fuq haddiehor. Ikun assurd li kieku l-Qorti thalli topera c-cumnija sa livell baxx u thalli l-emissjonijiet ikompli jitilghu billi b'hekk l-ispoll minnflok jigu spurgat, jigi sancit.

Ghaldaqstant ser tilqa' t-talbiet kif dedotti bl-ispejjez, izda, kontra l-konjugi Cutajar.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi, filwaqt li tillibera mill-osservanza tal-gudizzju lill-intimati Mark Anthony Farrugia u martu Roberta Farrugia, kif ukoll lis-socjeta` kjamata fil-kawza Riviera Limited ghar-ragunijiet spjegati, tilqa’ t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti fil-konfront tal-konjugi Simon u Victoria Cutajar u cioe`:

1. Tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara li gie kommess spoll fil-konfront tas-socjeta` rikorrenti mill-intimati Simon u Victoria Cutajar, u dan *ai termini* tal-**artikolu 535 tal-Kap 16.**

2. Tilqa’ t-tieni talba tas-socjeta` rikorrenti u tikkundanna lill-intimati konjugi Cutajar biex fi zmien perentorju ta’

xahrejn mil-lum, jirripristinaw il-pussess tas-socjeta` rikorrenti ghall-*istatus quo ante*.

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna li fiz-zmien hekk stabbilit ghandha titnehha c-cumnija shiha sabiex is-socjeta' rikorrenti tigi reintegrata fil-pussess tad-drittijiet pjeni taghha, kif kienu qabel gie kommess l-ispoll.

4. Tilqa' r-raba' talba tas-socjeta` rikorrenti u tordna li f'kaz li l-intimati konjugi Cutajar ma jwettqux dan fiz-zmien moghti lilhom mill-Qorti, tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti taghmel ix-xoghlijiet necessarji u ordnati mill-Qorti, hi stess, taht is-sorveljanza tal-**Perit Godwin Abela** li qed jigi nominat u nkarigat minn din il-Qorti a spejjez tal-intimati Cutajar.

L-ispejjez gudizzjarji kollha jithallsu mill-intimati konjugi Cutajar.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Jannar 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Jannar 2018