MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
SCIBERRAS PHILIP LL.D.

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 315/1998/1

Stephen Vella

-vs-

George Falzon personalment u ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta` Fal-Con Limited

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-attur hu proprjetarju tal-*garage* bla isem bin-numru mhux ufficjali ghoxrin (20) f'drive-in li tizbokka f'C. De Brockdorff Street, Msida li kien xtara minghand id-Ditta Fal-Con Limited permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Gunju 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman anness mac-citazzjoni u markat Dok. "SV";

Premess illi l-konvenuti, jew min minnhom, abusivament u minghajr ebda dritt waqqghu speci ta' *box-room* tal-gebel li kienet tifforma parti integrali mill-imsemmi *garage* proprjeta` ta' l-attur;

Premess illi l-konvenuti jew min minnhom ikkommettew b'dan il-mod spoll vjolent u gew interpellati inutilment biex jirreintegraw lill-attur fid-drittijiet kollha tieghu fuq l-imsemmija *box-room*;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, biex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti, jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji halli jqieghdu fl-istat pristin tieghu l-imsemmi *garage* proprjeta` ta' l-attur u jibnu mill-gdid l-imsemmija *box-room* halli b'hekk jirreintegraw lill-attur fid-drittijiet kollha tieghu fuq l-istess fond;

2. Jekk jghaddi inutilment it-terminu koncess mill-Onorabbli Qorti, l-attur ikun awtorizzat jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha methiega a spejjez tal-konvenuti u dana taht dawk il-provvedimenti li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' periti nominandi;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra bonarja tal-21 ta' Dicembru 1997 kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur, il-lista tax-xhieda minnu indikati, u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut *proprio et nomine* illi fiha huwa eccepixxa:-

1. Illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur stante illi l-kawza odjerna ma saritx entro it-termine ta' xahrejn;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-konvenut *proprio et nomine* jecepixxi li t-talba attrici ghandha tigi michuda peress illil-konvenut ma kkawza ebda spoll fil-konfront ta' l-attur kif qed jallega stante li kull ma ghamel il-konvenut kien in awtodifeza abbazi tal-principju *vim vi repellere licet*. Di piu`, l-attur irid jipprova l-elementi kostituttivi ta' l-ispoll, partikolarment fil-kawza odjerna, il-pussess;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi;;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut *proprio et nomine*, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat id-digriet tas-27 ta' Mejju 1999 li permezz tieghu gie nominat bhala espert tekniku AIC Joseph Ellul Vincenti biex jigbor il-provi u jirrelata;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess espert tekniku li tinsab a fol. 22 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-Udjenza ta' l-24 ta' April 2001;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

Huwa principju generali illi n-natura u l-indoli ta' l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta' l-att li bih jinbdew il-proceduri. Dan hu veru partikolarment f'materja ta' azzjoni possessorja (**Vol. XLII P I p 86**). Fil-kaz prezenti l-uzu tal-kelmiet "<u>spoll vjolent</u>", preambulari ghad-domanda ta' l-attur tar-re-intergranda, jikkwalifikaw l-azzjoni bhala wahda ta' spoll privileggjat, ahjar inkwadrata fl-Artikolu 535 tal-Kodici Civili;

Huwa imbaghad pacifiku illi "l-elementi mehtiega biex tirnexxi din l-azzjoni ta' spoll privileggjat huma l-pussess

da parti ta' l-ispoljat, l-ispoll ta' dak il-pussess, vjolent jew klandestin, da parti ta' l-ispoljant, u d-deduzzjoni tal-gudizzju ta' l-azzjoni da parti ta' l-ispoljat fi zmien xahrejn minn meta jkun gie kommess l-ispoll" ("**Maria Dolores Mifsud -vs- Michele Galea**" Appell Civili, 29 ta' Marzu 1957, Vol. XLI P I p 245; "**Elisa Cesareo -vs- Victor Trapani noe**", Prim' Awla, Qorti Civili, 26 ta' Gunju 1950 a Vol. XXXIV P II p 594);

Huma dawn it-tliet rekwiziti li ser jigu konsiderati, tenut ovvjament qies ta' l-eccezzjonijiet li l-konvenut *proprio et nomine* ressaq biex jikkumbattihom;

Gie konstatat mill-verifiki li saru mill-perit tekniku AIC Joseph Ellul Vincenti, u li jinsabu dettaljati fir-relazzjoni tieghu a fol. 22 *et sequitur* tal-process, illi l-"*box-room*" - meritu ta' l-ilment ta' l-attur, li giet distrutta mill-konvenut fil-kwalita` tieghu premessa fic-citazzjoni - kienet tappartjeni lill-attur bi proprjeta` u kienet posseduta minnu. L-imsemmi perit ikkonsidra li din il-*box-room* kienet tifforma parti integrali mill-*garage* mixtri mill-poter ta' l-istess socjeta` konvenuta, u dan nonostante li bhala tali dan id-dettal mhux imsemmi fil-kuntratt ta' l-akkwist tal-11 ta' Gunju 1990, atti Nutar Dottor John Patrick Hayman. Huwa ibbaza din l-opinjoni tieghu fuq (i) l-inkonsistenza fix-xhieda tal-konvenut dwar l-ezistenza ta' fetha mill-*garage* ghal *box-room*, (ii) fuq ir-ritratti esebiti, (iii) il-verifiki fil-kors ta' l-access indikattivi tal-fatt illi l-fetha jew access mill-*garage* ghal *box-room* giet imbarrata, u (iv) is-sinjali ta' l-ezistenza tal-mursalli fejn wiehed mill-hitan tal-*box-room* kien jattakka mal-hajt divizorju;

Il-perit tekniku ma dahalx fl-aspetti guridici tal-materja, u dan lanqas kien hekk mistenni minnu. Huwa illimita ruhu ghal kostatazzjoni ta' fatt relattiv ghal *box-room* u l-proprjeta` dwarha;

Jirrizulta mix-xhieda ta' l-attur illi hu kien jaghmel uzu mill-*box-room* billi fiha kien jahzen bicciet tal-hadid u injam. Dan ifisser illi kellu jew ma kellux drittijiet ta' proprjeta` fuq il-*box-room*, l-attur kellu certament il-pussess materjali mehtieg biex in forza tieghu jezercita l-azzjoni possessorja

privileggjata, u dan salv kull xorta ta' azzjoni petitorja li jista' jkollu l-konvenut. Taht dan l-aspett ghalhekk l-attur ipprova li kellu dan l-element tal-pussess;

It-tieni element huwa dak li l-attur jehtieglu jipproa li hu gie imnezza' minn dan il-pussess b'att illegali tal-konvenut, leziv tad-drittijiet tieghu. L-attur jiddeskrivi illi l-ispoll li sar fil-konfront tieghu kien wiehed vjolenti;

Kif spjegat fid-decizjoni ta' dina l-Qorti fl-ismijiet "**Joseph Scerri -vs- Spiridione Falzon**", 24 ta' Jannar 1958 riportata a Vol. XLII P II p 877, "spoll vjolent huwa kwalsiasi att arbitrarju li jsir bil-forza privata kontra l-volonta` ta' l-ispoljat; u l-att ikun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat skond il-ligi, izda anki meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volonta` tal-pussessur, b'mod li jista' jaghti lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att.";

Fuq l-awtorita` gudizzjali fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-2 ta' Dicembru 1955 in re: "**Ersilia Zahra -vs- Aurelio Carabott**" (Vol. XXXIX P I p 315), "sabiex jigi sodisfatt ir-rekwizit tal-vjolenza ma hemmx bzonn il-*vis atrox*, cioe` xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed vjolenza fuq il-haga; liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid". Fl-istess sens iz-zewg decizjonijiet a **Vol. XLI P II p 846** u "**Maggur Peter Cordina -vs- Raymond Aquilina**", Appell Kummercjali, 12 ta' Dicembru 1988;

Fix-xhieda tieghu fis-seduta tat-8 ta' Frar 2001 Joseph Falzon stqarr ili hu u huh George kienu avzaw lill-attur bix-xoghlijiet li kienu behsiebhom jaghmlu. Dejjem skond dan ix-xhud l-attur ma irrezistiex it-talba taghhom. Fl-istess nifs, pero` zied itenni li l-attur gabilhom il-pulizija;

Fl-isfond ta' din l-istqarrija dina l-Qorti hi perswasa i l-ispoll gie attivat u li dan kien wiehed vjolenti billi gie ezegwit kontra l-volonta` ta' l-attur. Ghalhekk ukoll dan it-tieni rekwizit gie sodisfacentement pruvat;

Jonqos issa t-tielet element fundamentali biex tirnexxi l-azzjoni ta' l-attur, jigifieri l-prova li hu agixxa bl-azzjoni tieghu entro il-perjodu statutorju ta' xahrejn dettat mit-test tal-ligi. Dan hu perjodu ta' dekadenza li jibda jiddekorri mid-data tal-kommissjoni ta' l-att spoljattiv u mhux *a die scientiae* (**Vol. XLII P II p 913; "Alfonso Sammut -vs- Victor Mallia et"**, Prim' Awla, Qorti Civili, 24 ta' Gunju 1971);

Kif rilevat fis-sentenza "**Michelangelo Fenech *nomine* -vs- Alfred Camilleri**", Prim' Awla, Qorti Civili, 22 ta' Frar 1992: "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 fuq l-istess binarju ta' hsieb id-decizjoni fl-ismijiet "**Dr. Victor Sultana -vs- Carmelo sive Charles Gafa`**", Appell, 26 ta' Mejju 1998;

Meta jigu ezaminati l-atti processwali u partikolarment id-deposizzjoni ta' l-istess attur, m'ghandux ikun hemm diffikulta` fir-ricerka li trid issir biex jigi determinat jekk l-attur ottemperax ruhu ma' dan l-ahhar estrem li trid il-ligi ghas-success ta' l-*actio spolii*;

Ex-admissis l-attur jghid illi "l-*box-room* twaqqghet xi tlett xhur wara li tlestew il-*garages*". Dejjem, kif mistqarr minnu, dawn il-*garages* "kienu nbnew xi tmien snin ilu wara li jien akkwistajt il-*garage*". Hekk xehed fis-seduta tal-11 ta' April 2000 quddiem il-perit tekniku (fol. 49);

Minn dan precizat huwa ben ovvju illi dan it-tielet rekwizit, hekk ukoll indispensabbli, bhaz-zewg rekwiziti l-ohra, ma giex sodisfatt mill-attur. Kif intqal fid-decizjoni citata "**Fenech noe -vs- Camilleri**" (Prim' Awla, Qorti Civili, 22 ta' Frar 1992) din hi prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix-xorta imma li ssir *sine qua non* meta l-parti konvenuta - l-istess bhal fil-kaz *de qua agitur* - tecepixxi l-preskrizzjoni ta' l-azzjoni bid-dekors tal-perjodu estintiv ta' xahrejn;

Kif gja gie rilevat supra meta l-perit tekniku ikkonkluda li t-talbiet attrici ghandhom jintlaqghu huwa ma ghamilx ukoll analisi tal-materja mill-punto di vista ta' l-azzjoni ta' spoll.

Dan nonostante li gja kien gustament rilevat lilu f'verbal ta' l-avukat ta' l-attur (seduta 8 ta' Frar 2001) illi "il-kawza odjerna hi kawza ta' spoll" (*ipsissimis verbis*);

Huwa sintomatiku illi l-perit tekniku ezamina l-provi strettament in kwantu ikkoncerna l-punt ta' l-appartenenza bi proprjeta` tal-*box-room*. Il-konkluzjoni tieghu certament tinteressa lil "petitorju" izda ma tghinx ghal kollox biex issostni t-tezi attrici fil-"possessorju";

Din il-Qorti f'azzjoni purament ta' spoll hi prekluza milli tiskonfina it-territorju ta' indoli possessorju ghal dak fil-petitorju; *multo magis*, imbaghad meta t-termini ta' l-att promotur tal-kawza ma jhalli l-ebda spazju ghal titubanzi fuq ix-xorta ta' azzjoni intentata mill-attur;

Ghalkemm jezistu xi decizjonijiet rari, bazati fuq duttrina Taljana, illi jsostnu illi jistghu jigu ezercitati kontemporanjament u fl-istess kawza (ezempji, **Vol. XLII P II p 913; Vol. XXIV P I p 276**), fil-maggjor parti tal-kazijiet "*la giurisprudenza e` stata sempre costante nella interpretazione delle leggi vigenti proibitiva del cumulo delle due azioni, la possessoria e la petitoria, essendo di ordine pubblico ed espressamente in modo assoluto vietato dalla legge*" ("**Massa -vs- Padre Angelico Pace noe**" a Vol. XXI P I p 488; "**Joseph Tabone -vs- Joseph Flavia sive De Flavia**" a Vol. XLII P I p 86; "**Grezzju Caruana et -vs- Joseph Degabriele et**", Appell, 2 ta' Novembru 1999.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut *proprio et nomine*; tichad it-talbiet attrici.

L-ispejjez tal-kawza ghandu jbatihom interament l-attur.

(ft) Philip Sciberras

Onor. Philip Sciberras
Imhallef

(ft) Emanuel Sciriha

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur