MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 1206/1997/1

**Dr. Kevin Schembri u Joanne Cipriott**
**vs**
**Edward James u Helen konjugi Poole**

**Il-Qorti,**

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi huma proprjetarji tal-flat numru sitta (6) fi block ta' flats maghrufin bhala Miami Apartments bl-entratura minn numru tnejn u tletin (32) Qawra Road, Qawra, limiti San Pawl il-Bahar; illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-flats

numri wiehed (1) u tnejn (2) fl-istess block ta' flats; illi l-kontendenti huma wkoll komproprjetarji tal-partijiet komuni ta' l-imsemmijin Miami Apartments, komprizi l-intrata, hallway u t-tarag; u illi dan l-ahhar il-konvenuti arbitrarjament, abusivament u ad insaputa ta' l-atturi fethu bieb li jniffed il-parti komuni fil-pjan terran ta' Miami Apartments ma' garage proprjetà taghhom, u b'hekk ikkommettew spoll ghad-detriment ta' l-atturi; talbu ghaliex il-konvenuti m'ghandhomx jigu kundannati minn dik il-Qorti li jirreintegraw l-ispoll billi jergghu jqieghdu kollox kif kien, u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa dik il-Qorti a tenur ta' l-artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, u, jekk il-konvenuti jonqsu, l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet mehtiega taht id-direzzjoni ta' perit nominat jew taht kull provvediment li jidrilha xieraq dik il-Qorti; b'rizerva ta' kull dritt ghad-danni u bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra legali ta' l-14 t' April, 1997 u bil-konvenuti mharrkin ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi, guramentata mill-attur, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti illi permezz taghha eccepew:
Illi t-talba attrici hija nfondata fi fatt u fi dritt stante illi l-konvenuti ma kkomettew l-ebda spoll a detriment tal-atturi; salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti, guramentata mill-konvenuta, u l-lista tax-xhieda relativa;
Rat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-hdax (11) ta' Lulju, 2000 illi permezz taghha l-Qorti, filwaqt illi cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, laqghet it-talbiet attrici u (1) iddikjarat illi l-konvenuti kkommettew spoll recenti ghad-dannu ta' l-atturi; u (2) ikkundannat lill-konvenuti sabiex jergghu jpoggu kollox fl-istat ewlieni tieghu u jaghlqu l-bieb li fethu ghal gol-proprjetà ta' l-atturi u dan fi zmien perentorju ta' tletin (30) gurnata mid-data tas-sentenza u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Tekniku AIC René Buttigieg; u (3) awtorizzat lill-atturi li jaghmlu dan ix-xoghol huma stess a spejjez tal-konvenuti, f'kaz illi l-

konvenuti jonqsu milli jaghmlu x-xoghol fi zmien tletin (30) gurnata mis-sentenza, u dan taht id-direzzjoni tal-istess perit arkitett René Buttigieg; bl-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-Perit Tekniku, a karigu tal-konvenuti, u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"**KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI**

"Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll ai termini tal-artikolu 534 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaliha japplikaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 791 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi skond l-istess artikoli tal-ligi u a bazi tal-gurisprudenza nostrana, huwa risaput li t-tlett rekwisiti tal-*actio spolii* huma:

(i) *possedesse*
(ii) *spoliatum fuisse*
(iii) *infra bimestre deduxisse*

"Illi tali principji u rekwiziti gew ezawrientement ikkonsidrati fis-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet "**Natalino u Marie Josette konjugi Agius vs Antonia Said**" (Citazzjoni Numru 2426/97/RCP) deciza fit-13 ta' Jannar 1999 u "**Joseph Mary Debono et vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri noe**" (Citazzjoni Numru 1704/98/RCP) deciza fid-29 ta' April, 1999, u s-sentenzi hemm citati, u din il-Qorti taghmel referenza ghall-istess u l-gurisprudenza hemm citata fejn gew eccentwati l-premessi principji:-

"(a) L-attur irid jipprova li fil-mument ta' l-ispoll, huwa kien fil-pussess tal-oggett spoljat, izda tali pussess ma hemmx bzonn li jkun pussess b'titolu ta' proprjetà jew servitù, izda anke **purament materjali jew di fatto**, izda mhux ta' mera tolleranza (**Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri proprio et nomine** - App. 26 ta' Jannar 1996).

"(b) "L-istess pussess ma ghandux ikun ekwivoku u jrid ikun manifest" (**Gio Maria Tonna vs Gius Maria Tonna** - P.A.H.H. 21 ta' Frar 1983), però "pussess qasir hafna u sahansitra mumentarju huwa bizzejjed biex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll" (Vol. XXXVII. p. 11, pg. 642); b'dan li l-pussess ma kellux ikun ekwivoku u kellu jkun manifest (**Camilleri vs Giglio** - Vol X - p. 55, 56).

"In effetti fis-sentenza "**Marthese Borg vs Gorg Borg** (P.A. - 25.2.1993) inghad li:
"*L-univocità ta' tali pussess jew detenzjoni in fatti jehtieg li tirrizulta cara mill-fatti u tkun tali li tosta ghall-intenzjoni spoljattiva tal-pussess stess*."

"Dawn il-principji gew ribaditi fis-sentenza tal-Appell fl-ismijiet "**Emanuel sive Leli Sammut vs John Sammut**" (Citazzjoni Numru 585/93GV) tad-19 ta' April 1999 fejn l-istess Qorti tal-Appell sostniet li:-
"*L-attur allura kellu qabel xejn jipprova l-element tal-pussess. Kellu jipprova b'mod konklussiv li kellu 'un possesso di fatto' u mhux pussess bazat fuq xi mera tolleranza li ma tkunx bizzejjed biex isservi ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta' din l-azzjoni*." (**Ann Wismayer vs Rinaldo Wismayer Agius** - P.A. 5 ta' Ottubru 1992).

"(c) Illi a bazi tal-Artikolu 791(3) tal-Kap. 12, il-Ligi tipprovdi tassattivament li:-
"*Il-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll*."

"Hekk il-kawza "**Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et** (P.A. FGC - Citazzjoni Numru 1163/93/FGC) tat-12 ta' Gunju 1998 gie riaffermat li :-
"*Il-Ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma tghatix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta' pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra, u ghalhekk, bir-rispett kollu ghad-decizjonijiet li ppermettew indagnijiet bazati fuq x'jghidu u x'ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna*" (**Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone** - Appell 9.3.1992).

"Ta' l-istess portata hija s-sentenza "**Mariano Farrugia et nomine vs Peter Paul Cutajar**" (Citazzjoni Numru 1441/97FGC tat-23 ta' Ottubru 1998) fejn il-Qorti accentwat li:-

"*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 intiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' iqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss*" kif jghid bl-aktar mod car l-Artikolu 791(1) tal-Kap. 12 li sfortunatament jigi hafna drabi injorat.

"(d) Illi l-vjolenza mehtiega fl-ispoll hija biss dik li l-att ta' spoll ikun arbitrarju u kontra l-volontà tal-pussessur b'mod li jista' jghati lok ghall-azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att (**Joseph Scerri vs Spiridione Falzon** - P.A. A.M. 24.1.1958; **Joseph Vella vs Salvu Micallef** - P.A. JSP 30.4.1991).

"(e) Tali artikoli fuq citati huma ta' ordni pubbliku u ghalhekk ma humiex ammessi eccezzjonijiet hlief eccezzjonijiet dilatorji (**Margherita Fenech vs Paolo Zammit** - P.A. 12.4.1958, Vol. XLLI, Pg. 973; **Carmelo Sacco vs Paul Sacco** - Appell 23.1.1998).

"(f) Illi ta' partikolari interess, fl-ambitu tal-kawza odjerna huwa dak stabbilit fis-sentenza "**Alfred Pisani et vs Victor Farrugia**" (P.A. FGC -21 ta' Jannar 1994).

"*Jinghad li la l-Ligi u lanqas il-gurisprudenza ma jaffermaw il-principju li biex wiehed jirnexxi b'din l-azzjoni ta' spoll huwa ghandu jkollu pussess esklussiv. Anzi l-Qrati nostrali dejjem ippremettew li ko-possessur jagixxi b'din l-azzjoni kontra ko-possessur iehor li jikkometti spoll ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipprotegi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv*."

"(g) L-azzjoni ta' spoll trid issir 'fi zmien xahrejn mid-data tal-kummissjoni tal-att spoljattiv, b'dan li skond il-pronunzjament tas-sentenza "**Norman Vasslo vs Filomena Esposito**" (Appell 18 ta' Gunju 1993) inghad li *meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma saritx fiz-zmien preskritt mill-Ligi, il-prova ta' dan tinkombi fuq l-eccipjenti ghaliex skond l-Artikolu 562 tal-Kap 12, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah*.'

"**IV. KONSIDERAZZJONIJIET FATTWALI**

"Illi minn ezami akkurat tal-kuntratt esebit mill-konvenut ma jirrizultax illi l-appartament numru disgha (9) kellu l-pussess, l-uzu u d-dgawdija tal-partijiet komuni tal-intrata, hallway u t-tarag fost l-ohrajn. L-ittri esebiti u immarkati bhala Dok. DM6 a fol. 63 et seq tal-process huma ukoll indikativi illi l-konvenuti odjerni ma kellhomx l-awtorizzazzjoni necessarja mill-kuntratt esebit sabiex jifthu dan il-bieb. Illi ghalhekk meta l-konvenuti qabdu u fethu bieb ghal go dawn il-partijiet komuni minn appartament iehor (li proprjament huwa indikat bhala garaxx fil-kuntratt datat 23 ta' Mejju, 1991 u li lanqas biss ma jirrizulta li qatt kellu xi konnessjoni mal-imsemmija partijiet komuni ta' l-appartamenti), huma gew li ikommettew spoll fil-konfront ta' l-atturi.

"Illi anke fuq partijiet komuni jista' jkun hemm spoll, kif del resto jirrizulta li huwa l-kaz odjern. (Vide sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Perit Lawrence Mintoff et vs Michael Schembri et** deciza fil-31 ta' Mejju, 2000).
"Illi kkunsidrati dawn il-principji mill-provi prodotti jirrizulta bla ebda dubju li l-atturi kellhom pussess tal-common parts tal-appartamenti de quo kif ukoll irrizulta illi l-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt li jifthu dan il-bieb biex l-appartament numru disgha (9) jkun jista' jgawdi mill-partijiet komuni. Jirrizulta wkoll li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mill-istess spoll u ma hemmx dubju li sar l-ispoll citat.

"Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha pienament, stante li gew ippruvati."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuti illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu illi dina l-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza appellata, u taqta' u tiddeciedi l-kawza favur il-konvenuti appellanti, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-atturi illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottmettew illi l-appell ghandu jigu michud bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellanti u illi s-sentenza appellata ghandha tigi konfermata;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tal-konvenuti kontra s-sentenza appellata huma s-segwenti:
1. Illi wiehed mill-elementi mehtiega sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll huwa illi l-att li fuqu hemm il-lament ikun sar vjolentement jew klandestinament u, fil-kaz in ezami, dan ir-rekwizit ma jissussistix;
2. Illi, fil-kliem testwali tar-rikors ta' appell,
"… element iehor importanti huwa li l-att in kwistjoni ikun fil-fatt affettwa l-pussess ta' l-atturi appellanti [*sic*]. Haga li fil-fatt ma saritx in kwantu l-pussess tal-atturi baqa' li kien."

3. Illi ma giex pruvat illi l-konvenuti kellhom l-*animus spoliandi*;

Ikkunsidrat:

Illi mhux kontestat bejn il-kontendenti illi l-att allegatament spoljattiv jikkonsisti fil-ftuh ta' bieb maghmul mill-konvenuti ghall-habta ta' April, 1997 sabiex mill-'garage' jew appartament numru disgha (9) tal-blokk ta' bini in kwestjoni ikun hemm access ghall-partijiet komuni ta' l-istess blokk;

Illi meta l-konvenut Edward James Poole kien qed jigi kontroezaminat waqt id-depozizzjoni tieghu maghmula quddiem l-ewwel Qorti fl-udjenza tal-hamsa (5) ta' April, 2000, huwa ammetta (fol. 85) illi sabiex infetah il-bieb, illi ghadu kemm issemma, huwa ma ottjeniex il-kunsens ta' l-attur. F'dan ir-rigward, huwa utili illi jigi rilevat illi meta nfetah l-istess bieb l-atturi kienu già proprjetarji ta' l-appartament numru sitta (6) formanti parti mill-blokk ta' bini in kwestjoni; dana ghaliex, filwaqt illi l-att allegatament spoljattiv avvera ruhu f'April, 1997, l-attur xehed - u ma gie b'ebda mod kontradett - illi huwa

akkwista l-appartament illi ghadu kemm issemma fit-tmintax (18) ta' Settembru, 1996 (fol. 19);

Illi, la darba, kif ghadu kemm inghad, ma kienx hemm il-kunsens ta' l-attur ghall-ftuh tal-bieb in kwestjoni, l-ewwel (1) aggravju tal-konvenuti, hawn fuq riportat, mhux fondat;

Ikkunsidrat:

Illi permezz tat-tieni (2) aggravju taghhom il-konvenuti appellanti qed jissottomettu illi huma ma kkommettew ebda spoll fil-konfront ta' l-atturi ghaliex, nonostante l-ftuh tal-bieb in kwestjoni, l-pussess ta' l-atturi baqa' li kien. Dwar din is-sottomissjoni, huwa tajjeb illi ssir riferenza ghal dak illi qalet dina l-Qorti fis-sentenza taghha tal-lum fil-kawza fl-ismijiet "Perit Lawrence Mintoff et vs. Michael Schembri et":
"… jigi rilevat li sabiex tirnexxi azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga '*imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pusess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll*.' (Ara f'dan ir-rigward Maggur Peter Cordina vs Raymond Aquilina, App. Kum. 12.12.1988)."

Fil-kaz in ezami, bil-ftuh ta' l-imsemmi bieb l-atturi sofrew "diminuzzjoni tal-pussess" taghhom tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartament in kwestjoni ghaliex, fejn qabel dan il-ftuh il-partijiet komuni kienu ghall-uzu tas-sidien ta' sitt (6) appartamenti, wara l-ftuh zdied utent iehor, sid l-appartament numru disgha (9). Konsegwentement, il-konvenuti appellanti mhux gustifikati illi jghidu illi "l-pussess ta' l-atturi baqa' li kien" u, ghalhekk, it-tieni (2) aggravju ma jistax jintlaqa';

Ikkunsidrat:

Illi anqas it-tielet (3) aggravju tal-konvenuti appellanti ma jimmerita akkoljiment ghaliex dina l-Qorti taqbel ma' dak illi ntqal dwar l-*animus spoliandi* fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "Dimitry Orlov vs Edward Pavia pro. et noe." (App., 14.01.02), citata mill-atturi fir-risposta ta' appell taghhom,

u cioè illi l-*animus spoliandi* mhux wiehed mill-elementi kostituttivi ta’ l-azzjoni ta’ spoll privileggjat;

Ghal dawn il-motivi tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata, b’dan illi t-terminu perentorju ta’ tletin (30) gurnata, stabbilit ghall-fini tat-tieni (2) u tat-tielet (3) talbiet attrici, ghandu jibda jiddekorri mil-lum;

Tordna illi l-ispejjez ta’ din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenuti appellanti.

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