MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2003

Appell Civili Numru. 1041/1999/1

James Farrugia

vs

Patrick Cassar

Il-Qorti:

Rat l-att ta’ citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attur, wara illi ppremetta illi huwa ilu ghal snin cjoè minn Novembru 1993 jippossjedi *Hut* fl-Exiles, St. Julians Bay, Tas-Sliema; illi l-konvenut bejn id-9 ta’ April 1999 u l-11 ta’ April 1999 dahal abbusivament, illegalment u vjolentement fil-proprjetà ta’ l-attur, waqqa’ s-saqaf ta’ l-istess *hut* cjoè kamrin u bidel is-serratura tal-bieb u ha jew qered il-proprjetà ta’ l-attur li kienet fl-istess *hut*, cjoè mejda, siggijiet, xugamani, malji, 12-il *cushion*, tliet umbrelel u affarijiet ohra li jiswew mitejn u sbatax-il lira (Lm217); illi dan l-agir abbusiv u illegali u vjolenti kkostitwixxa spoll bi pregudizzju ta’ l-attur; talbu ghaliex il-konvenut: 1. M’ghandux jigi kkundannat minn dik il-Qorti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn dik il-Qorti jirripristina l-proprjetà fuq imsemmija fl-istat li kienet fih qabel l-ispoll de quo; 2. M’ghandux l-attur fin-nuqqas jigi minn dik il-Qorti awtorizzat jaghmel huwa x-xoghol kollu mehtieg taht id-direzzjoni ta’ perit arkitett li jigi nnominat ghal dan l-iskop; bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-attur, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi, in linea preliminari, huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi bhal ma gjà avza lill-attur permezz ta’ ittra ufficjali tat-2 ta’ Lulju, 1999, hu ma ghandu l-ebda konnessjoni mal-proprjetà in kwistjoni fil-kapacità tieghu personali stante li dejjem agixxa bhala kuratur ta’ The Eastern Telegraph Club;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-proprjetà in kwistjoni, u cjoè il-*Hut* fl-Exiles, St. Julians Bay, Tas-Sliema, ilha fil-pussess ta’ The Eastern Telegraph Club (gjà The Malta Eastern Club) taht titolu ta’ *encroachment* mid-Dipartiment ta’ l-Artijiet mill-4 ta’ Lulju, 1933, u l-istess club hallas ir-*recognition fee* ghal din il-proprjetà ghal dawn l-ahhar sitta u sittin (66) sena, sa l-ahhar ta’ din is-sena;

3. Illi, ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet ta' l-attur ghandhom jigu michuda stante illi s-saqaf tal-*Hut* in kwistjoni gie ripristinat u rikostruwit minn The Eastern Telegraph Club, qabel ma gie notifikat l-eccipjent bic-citazzjoni attrici, wara li l-istess saqaf gie ccertifikat mill-perit Dione Galea bhala perikoluz;

4. Illi kien l-attur illi abbusivament, illegalment u vjolentement dahal fil-proprjetà ta' The Eastern Telegraph Club u kkommetta spoll bi pregudizzju ta' dan il-Club, u fl-1 ta' Frar, 1999 l-eccipjent, fil-kwalità tieghu ta' kuratur tal-proprjetà tal-Club, talab lill-pulizija ezekuttiva sabiex jinbdew proceduri kriminali kontra l-istess attur;

5. Illi ghalhekk it-talbiet ta' l-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontrih;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Ottubru, 2000 illi permezz taghha l-Qorti iddecidiet hekk:
"… filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, …**tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:

(1) Tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll a dannu tal-attur billi bejn id-9 ta' April 1999 u l-11 ta' April 1999 dahal abbusivament, illegalment u vjolentement fil-kamrin, cioè *bathing hut* fl-Exiles, St. Julian's Bay, f'Tas-Sliema, li kienet fil-pussess tal-attur, waqqa' s-saqaf tal-istess *hut* cioè kamrin u bidel is-serratura tal-bieb u ha jew qereq il-proprjetà ta' l-attur li kienet fl-istess *hut*, cioè mejda, siggijiet, xugamani, malji, 12-il *cushion*, tlett umbrellel u affarijiet ohra li jiswew mitejn u sbatax-il lira maltin (Lm217);

(2) Tikkundanna lill-konvenut biex jirripristina lill-attur fil-pussess ta' l-istess proprjetà, cioè *bathing hut* fl-Exiles, St. Julian's Bay t'Tas-Sliema, fuq imsemmija, b'dan illi l-attur

jigi reintegrat fil-pussess ta' l-istess ambjenti u jkollu access liberu ghall-istess inkluzi fl-oggetti li bihom kien adebit l-istess fond kif l-attur kien igawdi qabel l-ispoll *de quo* u dan fi zmien tletin (30) gurnata millum, taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Frederick Doublet;

(3) Tawtorizza lill-attur, fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel dan ix-xoghol fit-terminu fuq indikat sabiex jaghmel huwa stess dan ix-xoghol, taht id-direzzjoni tal-istess Perit Arkitett Frederick Doublet, kollox a spejjez tal-konvenut; bl-ispejjez kollha kontra l-istess konvenut."

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"**III. <u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT</u>**

"Din il-Qirti kif preseduta diga kellha okkazjoni li tidhol in extenso fhiex tikkonsisti l-azzjoni ta' spoll u fil-gurisprudenza Nostrana. Fil-fatt issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet deciza fit-13 ta' Jannar, 1999 fl-ismijiet '**Natalino u Marie Josette konjugi Agius vs Antonia Said**' (Cit. Nru. 2426/97 RCP) fejn intqal illi:

"*l-azzjoni odjerna hija wahda ta' spoll ai termini tal-**Artikolu 534 tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaliha japplikaw id-dispozizzjonijiet tal-**Artikolu 791 tal-Kap 12** tal-Ligijiet ta' Malta*".

"Illi skond l-istess Artikoli, u a bazi ta' gurisprudenza konstanti huwa risaput li l-elementi vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jehtieglu jipprova huma s-segwenti:-

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

"Huwa pacifiku li biex din l-azzjoni tigi esperita b'success l-attur irid jipprova biss li fil-mument meta allegatament avvera ruhhu l-att spoljattiv hu kien fil-pussess tal-oggett li gie minnhu spoljat. Ma hux mehtieg minnhu li jipprova xi titolu tal-pussess tieghu. '*Hu elementari f'materja ta' pussess, illi l-pussess li trid il-ligi fl-ispoljat ghall-finijiet ta' azzjoni ta' reintegrazzjoni ma hemmx bzonn ikun il-pussess b'titolu ta' proprjetà jew servitù, **imma huwa bizzejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u di fatto***.' Imma huwa dejjem mehtieg li l-attur jipprova

li ghandhu '*un possesso di fatto*'. '*L-atti ta' mera tolleranza ma jistghux iservu ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess* (Vol XXXVII. P. I, p. 280) '**Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri proprio et nomine**' (Appell 26 ta' Jannar 1996).

"Illi '*l-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilità socjali milli fuq principju assolut tal-gustizzja u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lill-kwalunkwe pussess, u jigi impedut lic-cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat fl-istat tal-pussess li jkun skonvolt jew turbat*'.

"*Illi l-artikolu tal-ligi jikkontempla din l-azzjoni huwa indubbjament ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall fatt ta' min b'awtorità privata jaghmel ghad-dannu ta' terzi persuni att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati, u ma' dak l-Artikolu huwa markat l-iehor tal-Procedura Civili li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammessibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji*." (**Margherita Fenech vs Paula Zammit** - P.A. 12 ta' April 1958 Vol XLLI. D 973).

"Illi a bazi ta' dan gie wkoll stabilit konsistentement mal-gurisprudenza taghna li '*l-azzjonijiet possessorji fosthom l-azzjoni ta' spoll ghandhom bhala fondament taghhom <u>il-pussess ta' kwalunkwe xorta</u> u bhala objettiv taghhom it-tutela ta' dak il-pussess*' (Vol XXXVII. p. III. pg 776).

"Illi a bazi ta' dawn il-principji gew applikati id-dispozizzjonijiet ta' dawn l-artikoli kontra persuna li sgassat fond anke wara li akkwistat il-fond bil-proceduri tas-subbasta ghaliex il-pussess legali mhuwiex il-pussess fattwali (**Art. 311 Kap 12**) (**Joseph Vassallo Gatt noe vs Joseph Camilleri proprio et nomine** - Appell 26 ta' Jannar 1996); meta l-pussess tal-attur ma kienx wiehed esklussiv (**Alfred Pisani et vs Victor Farrugia** - FGC 21 ta' Jannar 1994); f'kaz ta' ko-possessuri '*meta l-att turbattiv tal-pussess hu mmirat biex jezawtora lill-ko-possessur mill-pussess li jgawdi ma' haddiehor*' (**Antonia Borg Grech vs Joseph Pavia et** - JSP 5 ta' Ottubru 1994); bejn konjugi fuq proprjetà formanti parti minn

komunjoni tal-akkwisti ghaliex '*gie wkoll gustament ritenut li anke l-proprjetarju innifsu jista' jispolja lilhu nnifsu minn hwejjgu*' (**Marthese Borg vs George Borg** - PA JSP 25 ta' Frar 1993); f'kazi ta' ko-proprietà (**Joseph Vella vs Salvu Micallef** - PA JSP 30 ta' April 1991); f'kazi ta' qbiela (**Carmelo Sacco vs Paul Sacco** - Appell 23 ta' Jannar 1988); (vide wkoll **Deborah Vella vs John Vella** - GC 6 ta' Novembru 1988, **Antonio Montebello vs Giuseppe Montebello** - PA 15 ta' Marzu 1960).

"B'dana kollhu '*l-imsemmi pussess m'ghandux ikun ekwivoku u jrid ikun manifest*' (**Gio Maria Tonna vs Gio Maria Tonna** - PA HH 21 ta' Frar 1985). Però mill-banda l-ohra '*anke pussess qasir hafna u sahansitra momentarju huwa bizzejjed biex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll*' (Vol XXXVII. p.II. p.642).

"L-ispoll jigi kommess u huwa vjolenti meta huwa '*qualunque atto arbitrario che per forze private si compie contro la volontà dello spogliato*' (Pacifico Mazzoni Vol III para 52); liema kuncett gie addottat anke mill-gurisprudenza taghna (Kollezz XXIII.III-1341) u l-att ikun arbitrarju mhux biss meta jikkostitwixxi reat skond il-ligi izda anke meta jigi kompjut arbitrarjament u kontra l-volontà tal-possessur b'mod li jista' jaghti lok ghal azzjoni ta' danni kontra min ikun ghamel dak l-att (**Joseph Scerri vs Spiridione Falzon** - PA AM 24 ta' Jannar 1958), (**Joseph Vella vs Salvu Micallef** - JSP 30 ta' April 1991).

"Illi di più a bazi ta' dan l-**artikolu 791**, il-Qorti **<u>ma tistax</u>** u ma hijiex tenuta tikkonsidra l-eccezzjonijiet, ebda eccezzjoni tal-konvenut jekk mhux dilatorja (**Carmelo Sacco vs Paul Sacco** - Appell 23 ta' Jannar 1988).

"**Ara f'dan is-sens ukoll is-segwenti sentenzi decizi minn din il-Qorti kif preseduta**.

i. **Fino & Sons Limited vs Marketing & Consultancy Limited** - 1 ta' Lulju, 1999 (RCP) - Citazzjoni Numru 1596/98/RCP

ii. **Maria Concetta Lando et vs Eugenio u Louise konjugi Galea** - 15 ta' Gunju, 1999 - Citazzjoni Numru 610/99/RCP

iii. **Joseph Mary Debono et vs Dr. Tanya Sciberras Camilleri et noe** - 29 ta' April, 1999 - Citazzjoni Numru 1704/98/RCP

"IV. <u>APPLIKAZZJONI TAL-LIGI GHALL-FATTI TAL-KAZ ODJERN</u>

"Illi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut cioè dik fis-sens li l-istess ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li hu m'ghandu l-ebda konnessjoni mal-proprjetà in kwistjoni fil-kapacità tieghu personali stante illi dejjem agixxa bhala kuratur ta' *The Eastern Telegraph Club* din ghandha tigi michuda. Illi in effetti l-ezistenza tal-Club o meno illum il-gurnata hija dubjuza u dan kif irrizulta mix-xhieda ta' Joe Agius fejn hareg li m'hemmx membri attivi fl-istess club, u iltaqghu sena ilu. Illi apparti dan kollu però ma giex ippruvat soddisfacentement illi l-konvenut Patrick Cassar effettivament inhatar kuratur ta' *The Eastern Telegraph Club*. Ma giet ipprezentata l-ebda rizoluzzjoni jew mozzjoni f'dan is-sens. L-uniku dokument li gie pprezentat fejn jindika li l-konvenut hu l-kuratur ta' din il-*bathing hut* hu Dok DM3 a fol 72 tal-process. Però din hi biss ittra ffirmata minn Joseph M Agius datata 1 ta' Frar 1999 u zgur li mhix sufficjenti bhala tali prova. Inoltre jigi rilevat ukoll li l-istatut tal-club li gie pprezentat bhala PC5 a fol 82 tal-process dan lanqas biss hu ffirmat u wisq anqas m'hu aggornat anke in vista tal-fatt li l-President hemm indikat ilu sentejn mejjet. Di più l-ordni ghax-xogholijiet inghata minn Patrick Cassar u fuq il-post dejjem hu kien prezenti.

"Illi a rigward tat-tieni eccezzjoni tal-konvenut din ukoll ghandha tigi michuda peress li gie ppruvat soddisfacentement li l-pussess ta' din il-*bathing hut* fl-Exiles kien ilu f'idejn l-attur sa minn Novembru 1993. Dan il-pussess ma kien[x] interott sa April 1999 meta l-konvenut ghamel ix-xogholijiet imsemmija fic-citazzjoni attrici. Illi ghalkemm irrizulta li thallsu *recognition fees* fuq l-istess *hut* fi Frar 1999 u l-ahhar pagament sar ghas-sena 2000. Però ricevuti li allegatament thallsu qabel ma gewx prezentati. Illi però l-pussess fiziku tal-fond indubbjament

kien f'idejn l-attur u mhux f'idejn il-club imsemmi jew Patrick Cassar.

"Illi t-tielet eccezzjoni tal-konvenut wkoll ghandha tigi michuda wkoll peress illi l-fatt illi s-saqaf tal-*hut* in kwistjoni gie ripristinat u rikostuwit mill-club peress li s-saqaf kien perikoluz hi ghal kollox irrilevanti ghall-kaz odjern. F'kawza ta' spoll irid jigi biss investigat jekk jissustux l-elementi ta' l-ispoll innifsu u mhux oltre. Illi fil-kaz odjern m'hemm l-ebda dubju li dak li sar kien spoll fil-konfront ta' l-attur kif gie ampjament pruvat mid-diversi xhieda.

"Illi a rigward tar-raba' eccezzjoni cioè li kien l-attur illi kkommetta l-ispoll bi pregudizzju tal-*club* u li l-konvenut fl-1 ta' Frar 1999 fil-kwalità tieghu ta' kuratur tal-proprjetà tal-*club* talab lill-Pulizija ezekuttiva sabiex jinbdew proceduri kriminali kontra l-istess attur din ukoll qed tigi michuda. Illi se mai jekk l-imsemmi *club* hass li kien hemm spoll da parti tal-attur imissu pproceda legalment meta kien ghadu fit-terminu u l-possibilità li jaghmel dan.

"Illi konsegwentement il-hames eccezzjoni ukoll ghandha tigi michuda.

"Illi ghalhekk isegwi li kien il-konvenut li kkommetta spoll fil-konfront ta' l-attur u li qered il-proprjetà ta' l-attur imsemmija fic-citazzjoni attrici."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi tithassar u tigi revokata s-sentenza appellata u minflok jigu michuda t-talbiet attrici u jigu milqugha l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut appellant, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-attur illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi tigi konfermata s-sentenza appellata u illi jincahad l-appell bhala infondat fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tal-konvenut kontra s-sentenza appellata huma tnejn (2):
1. illi l-ewwel Qorti ma messiex cahdet l-ewwel (1) eccezzjoni tieghu ghaliex, fi kliem ir-rikors ta' appell, "… hu kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li hu m'ghandu l-ebda konnessjoni mal-proprjetà in kwistjoni fil-kapacità tieghu personali stante illi dejjem agixx[a] bhala kuratur ta' The Eastern Telegraph Club";

2. illi hija zbaljata l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti illi, fi kliem ir-rikors ta' appell, "… gie ppruvat illi l-pussess fiziku tal-*bathing hut* in kwistjoni kien f'idejn l-attur";

Ikkunsidrat:

Illi dina l-Qorti ezaminat l-atti kollha tal-kawza u hija tal-fehma illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament tajjeb tal-provi prodotti sabiex waslet ghall-konkluzjoni korretta illi "… ma giex ippruvat soddisfacentement illi l-konvenut Patrick Cassar effettivament inhatar kuratur ta' The Eastern Telegraph Club". Hija korretta wkoll il-konstatazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti illi "… l-ordni ghax-xogholijiet inghata minn Patrick Cassar [il-konvenut] u fuq il-post dejjem hu kien prezenti";

Illi, ghalhekk, l-ewwel Qorti gustament irrespingiet l-ewwel (1) eccezzjoni tal-konvenut u, konsegwentement, l-aggravju relativ tal-konvenut mhux fondat;

Ikkunsidrat:

Illi anqas l-aggravju l-iehor tal-konvenut appellant ma huwa fondat ghaliex jirrizulta ampjament u minghajr l-icken ombra ta' dubbju illi, meta gie kommess l-ispoll lamentat mill-attur appellat, dan ta' l-ahhar kellu l-pussess - *sia pure* flimkien ma' Egidio Sammut - tal-*hut* jew kamrin

in kwistjoni, pussess illi kien ilu ininterrottament ghandu sa minn Dicembru 1993;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konvenut u billi tikkonferma s-sentenza appellata b'dan illi t-terminu stabbilit ghar-ripristinu u ghar-reintegrazzjoni ghandu jibda jiddekorri millum;

Tordna illi l-ispejjez kollha ta' din l-istanza jigu sopportati mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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