MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-13 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 422/1997/1

Gladys mart l-Imhallef Dottor Edoardo Magri, l-Imhallef Dottor Edoardo Magri, Yvonne armla ta' Anthony De Domenico, Joseph Muscat u Jane mart David Pullicino
vs
Alfred Baldacchino, Regency Estates Ltd. u Westminister Securities Ltd.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi, wara li ppremettew: illi l-appartament sitwat fl-ewwel sular tal-fond 249/254 Triq ir-Repubblika, Valletta, kif jidher immarkat bl-ahmar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. A hi l-propjeta ta' l-atturi u wara li ghalaq ic-cens relattiv ghaddiet fil-pussess taghhom skond il-ligi u dan fl-14 ta' Frar 1996; Illi dan l-appartament kien mikri lil Balkan Bulgarian Airlines Ltd, liema kera giet tterminata fil-31 ta' Dicembru 1996 wara li s-socjeta Balkan Bulgarian Airlines Ltd. taw il-kongedo; Illi meta, l-atturi

ppruvaw jidhlu fl-appartament taghhom, ma rnexxilhomx jaghmlu dan peress li l-bieb principali kien imbarrat permess ta' katnazz; Illi dan il-katnazz tpogga mill-konvenuti jew uhud minnhom, l-atturi gew spussessati vjolentement u klandestinament mill-appartament taghhom; illi meta wahhlu dan il-katnazz il-konvenuti jew uhud minnhom wettqu spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-atturi; illi minhabba dan l-ispoll l-atturi qieghdin isoffru danni kontinwi minhabba li ma jistghux juzaw l-appartament in kwistjoni; illi minhabba dan l-ispoll l-atturi qieghdin isoffru danni kontinwi minhabba li ma jistghux juzaw l-appartament in kwistjoni;

Talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m' ghandhiex:
1. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom hati talli kkommetta spoll klandestin u vjolenti a dannu ta' l-atturi meta sakkar il-premises in kwistjoni b'katnazz kif fuq inghad;
2. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jirriintegraw lill-atturi fil-pussess tal-premises in kwistjoni u dan f'dak iz-zmien qasir u perentorju li jogghobha tiffissa il-Qorti;
3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jaghmlu a spejjez taghhom dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex l-atturi jigu riintegrati fit-tgawdija tal-appartament taghhom u fin-nuqqas ta' dan tawtorizza lill-istess atturi jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma stess, dejjem a spejjez tal-konvenuti.

B' riserva ghad-danni, bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni;

Rat in-noti tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Alfred Baldacchino, is-socjeta' Regency Estates Limited u s-socjeta' Westminister Securities Limited fejn eccepew: Illi t-talba attrici hi legalment insostenibbli billi ma jezistux il-kostituttivi tal-azzjoni ta' spoll vantat mill-atturi; u l-eccepjenti ma kkawzaw ebda spoll galdarba l-pussess materjali u legali tal-appartament kien u ghadu f' idejn is-socjeta' konvenuta Westminister Securities Limited. Inoltre, is-socjetajiet konvenuti eccepew wkoll li huma ma jistghux guridikament ikunu responsabbli ta' spoll;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-guramnet;

Ikkunsidrat:
Illi mill-assiem tal-provi rrizulta inkontestat li l-fond 249/254 Triq ir-Repubblika Valletta proprjeta' tal-atturi kien giet koncess lill-awtur tal-konvenuti b' titolu ta' emfitewsi temporanea li jiskadi fl-13 ta' Frar 1996. Matul il-perjodu tal-emfitewsi s-socjeta' konvenuta Regency Estates Ltd. – li jidher li sussegwentement cediet id-drittijiet taghha lis-socjeta' konvenuta Westminister Securites Ltd. – kienet kriet il-fond de quo lis-socjeta' Balkan Bulgarian Airlines Ltd. Din il-lokazzjoni giet terminata fil-31 ta' Dicembru 1996 wara li f' Ottubru kienet tal-avviz .

Illi fl-ahhar ta' Dicembru 1996, izda qabel ma s-socjeta' Balkan Bulgarian Airlines Ltd. kienet effettivament zgumbrat mill-fond, il-konvenut li skond hu kien qed jagixxi ghan-nom tas-socjeta' konvenuta Westminister Securities Ltd. – biddel is-serratura tal-post, bir-rizultat li Georgina Galea, impjegata tas-socjeta' Balkan, ma setghetx tidhol fil-fond biex tohrog l-ahhar affarijiet li kien ghad fadal. Fix-xhieda taghha qalet li hija ma kienitx setghet tidhol peress li kien hemm lock gdida, u li dan kien *"qabel ma kont iddepozitajt ic-cwievet gewwa l-Qorti.."*[1] Di fatti hija setghet tidhol meta t-tifla tal-konvenut kienet baghtet il-caretaker biex jiftah b'cwievet.

Illi din il-versjoni tati konfort lill-versjoni tal-konvenut Baldacchino li hi fis-sens li meta dana sar jaf li l-inkwilini tieghu kienu ser jiddepositaw ic-cwievet il-Qorti, "qbadt, sgassajt u bdilt ic-cavetta fis-27 ta' Dicembru qabel ma ddepozita c-cwievet il-Qorti, ghax ic-cavetta ddepoizitaha fil-31 ta' Dicembru".[2] Il-konvenut emfasizza wkoll li l-atturi qatt ma kellhom anzi qatt ma seta' kellhom il-pussess

[1] Deposizzjoni 7 ta' Dicembru 1998 – Fols.80-81
[2] Deposizzjoni 14 ta' April 2000 – Fol.91

materjali u fisiku tal-fond de quo, stante li fiz-zmien li biddel ic-cavetta l-fond kien ghadu fil-pussess materjali tas-socjeta’ Balkan u li minnu kienu ghadhom qed johorgu l-affarijiet taghhom.

Illi in tema legali jigi osservat li din hija azzjoni ta’ spoll privileggjat li skond il-ligi u l-gurisprudezna lokali hija gvernata mis-segwenti principji esposti minn din il-Qorti fis-sentenza taghha ***PA [NC] Avukat Dottor George Cutajar noe vs Gio Maria Caruana[3]:*** “Illi in vena legali l-Qorti tosserva li l-azzjoni in disamina hija bazata fuq id-dispost tal-artikolu 535 tal-Kap 16 li jiddixxiplina l-azzjoni ta’ spoll vjolent li ghandu bhala elementi kostituttivi tieghu tlett fatturi: il-pussess ***(possidesse),*** l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u dan l-att sar fi zmien xahrejn qbael ma giet intavolata l-azzjoni ***(infra bimestre deduxissesse).***

L-actio spolii hija radikata fuq l-esigenza ta’ utilitia’ socjali, intiza sabiex tkun esitiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat milli jiehu l-gustizzja f’ idejh, b’ dan li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrtat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni ghandha l-iskop li tassigura li jigi riprestinat l-ordni socjali li l-persuna li tkun vjolentement spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha. *Spoliatur ante omnia restituendum*. L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa indubbjament ta’ ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta’ min b’ awtorita’ privata jghmel ghad-dannu ta’ terza persuna att li, ghalkemm jista’ jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista’ jesercitah minghajr l-intervent tal-Qrati ***[Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500]***

Konformament, gie ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li *“All’ attore in reintegrazione e’ sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione ..”(****Camilleri v Agius*** *PA.20/10/1882).* Il-pussess li tirrikjedi l-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess materiale u di fatto [***Vol.XXXVII.I.280***]. *Spoll vjolent u abusiv “jikkonsisti*

[3] Deciza 14 ta’ Ottubru 2003

fi kwalunkwe att arbitrarju li marte proprio jmur kontra l-persuna spoljata" ***[Vol.XLI.II.1133***]; u *"neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto**"[Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49].***

Inolte gie affirmat li ghall-promozzjoni ta' din l-azzjoni, mhux necessarju li l-pussess ikun esklusiv. *"Anzi l-Qrati ostrani dejjem ippermettew li l-ko possessur jagixxi b' din l-azzjoni kontra ko possessur iehor li jikkommetti spoll ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipproteggi l-pussess u mhux il-pussess esklusiv" [PA* ***Alfred Pisani vs Victor Farrugia*** *[FGC] 21.01.94]*

Ghalhekk pussess qualunque, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta' jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza ***[Vol.XXXII.II.642; Vol.LXXXIII.II.79].***

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija fis-sens li f' dan il-kaz ma jikkonkorrux l-elementi kostituttivi l-azzjoni ta' spoll. In propositu, il-Qorti tosserva li mill-premessi konsiderazzjonijiet guridici ghandu jirrizulta car li, apparti mill-element tal-*infra bimestre*, sabiex l-azzjoni ta' spoll tista' tigi promossa b' success jehtieg li jigi provat li l-awtur tal-allegazzjoni tal-ispoll, li hu gie vjolentement spussessat u ghalhekk qed jippretendi r-reintegrazzjoni fil-pussess tieghu, irid jipprova li huwa fil-fatt kellu l-pussess materjali tal-fond, pussess ta' qualnque tip, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta' jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza. Dan il-principju jiehu l-logika tieghu mir-*ratio* tal-istitut tal-ispoll bazat fuq esigenza socjali u ta' ordni pubbliku, intiz sabiex jipprevjeni li persuna tigi spussetati vjolentement mill-<u>pussess materjali </u>taghha – u dan apparti kull kwistjoni ta' titolu li jista' jkun hemm pendenti fejn il-partijiet. In breve, huwa essenzjali, u dan l-element ghandu importanza qawwija f' dan il-kaz, li l-

allegat spoljat irid jipprova li kellu l-pussess materjali fil-mument li sar l-att turbattiv tal-pussess tieghu.

Illi fil-kaz in disamina jirrizulta manifest, anzi *ex admissis* mill-konvenut Alfred Baldacchino, li dana ikkommetta att turbattiv tal-pussess tas-socjeta' Balkan Bulgarian Airlines Ltd., inkwilina tas-socjetajiet konvenuti, meta dana biddel is-serratura tal-fond qabel ma kien skada it-terminu tal-lokazzjoni. F' dan il-mument il-pussess materjali kien ghadu vestit f' din is-socjeta' *multo magis* meta rrizulta provat li sa dak il-mument ic-cwievet ma kienux ghadhom gew depositati fil-Qorti peress li l-impjegata tal-istess socjeta' kienet ghadha qeda tohrog l-affarijiet.

Mill-provi rrizulta ampjament li sa dan l-istadju l-atturi ma kienx ghad kellhom il-pussess materjali tal-fond [jew tgawdija ta' xi dritt fuqu], liema pussess kien ghadu vestit fis-socjeta' inkwilina tal-konvenuti, u ghalhekk l-azzjoni odjern tentata minnhom ma tistax treggi. La darba ma kellhomx il-pussess *de facto* tal-fond, allura ma jistax jinghad li huma gew spussessati klandestinament mill-pussess tal-istess fond u per di piu' jitolbu li jigu reintegrati fil-pusess taghhom – pussess li ma kellhomx ! *Aliter* li kieklu l-azzjoni odjerna saret mis-socjeta' Bulkan Bulgarian Airlines Ltd. li fil-mument li l-konvenut biddel is-serratura hija kien ghad kellha l-pussess tal-fond.

Illi in konkluzjoni u ghal-kompletezza tal-esercizju odjern, il-Qorti tirrileva li dak li sostnew l-atturi fl-att tac-citazzjoni u cioe' li rizultat tal-gheluq tac-cens fl-14 ta' Frar 1996 il-pussess tal-fond ghadda f' idejn l-atturi, mhux sostnut mill-provi anzi huwa ampjament kontradett mill-istess, ghax, kif jirrizulta mill-paragrafu sussegwenti fl-istess att tac-citazzjoni, sal-31 ta' Dicembru 1996 il-post kien ghadu f' idejn Balkan Bulgarian Airlines Ltd. f' titolu ta' kera; u l-provi juru ampjament li sas-27 ta' Dicembru 1996 – id-data tal-bdil tas-serratura – il-fond kien ghadu materjalment fil-pussess ta' din l-istess socjeta'.

Illi inoltre jigi osserva li ghalkemm skond l-Artikolu 524 tal-Kap.16 huwa minnu li l-pussess jista' jkollu bhala oggett tieghu "tgawdija ta' jedd", minn naha l-ohra l-pussess

vantat u li tkun bazata l-azzjoni ta' spoll ghandu jirrizulta car u univoku; fi kliem iehor il-pussess "ma ghandux ikun ekwivoku u jrid ikun manifest" *[PA **Gio Maria Tonna vs Giuseppi Maria Tonna** – 21 Frar 1983].*

Fil-kaz in disamina ma jistax jinghad validament li l-pussess vantat mill-atturi huwa wiehed car u univoku; u jidher li l-pretensjoni taghhom ghar-ripresa tal-pussess tal-istess fond tinsab kontestata mill-konvenut.

Illi in vista tal-premessi konsiderazzjonijiet il-Qorti hija tal-fehma li l-azzjoni tal-konvenut ma tistax tigi kkunsiderata bhala spoll fil-konfront tal-atturi, propriu ghax jonqos wiehed mill-elementi essenzjali kostituttivi ta' din l-azzjoni, kif sostnut fl-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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