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' Mejju, 2005

Appell Civili Numru. 697/1996/1

Angela Spiteri illum mizzewga Vassallo

v.

Ronald sive Ronnie Vella

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Marzu, 1996 l-attrici ppremettiet illi b'konvenju (Dok. A) ffirmat fl-10 ta' Mejju, 1990 il-partijiet, li allura kienu gharajjes, obbligaw ruhhom li jakkwistaw minghand

l-Awtorita` tad-Djar il-Plot numru 172, Is-Sghajtar, Naxxar; illi l-attrici hallset is-somma ta’ sitt elef lira (LM6,000) biex saru benefikati fuq din il-plot numru 172, meta l-konvenut hareg biss LM3,500; illi sussegwentement l-gherusija thassret f’Dicembru, 1992; illi minkejja negozjati l-partijiet ghadhom ma waslux fi ftehim biex jillikwidaw; illi fit-23 ta’ Jannar, 1996 meta l-attrici ghaddiet minn quddiem il-proprjeta` imsemmija, sabet illi l-konvenut (li llum huwa mizzewweg) lesta l-post bil-mohbi taghha meta kollox ghadu fuq konvenju bejniethom u jidher li dahal jabita fil-post peress li dan diga’ fih l-ghamara, tank fuq il-bejt u aerial tat-television; illi l-konvenut biddel is-serratura; illi b’dan l-agir illegali u abbusiv, il-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin; l-attrici ghalhekk talbet illi dik il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll ghad-dannu ta’ l-attrici, kif provdut fl-Artikolu 535 tal-Kap 12;
2. tordna lill-konvenut jirripristina kollox kif kien qabel a tenur ta’ l-Artikolu 791 tal-Kapitolu 12;
3. tordnalu jivvaka l-imsemmija proprjeta` fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat;
4. tiffissa penali ta’ tant kuljum sakemm huwa jregga’ kollox lura kif kien qabel;
5. f‘kaz ta’ ezitu sfavorevoli fuq xi wahda minn dawn it-talbiet, tawtorizza lill-attrici biex hija wkoll tezercita l-istess drittijiet bhall-konvenut u tidhol tabita fl-imsemmija proprjeta`.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni u b’riserva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lill-attrici skond l-Artikolu 536 tal-Kap 12.

B’nota pprezentata fil-15 ta’ Ottubru, 1996 il-konvenut eccepixxa li t-talbiet ta’ l-attrici huma nfondati u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez billi:

a) l-agir ta’ l-eccipjent ma jikkostitwix spoll vjolenti u klandestin peress illi l-eccipjent ilu s-snin fil-pussess tal-fond de quo li l-eccipjent apertament u bix-xjenza ta’ l-attrici kompla jlesti a spejjez tieghu biss, anke wara li l-gherusija mal-attrici intemmet fil-1992, u huwa kompla, bix-xjenza ta’ l-attrici, ihallas kull sena l-ammont kollu li jkun dovut ghac-cens relattiv tal-fond, u wara li, kif l-attrici kienet taf, huwa kien ilu madwar tlett snin li izzewweg

persuna ohra u huwa mar jabita fil-fond f'Dicembru 1995 minghajr ebda habi jew ingann.
b) L-eccpjent ghamel fil-fond benefikati li bihom zied konsiderevolment il-valur tal-fond, u ghalhekk it-tieni talba attrici hija kontro-produttiva.
c) It-tielet talba attrici ma hiex gustifikata stante li l-fond de quo gie akkwistat mill-partijiet biex jigi abitat u kwindi l-eccipjent huwa intitolat li jabita fih.
d) Ir-raba' talba hija infondata stante li t-talbiet precedenti ma ghandhomx jigu milqugha; u
e) L-ahhar talba hija irragjonevoli ghaliex ma hux skond il buon sens li persuna tigi awtorizzata mill-Qorti li tmur tikkoabita ma min kien l-gharus taghha erba' snin qabel u li llum huwa mizzewweg mara ohra li maghha jikkoabita fil-fond de quo.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza tal-10 ta' Ottubru, 2003 il-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talbiet attrici, b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-attrici skond il-ligi, filwaqt li pprovdiet li, fic-cirkostanzi, l-ispejjez kellhom jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-
"L-azzjoni ezercitata mill-attrici hija dik ta' spoll privileggjat kontemplat fl-Artikolu 535 tal-Kap 16 u 791 tal-Kap 12. Biex tirnexxi fl-azzjoni taghha, trid tipprova tliet affarijiet: (1) li hija kienet tippossjedi b'pussess ta' kwalunkwe xorta, jew detenzjoni, (2) li hija giet spoljata minn tali pussess jew detenzjoni, u (3) li hija mexxiet il-quddiem il-kawza fi zmien xahrejn mill-jum li sar l-att anti-guridiku allegat – liema spoll irid ikun vjolenti jew klandestin (vi aut clam).

"Mill-provi jirrizulta li l-partijiet kienu gharajjes u permezz ta' konvenju ffirmat fl-10 ta' Mejju 1990 obbligaw ruhhom li jakkwistaw minghand l-Awtorita` tad-Djar il-plot numru 172, is-Sghajtar, Naxxar. F'Dicembru 1992 l-gherusija thassret. Sadattant il-partijiet kienu bnew dar fuq il-plot imsemmi li kienet ghadha gebel u saqaf izda bil-madum, kisi u dawl u ilma lest. Meta thassret l-gharusija l-post inghalaq u z-zewg partijiet zammew cavetta tal-garage. Dwar dak li wassal ghall-kawza odjerna, l-attrici tghid li hi

kienet baqghet tittawwal il-post. F'Settembru 1995 il-post kien ghadu kif kien izda meta marret f'Jannar 1996 sabet li l-konvenut kien qieghed ighix fid-dar, kien hemm bieb ta' barra u anke ghamara gewwa. Hija ghamlet rapport lill-Pulizija u difatti ttiehdu proceduri kriminali kontra l-konvenut li nstab hati ta' *ragion fattasi* b'sentenza kkonfermata anke mill-Qorti ta' l-Appell Kriminali. Hi qatt ma tatu permess biex jidhol u fid-dar (sic) u lanqas kienet taf li kien dahal.

"Omm l-attrici, Mary Rose Spiteri, tikkonferma li sa Settembru 1995 il-post kien ghadu battal peress li kienet akkompanjat lil bintha meta marret tittawwal. Meta ghaddew f'Jannar, sabu d-dar lesta.

"Henry Spiteri, missier l-attrici, ikkonferma li darba kultant kien imur ma martu u ma' bintu biex jittawlu fuq il-post u dejjem sabu kollox kif kienu hallewh meta l-attrici hassret l-gherusija. Kienu jidhlu mil-bieb tal-garage ghax kellhom cavetta. Il-bieb ta' barra kien imbarrat minn wara. Meta marru f'Jannar sabu bieb regolari u aperturi ta' l-aluminium u setghu jaraw ghamara gewwa.

"Il-konvenut stqarr li huwa mar joqghod fil-post flimkien ma' martu fit-22 ta' Dicembru 1995 wara li kien ircieva ittra minghand l-avukat tal-girien minhabba xi hsarat. Huwa allega li l-girien infurmawh li kienu cemplu lill-attrici u li hi ma kellha l-ebda interess fil-post. Ikkonferma li l-attrici kellha cavetta tal-post u li hu biddel is-serratura.

"Fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Carlo Cardona et vs Francesco Tabone** moghtija fid-9 ta' Marzu 1992, l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet li l-indagini li trid issir f'azzjoni ta' spoll hija wahda "*limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra*" u li din l-azzjoni "*hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli 'l hadd jiddisturba* ***stat ta' fatt*** *arbitrarjament u hija intiza* ***unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss.***" (Ara wkoll sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta' Marzu 1997 fl-ismijiet **Francesco sive**

Frank Busuttil vs Giaocchino sive Jack Scerri pro et noe – Vol. LXXXI.iii.54).

“U kif sostniet l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet **John Camilleri vs Peter Micallef et** moghtija fid-9 ta’ Marzu 1999, ghalkemm hu minnu “*li anki azzjoni ta’ spoll tista’ tkun materja ta’ deliberazzjoni legali tibqa’ mpregudikata pero` r-regola li kawza ta’ spoll hija essenzjalment azzjoni possessorja u mhux ammissibbli ghal xi parti li tidhol fil-petitorju biex tiggustifika l-agir spolljattiv kommess minnha.*”

“Fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu tat-18 ta’ Jannar 1999 il-konvenut jissuggerixxi li l-attrici kienet tidhol fil-fond in kwistjoni b’mera tolleranza. Il-Qorti ma taqbilx. L-attrici kienet parti fuq il-konvenju ghall-akkwist ta’ l-art fejn inbniet id-dar, kienet investiet flusha fl-istess dar, u sahansitra r-rapprezentant ta’ l-Awtorita` tad-Djar xehed li dak li riedet l-Awtorita` kien biss li l-partijiet jasslu ghal xi ftehim bejniethom.

“Mill-provi prodotti m’hemm l-ebda dubju li l-attrici kellha l-pussess li trid il-ligi fl-Artikolu 535 tal-Kodici Civili u li meta l-konvenut qabad u dahal joqghod fl-istess post u biddel is-serratura, gie li spoljaha minn dak il-pussess li hija kienet tgawdi flimkien mieghu.

“Izda jista’ jinghad li l-azzjoni giet istitwita fit-terminu ta’ xahrejn stabbilit mil-ligi? L-attrici ssostni li l-perjodu ghandu jibda jiddekorri minn dakinhar li ndunat bl-ispoll, u cioe` mit-23 ta’ Jannar 1996. Din l-interpretazzjoni pero` hija direttament kuntrarja ghal dik kostanti tal-Qrati taghna kif anke saret riferenza ghaliha mill-konvenut fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu.

“Hekk ukoll fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-4 ta’ Frar 2003 fl-ismijiet **Philip Gatt et vs Mario Cini et**, din il-Qorti qalet li “*qari xieraq taz-zewg artikoli tal-ligi li jitkellmu dwar azzjoni privileggata ta’ l-ispoll (l-Artikolu 791 tal-Kap 12 u l-Artikolu 535 tal-Kap 16) ma jhallux ghazla ghal dik li ghandha tkun it-tifsira xierqa li jmissha tinghata dwar minn*

meta ghandu jintghadd iz-zmien ta' xahrejn: dan ghandu jibda jitqies minn dak inhar ta' l-ispoll" (App. Civ. 4.12.1998 fil-kawza fl-ismijiet ***Dr. F.X. Vassallo noe vs J. Baldacchino et*** *Kollez. Vol. LXXXII.ii.1354)*".

"Fil-kaz in ezami, jekk kellu jitqies li l-gurnata meta sar l-ispoll effettiv kienet dakinhar li l-konvenut dahal jabita fil-post, u cioe` fit-22 ta' Dicembru 1995, u li l-attrici ntebhet b'dan fit-23 ta' Jannar 1996, necessarjament ifisser li ladarba l-azzjoni giet intavolata fl-1 ta' Marzu 1996, hija giet intavolata tardivament u li t-talbiet ta' l-attrici a tenur ta' l-Artikolu 535 tal-Kap 16 u l-Artikolu 791 tal-Kap 12 ma jistghux jirnexxu.

"Fl-istess citazzjoni l-attrici qieghdha titlob li f'kaz ta' ezitu sfavorevoli fuq xi wahda mit-talbiet taghha precedenti, tigi awtorizzata tezercita hi wkoll l-istess drittijiet bhall-konvenut u tidhol tabita fl-imsemmija proprjeta`. Din it-talba kif dedotta f'din l-istanza hi insostenibbli u ghalhekk qed tigi michuda wkoll, b'dan li jibqghu mpregudikati d-drittijiet ta' l-attrici biex tipprocedi ulterjorment skond il-ligi."

L-appell ta' l-attrici.

L-attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq imsemmija u b'rikors ipprezentat fit-28 ta' Ottubru, 2003 interponiet appell quddiem din il-Qorti fejn talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata tal-10 ta' Ottubru 2003 u tilqa' t-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Fir-risposta tal-konvenut appellat prezentata fis-17 ta' Novembru, 2003 qed jigi sottomess illi fil-meritu s-sentenza hija ekwa u gusta u, anke ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposta, jisthoqqilha li tigi konfermata fil-meritu. Il-konvenut, izda, intavola appell incidentali dwar il-kap ta' l-ispejjez.

L-aggravji mressqa mill-attrici huma, in sintesi, is-segwenti:-

1. L-ewwel Qorti ma kienx imissha accettat d-dikjarazzjoni tal-konvenut dwar id-data meta dahal fil-fond u b'hekk cahdet it-talbiet attrici billi kienu ghaddew ix-xahrejn meta giet prezentata c-citazzjoni.
2. Fi kwalunkwe kaz meta si tratta ta' spoll klandestin it-terminu ta' xahrejn ma ghandux jibda jiddekorri mid-data meta li spoll gie kommess izda mid-data meta l-ispoljat sar jaf bl-ispoll.
3. Illi kellha tintlaqa' l-ahhar talba attrici biex b'hekk hi titpogga "pari passu" mal-konvenut.

In sostenn ta' l-ewwel aggravju ta' l-attrici gie ezebit mar-rikors ta' l-appell id-Dok. RE konsistenti fl-applikazzjoni li saret mill-konvenut lill-Kummissjoni Elettorali dwar taghrif dwar bdil ta' l-indirizz tar-residenza tieghu. Fir-rikors ta' l-appell l-attrici wkoll talbet li tressaq bhala xhud rapprezentant tal-Maltapost biex jixhed dwar id-data meta l-konvenut talab li jinbidel l-indirizz postali tieghu.

B'digriet ta' din il-Qorti tat-8 ta' Frar, 2005 id-dokument RE gie ammess in atti billi "*dan gie prezentat konformament mal-ligi, u senjatament ma' l-Artikolu 145*". Mentri giet michuda t-talba rigwardanti rapprezentant tal-Maltapost "*peress li ma jikkonkorru ebda wiehed mic-cirkostanzi ravvizati fis-subartikolu (1) ta' l-Artikolu 208, u in partikolari peress li* (il-Qorti) *ma tara ebda utilita` f'dawn ix-xhieda ….*"

Ikkunsidrat:

Dwar id-data meta gie kommess l-ispoll.

Fir-rikors ta' l-appell saret hafna kritika ghax l-ewwel Qorti accettat bhala fatt dak li xehed il-konvenut dwar meta huwa effettivament dahal jabita fil-fond u b'hekk, skond l-attrici, ikkommetta spoll fil-konfront taghha. Jinghad, fost affarijiet ohra, li l-ewwel Qorti ma kellhiex taccetta x-xhieda tal-konvenut minghajr ma taghmel indagini akkurata tac-cirkostanzi kollha tal-kaz. F'dan ir-rigward izda jigi rilevat li dak li qal il-konvenut dwar meta dahal jabita fil-fond jinsab korroborat mill-genituri tieghu, Alfred u

Marie Vella, kif ukoll minn huh Joseph Vella[1] li, bla tlaqliq ta’ xejn xehdu li l-konvenut kien dahal jabita fil-fond f’Dicembru 1995. Barra minn hekk jigi osservat li l-attrici, rinfaccata b’din il-prova, ma ghamlet xejn biex tirribattiha hlief li ressqet bhala xhud lir-rapprezentant tal-Kummissjoni Elettorali John Caruana li pero` xehed biss li jigi registrat dak li jigi mitlub u meta jigi mitlub, u li dan ma jirrifletti xejn fuq id-data effettiva ta’ meta bniedem ikun dahal jabita fil-fond.

Jidher ghalhekk li l-ewwel Qorti ghamlet aprezzament korrett tal-provi migbura u fic-cirkostanzi ma kellhiex alternattiva ohra hlief li taccetta bhala fatt dak li xehed il-konvenut debitament korroborat. Jidher ghalhekk li meta giet intavolata c-citazzjoni t-terminu ta' xahrejn preskritt mil-ligi kien gja iddekorra, u ghalhekk li l-kawza saret “fuori termine”. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Dwar l-interpretazzjoni ta’ l-Artikolu 535 tal-Kap 16.

Qed jigi sottomess fir-rikors ta’ l-appell li meta li spoll ikun sehh b’att klandestin, it-terminu ta’ xahrejn ghandu jibda jiddekorri mid-data meta l-persuna li tkun batiet l-ispoll issir taf bl-att spoljattiv. Fuq din is-sottomissjoni din il-Qorti thoss li ghandha taghmel biss referenza ghall-kliem ta’ l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili u ghad-duttrina gurisprudenzjali prevalenti ta’ dawn il-qrati fejn dejjem gie ritenut li l-azzjoni ta’ spoll privileggat ghandha dejjem, u f’kull cirkostanza, tigi prezentata fit-terminu ta’ xahrejn mid-data ta’ l-ispoll kif jippreskrivi l-Artikolu 535 imsemmi. Infatti dan l-Artikolu jaghti l-fakolta` lil dik il-persuna li tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, li tagixxi fi zmien xahrejn mill-ispoll. Din il-Qorti tapprezza d-diffikultajiet li jistghu jirrikorru f’kaz ta’ spoll klandestin, biss ghandu jinghad li l-kompitu tal-Qorti huwa li tapplika l-ligi, u fejn hemm bzonn, tinterpreta dik il-ligi. Il-kompitu tal-Qorti ma huwiex li tillegisla, u meta l-kliem tal-ligi huwa car, ma hemmx lok ta’ interpretazzjoni. Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi michud.

[1] Vide fol. 62,63 u 64 tal-process.

Dwar it-talba ghall-koabitazzjoni.

Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti cahdet it-talba ta' l-attrici li tidhol tabita fl-imsemmija proprjeta` inkwantu tali talba hija insostenibbli. Fir-rikors ta' l-appell qed jinghad li "*ma kien hemm xejn li jippregudika lill-attrici milli in aggjunta mat-talbiet fis-sens ta' l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili, izzid talba li tpoggiha 'pari passu' mal-konvenut.*" Fis-sentenza ma jinghadx ghala tali talba hija insostenibbli ghalkemm jidher li l-ewwel Qorti riedet tghid li tali talba ma tistax issir f'kawza ta' spoll, u fil-fatt hekk hu. Mentri da parti ta' l-attrici jidher li l-uniku accenn li sar biex tiggustika tali talba huwa dak li jinghad fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghha a fol 153 et seq. Hemm jinghad espressament hekk: "*Illi jekk….. din l-Onorabbli Qorti…..issib illi m'hemm xejn censurabbli fl-agir tal-konvenut, allura l-esponenti qieghda titlob illi hija wkoll tigi awtorizzata biex tmur tabita fl-istess fond mal-konvenut, martu u t-tarbija taghhom, ladarba d-drittijiet naxxenti mill-konvenju ffirmat mal-Housing Authority huma ugwali ghaz-zewg partijiet.*"

Din il-Qorti pero` tosserva li l-konvenju, dement li dan ghadu validu u ezegwibbli, ma jaghti ebda drittijiet ta' abitazzjoni, l-uniku dritt li jaghti dan il-konvenju huwa li jsir l-kuntratt definittiv ghall-akkwist ta' l-art fejn effettivament giet mibnija d-dar in kwistjoni. Jekk pero` din il-pretensjoni hija bazata fuq dak li jiddisponi l-Artikolu 491 tal-Kodici Civili u cioe` fejn hemm dispost li kull komproprjetarju "*jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun*", jigi rilevat li dan id-dritt huwa koncess biss lill-komproprjetarji u mhux lill-persuni li jippretendu xi kreditu minhabba l-partecipazzjoni taghhom fl-ispejjez ghall-kostruzzjoni tal-fond.[2] Dan l-aggravju qieghed ghalhekk jigi michud.

Kwantu ghall-appell incidentali tal-konvenut fir-rigward tal-kap ta' l-ispejjez, din il-Qorti ma tara ebda raguni valida ghala ghandha tvarja dak deciz mill-ewwel Qorti f'dan ir-rigward.

---

[2] Ara xiehda ta' l-attrici a fol 45 ta' l-process.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell ta' l-attrici kif ukoll l-appell incidentali tal-konvenut qed jigu michuda u s-sentenza appellata konfermata *in toto*. L-ispejjez riferibbli ghall-appell principali jithallsu mill-attrici, dawk riferibbli ghall-appell incidentali jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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