MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 1008/2004

Reuben Lautier

vs

Joseph sive Giuseppi Micallef

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fid-29 ta' Dicembru, 2005, li *in forza* taghha, wara li ppremetta illi:

L-attur gie imqieghed fil-pussess ta' porzjoni art li tinsab f'kantuniera ma' Triq it-Torri u b'faccata fuq *service road* estensjoni ta' Triq it-Torri taht *Birkirkara By-Pass* l-*Msida* tal-kejl ta' cirka 277 metri kwadri u dan wara li l-istess attur dahal f'konvenju mas-sid ta' din il-porzjoni art *cioe'* is-socjeta' *Borg Grech Estates Limited* liema konvenju jgib id-data tat-3 ta' Dicembru, 2003;

Permezz ta’ kitba privata datata s-6 ta’ Dicembru, 2004 li kopja taghha tinsab hawn esebita u mmarkata bhala Dokument A is-socjeta’ *Borg Grech Estates Limited* awtorizzat lill-attur sabiex jtella hajt madwar l-art b’mod li din tinghalaq minn kull access liberu wara li l-istess attur ottjena l-permess mehtieg minghand l-Awtorita’ ta’ Malta ghall-Ambjent u Ippjanar;

L-attur esegwixxa x-xogholijiet mehtiega sabiex l-art *in kwistjoni* li taghha huwa gie mqieghed fil-pussess tiddawwar b’hajt b’mod li tinghalaq minn kull access liberu u pogga xatba provvizzorja li giet imqeda’ fuq il-parti ta’ isfel tal-art;

Nhar il-Hamis 23 ta’ Dicembru, 2004 il-konvenut abuzivament u illegalment, klandestinament u kontra l-volonta’ tal-attur waqqa’ partijiet mill-hajt li kien ghadu kif gie imtella’ u sfronda x-xatba provvizzorja mqeda fuq il-parti ta’ isfel tal-art u dan kif jigi ppruvat f’aktar dettal waqt is-smigh tal-kawza u kif jidher mir-ritratti li jinsabu hawn annessi u mmarkati kollettivament Dokument B;

Il-konvenut qieghed jippretendi xi drittijiet fuq l-art oggett ta’ din il-kawza u qieghed jipprova jasserixxi tali drittijiet bil-forza minflok billi jirrikorri ghall-mezzi legali u civili tant li l-attur kellu anke jaghmel rapporti mal-Pulizija;

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti fil-konfront tal-attur meta waqqa’ partijiet mill-hajt li kien ghadu kif gie imtella’ u sfronda x-xatba provvizzorja mqeda fuq il-parti ta’ isfel tal-art;

(2) konsegwentement tikkundanna u tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jerga’ jtella’ dawk il-partijiet mill-hajt li huwa waqqa’ u jaghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex ix-xatba provvizorja tigi rrangata b’mod li taqdi l-iskop li ghaliha tpoggiet u dan

kollu okkorrendo taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-periti nominandi; u

(3) fl-eventwalita’ li l-konvenut jonqos li jaghmel dak ordnat skond it-talba precedenti *a bazi* ta’ dak stipulat fl-Artikolu 222 tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili tawtorizza lill-attur sabiex jtella dawk il-partijiet mill-hajt li twaqqghu mill-attur u jaghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex ix-xatba provvizorja tigi rrangata b’mod li taqdi l-iskop li ghaliha tpoggiet u dan *a spejjez* ta’ l-istess konvenut okkorendo taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-periti nominandi.

B’rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-attur ghad-danni kontra l-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li jinsabu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li *in forza* taghha eccepixxa illi:

1. It-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda *stante* li huwa m’ghandux ebda interess guridiku, dan minhabba l-fatt li l-attur la ghandu titolu fuq l-art *in kwistjoni* u wisq anqas ghandu pussess kif ser jirrizulta.

2. It-talbiet ta’ spoll ghandhom jigu michuda, minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, u dana peress li l-eccipjenti ilu jokkupa l-art mertu tal-kawza ghal snin shah.

3. *Inoltre* isegwi illi t-terminu rikjest ta’ xaharejn biex tirnexxi kawza ta’ spoll *oltre* milli ghaddew minn meta giet intavolata l-kawza u dana peress li l-esponenti kif inghad beda jokkupa l-art snin ilu u ferm qabel ix-xaharejn minn meta saret il-kawza.

4. L-eccipjenti finalment jirriserva kull azzjoni ta’ danni lilu spettanti, kawza tal-fatt li l-attur qieghed kontenwament jaghmel hsarat fl-art *in kwistjoni*.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-5 ta' Lulju, 2005, li *in forza* tieghu inhatret l-Assistent Gudizzjarju Dr. Claudine Mercieca Galea sabiex tisma' l-provi kollha li jressqulha l-partijiet;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda mismugha mill-Assistent Gudizzjarju;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi b'konvenju iffirmat fit-3 ta' Dicembru, 2003, l-attur obbliga ruhu li jixtri u jakkwista porzjoni art li tinsab f'kantuniera ma' Triq it-Torri, Msida. *Ai termini* ta' skrittura privata datata 6 ta' Dicembru, 2004, il-vendituri prospettivi tal-art, *Borg Grech Estates Ltd*, taw permess lill-attur sabiex iwaqqa' l-hajt l-antik li kien idawwar din l-art, u jibni *boundary wall* gdida b'access gdid. L-attur jghid li, fil-fatt, hu wettaq dan mil-ewwel (peress li gia kellu f'idejh il-permess mehtiega mill-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar), izda fit-23 ta' Dicembru, 2004, il-konvenut, klandestinament u kontra l-volonta' tal-attur, waqqa' partijiet mill-hajt li kien ghadu kif gie imtella' u sfronda ix-xatba provizzorja mqeda fuq il-parti t'isfel tal-art. Il-konvenut jaccetta li hu ghamel dak adebitat lilu, *pero'*, jallega li hu kellu pussess tal-istess art (tant li, fi proceduri ohra, qed jinvoka titolu fuqha akkwistat bl-*usucapione*), u dak li ghamel ghamlu biex jipprotegi l-pussess li kellu:

L-azjoni tal-attur hi wahda ta' spoll privillegjat.

Illi ghar-rigward tal-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jirrigwardaw il-kaz, jibda biex jinghad li huwa stabilit li l-azzjoni ta' spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija mahsuba bhala azzjoni mhaffa u effikaci biex ma thalli 'l hadd li jiehu l-ligi b'idejh u jxekkel stat ta' fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun ghamel dan l-att jerga' jqieghed kollox minnufih kif kien, qabel kull indagini ohra (*spoliatus ante omnia restituendus*). F'din l-azzjoni huwa mehtieg jigu ippruvati tliet (3) elementi, u jigifieri (a) il-pussess; (b) it-tehid tieghu b'ghamil tal-imharrek u (c) li l-azzjoni nbdiet fi zmien xahrejn minn dak it-tehid;

Illi dwar l-ewwel element, huwa mehtieg li jintwera li, fil-waqt li sar l-ghamil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt. Minbarra dan, il-pussess m'ghandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir, u l-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess u dak tal-ispoll. Mhux mehtieg li l-pussess li jista' jitħares minn azzjoni bhal din ikun wiehed esklussiv. Huwa maghruf ukoll li din l-azzjoni thares il-pussess ta' ezercizzju ta' dritt. B'mod partikolari, jista' jkun il-kaz fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta' jedd mahluq minn stat ta' fatt.

Illi l-ligi ghandha dispozizzjoni specifika ghall-kaz ta' kif jitqies il-pussess f'kaz ta' servitu wkoll. Izda l-izjed haga rilevanti ghall-finijiet tal-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti llum hu li wiehed jista' jitkellem dwar pussess tutelabbli wkoll fejn tali ezercizzju ta' jedd ma jkunx imnissel minn titolu, li n-nuqqas tieghu m'huwiex ta' xkiel ghall-ezercizzju tar-*remedium spolii*.

Intqal ukoll li anke pussess qasir hafna u sahansitra pussess momentarju huwa bizzejjed biex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll (Kollez. Vol. XXXVIII.II.642). F'dan il-kaz, jirrizulta li l-attur kellu imqarr pussess momentarju tal-art *in kwistjoni*, peress li nghata dan mill-vendituri prospettivi tal-art u l-attur fizikament dahal fl-art u wettaq diversi xogholijiet, fosthom li jwaqqa l-hajt antik, jaghlaq l-access li kien hemm, u tella' hajt gdid u wettaq access gdid ghal din l-art accessibbli biss minn proprjeta' tieghu li kellu fl-inhawi.

Il-konvenut, *pero'*, jsostni li hu kien fil-pussess tal-art qabel l-attur. Jirrizulta, fil-fatt, li l-konvenut ilu zmien twil jahdem din l-art u ohrajn fl-inhawi. Wara li l-Gvern ha parti kbira mill-art biex jghaddi triq, il-bicca art li kien fadal ma baqghetx tinhadem bhal qabel, *pero'*, l-art baqghet f'idejn il-konvenut. Il-pussess tal-konvenut jirrizulta wkoll mic-cirkostanza li meta l-Gvern ried jghaddi triq minn parti tal-art, il-konvenut gie mitlub jiffirma dokumenti biex jawtorizza l-mghodijja tat-triq. Jekk il-pussess tal-konvenut hux bizzejjed u ghandux il-karatterizzi mehtiega biex jaghti titolu, mhux meritu ta' din il-kawza, *pero'*, jirrizulta pruvat li l-art *in kwistjoni* kienet fil-pussess tal-konvenut qabel ma dahal *in xena* l-attur. Fil-fatt, l-attur kien diga', f'okkazzjoni ohra, ipprova jaghmel tindif tal-art, izda kien gie mwaqqaf mill-ewwel mill-konvenut. Sena wara l-attur rega' dahal fl-art u wettaq ix-xoghol aktar qabel deskritt. L-agir tal-konvenut sar dakinhar stess li l-attur kien wettaq ix-xoghol fuq il-hajt u x-xatba.

Dawn ic-cirkustanzi huma mportanti ghall-kaz u juru xebh mal-kawza "Camilleri vs Bonello", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. Il-Qorti sejra tipproduci partijiet sostanzjali mis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell peress li tara li l-osservazzjonijiet ta' dik l-Onorabbli Qorti jattaljaw sew mal-meritu ta' din il-kawza. Il-partijiet importanti u li jirrelataw ma' din il-kawza huma s-segwenti:

"L-attur qed jippretendi li fil-mument meta l-konvenut rega' ghalaq il-fetha, dan kien qed jikkommetti spoll abbuziv u vjolenti tad-drittijiet tieghu ghaliex dan il-mument kien hu li kellu l-pussess ta' l-access minnu miftuh. Il-konvenut min-naha tieghu jippretendi li hu kellu kull dritt bil-forza li jirreagixxi tempestivament biex jirrivendika l-pussess tieghu in forza tal-principju fuq enuncjat vim vi ripellere licet u li dan huwa kien ghamlu confestim u mhux ex intervallo. L-Ewwel Qorti cahdet din l-eccezzjoni tal-konvenut ghaliex dehrilha li l-konvenut kien rega' bena hajt biex ghalaq l-apertura wara li kienet spiccat il-vjolenza ta' l-attur ghaliex f'dak il-mument l-attur kien temm l-azzjoni vjolenti tieghu meta kien ghalaq il-hajt. Irriteniet illi

l-vjolenza ta' l-attur kienet waqfet fil-mument meta agixxa l-konvenut u allura l-konvenut kellu biss jirrikorri b'azzjoni posessorja quddiem il-Qrati u mhux li jagixxi unilateralment biex jirrivendika d-drittijiet tieghu;

Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' din il-konsiderazzjoni ghaliex kif inghad jirrizulta li r-reazzjoni tal-konvenut kienet wahda immedjata u tempestiva tant li saret – u dan hu ppruvat mill-atti anke jekk jidher li hu dettal li eluda l-attenzjoni tal-Qorti u li hu inutilment ikkontestat mill-attur – fl-istess jum li fih agixxa vjolentement l-attur. Ma jistax ma jitqiesx allura li l-konvenut agixxa b'difiza legittima tal-pussess tieghu;

Hu minnu li l-principju in materja hu li:

"xejn ma jiswa li l-konvenut fl-azzjoni ta' spoll ikun ikkommetta l-fatt ta' l-ispoll biex jirrespingi azzjoni ingusta ta' l-attur ghaliex apparti li din hija pretensjoni li tirrigwarda materja petitorja, l-azzjoni ta' spoll hija ammissibbli anke f'kaz ta' pussess legittimu u jekk il-fatt ingust ta' l-attur ikun ilu certu zmien li gie kommess dik l-allegazzjoni xejn ma tiswa anke ghaliex l-eccezzjoni tal-vim vi repellere tista' tinghata biss meta l-azzjoni difensiva ssir confestim jew in continenti u mhux ex intervallo" (Vol. XL1, pt. II, p. 846);

Principju li gie ribadit f'sentenzi ohra ta' dawn il-Qrati fosthom fil-kawza ***Francesco Spiteri vs Giljan Briffa****, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-15 ta' April, 1986, li fiha l-Qorti kkunsidrat azzjoni difensiva tal-konvenut f'sitwazzjoni ta' fatti simili ghal dak taht ezami maghmula appena gimgha wara li l-attur kien ghamel ix-xoghol abbuziv tieghu bhala li ma kinitx gustifikata minn dan il-principju;*

Mill-banda l-ohra l-immedjatezza li trid il-ligi ma tistax u m'ghandhiex tigi ekwiparata mar-reazzjoni kontemporanja ma' l-agir spoljattiv li bih l-attur juzurpa l-pussess tal-konvenut u jakkwistah a skapitu tieghu. Interpretazzjoni rigida bhal din twassal ghal sitwazzjoni assurda jekk mhux ukoll provokatorja ghall-konfront fiziku vjolenti bejn min

kien ikun qieghed jikkontesta l-istess dritt ghax tipprovoka konfrontazzjoni fizika mmedjata f'sitwazzjoni spiss esplossiva;

"nessuno nega che sia lecito non soltanto di conservare e defendere colle forza il possesso ne di ricuperare eziando colla forza il possesso per effetto della violenza perduta; l'unica condizione che viene richiesta al riguardo si e' che la forza si impieghi confestim o in continenti non ex intervallo. Se non che quando si dice confestim non va gia intesa la parola in senso assoluto e strettamente literale bensi in senso relativo ed a seconda delle circostanze da apprezzarsi della prudenza del judice" (Vol. XXIX. pt. 1 p. 281);

Din il-Qorti hi tal-fehma illi r-reazzjoni tal-konvenut fil-kaz taht ezami dak inhar stess li l-attur ikkommetta l-att spoljattiv tieghu ma tistax ma titqiesx li kienet wahda mmedjata rejattiva fil-kuntest ta' l-istess incident uniku appena li l-konvenut seta' jaccerta ruhu li seta' jagixxi b'mod li jevita konfrontazzjoni fizika kif kellu kull dritt jekk mhux dover li jaghmel. L-apprezzament ta' din il-Qorti hu fis-sens illi l-azzjoni tal-konvenut setghet titqies li kienet wahda difensiva kontra l-agir offensiv ta' l-attur (naturalment, apparti kull gustifikazzjoni li seta' kellu fil-petitorju) li saret confestim u in continenti. Tqis li kien hemm fir-reazzjoni tal-konvenut dik l-immedjatezza li fiha l-ligi tippermetti lill-persuna li l-pussess taghha (anke jekk wiehed illegittimu) ikun qed jigi uzurpat li jiddefendi il-ius posessionis tieghu".

Anke f'dan il-kaz, ir-reazzjoni tal-konvenut sehhet <u>dak inhar stess</u> li l-attur ghamel ix-xogholijiet *in kwistjoni*, u din il-Qorti taqbel mal-osservazzjonijiet u l-kummenti tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fuq esposti.

Kwindi t-talbiet tal-attur ma jistghux jigu milqugha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet esposti, tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet tal-attur, bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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