MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 1529/2001/1

Joseph u Lenore konjugi Micallef

v.

Anthony u Carmen konjugi Muscat

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li in forza taghha, wara li ppremettew illi:
"Peress illi l-istanti jipposjedu fond 'ir-Razzett', fi Triq il-Bezbizija, limiti tal-Mosta fejn huma u l-familja taghhom jirrisjedu.

“U peress illi f’dan il-fond hemm tieqa fil-hajt dizorju li ilha zmien twil (x’aktarx minn meta nbena r-razzett) li thares fuq proprjeta’ tal-konvenuti.

“U peress illi fl-ahhar granet ta’ Lulju u fil-bidu ta’ Awissu, 2001, il-konvenuti illegalment u abbuzivament ikkommettew spoll kontra l-atturi billi forzosament imblokkaw din it-tieqa bi tlett hitan u saqaf b’tali mod illi din it-tieqa m’ghandhiex aktar dawl u arja.

“Jghidu l-konvenuti ghaliex:-

“1. M’ghandux jigi ddikjarat u deciz minn din il-Qorti illi l-konvenuti kkommettew spoll kontra l-atturi bl-agir illegali u abbuziv taghhom fuq imsemmi, u

“2. Din il-Qorti m’ghandhiex tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jirreintegraw lill-atturi fil-pussess shih tal-fond taghhom billi jnehhu l-kostruzzjoni li tellghu madwar din it-tieqa u fin-nuqqas, l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu dan ix-xoghol huma a spejjes tal-konvenuti.

“Bl-ispejjes u b’riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-atturi, senjatament dik ghad-danni kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:
“1. Illi l-eccipjenti ma kkomettew ebda spoll kif qed jallegaw l-atturi u ghalhekk it-talbiet dedotti fic-citazzjoni fl-ismijiet premessi ghandhom jigu michuda.

“2. Illi inoltre t-talba tal-atturi hija wahda llecita u b’hekk it-talbiet ghandhom ikunu michuda u dana peress illi t-tieqa mertu tac-citazzjoni odjerna nbniet minghajr l-permessi mehtiega tal-Awtoritajiet u ghalhekk isegwi li ma tistax tigi ntavolata citazzjoni sabiex tigi lleggitimata struttura li lanqas ma hija koperta bil-permessi mehtiega.

“3. Salv eccezzjonijiet ohra.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta’ Mejju 2004, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi: “tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet attrici u tiddikjara li l-konvenuti ikkomettew spoll fil-konfront tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien xahar inehhu l-kostruzzjoni madwar it-tieqa imsemmija, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dan huma a spejjes tal-konvenuti taht is-supervizjoni tal-perit arkittet Frederick Doublet.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta’ spoll. Il-partijiet it-tnejn xehdu u l-konvenuta ipproduciet bhala xhud lil binha. Il-Qorti zammet ukoll access biex setghet tapprezza c-cirkostanzi li taw lok ghall-kawza.

“Kif hu risaput huma tlieta r-rekwisiti biex l-azzjoni ta’ spoll tirnexxi u dawn huma:

“1. il-pussess;

“2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta’ tal-attur; u

“3. li l-azzjoni issir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

“Il-konvenuti f’din il-kawza qed jichdu li ikkommettew spoll u qed jallegaw illi t-tieqa in kwistjoni ma ghandhiex il-permessi necessarji u ghalhekk l-atturi ma jistghux jitolbu protezzjoni b’din il-kawza ghal struttura li hija illegali. Il-Qorti ma taqbilx ma’ dan ghaliex dawn huma konstatazzjonijiet semmai ta’ kawza kriminali u certament ma jincidux fuq kawza civili, specjalment fuq kawza ta’ spoll li fiha il-Qorti ghandha biss tinvestiga b’mod mill-iktar sbrigattiv jekk l-attur kellux il-pussess anke jekk dan il-pussess ma jkunx ghal kollox legittimu.

“Per esempju fis-sentenza Delia vs Schembri (Prim Awla 4 ta’ Frar 1958) gie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess ikun x'ikun … li jigi vjolentement jew okkulatment mehuda minn ghand il-possessur jew detentur u gie deciz kemm il-darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet reali u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata ikun ghamel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jesercitah minghajr l-intervent tal-Qorti.

"Fi kliem Pacifici Mazzoni spoll vjolenti huwa "qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato". (Vol III Sez. 52).

"Fil-fehma tal-Qorti il-konvenuti ghamlu x-xogholijiet lamentati mill-atturi ghaliex jahsbu li ghandhom dritt jaghmluhom. Naturalment il-Qorti ma hiex se tidhol fil-kwistjoni petitoria u ghalhekk se tirrestringi ruhha fuq dak li ghandha quddiemha. Il-perit Camilleri a fol 32 tal-process qal testwalment illi *meta ergajt mort fuq talba tal-klijenti tieghi is-sinjuri Micallef f'dawn l-ahhar granet rajt illi go dak il-hajt ghall-inqas mill-ahhar li kont dhalt fil-post jien kienu infethu xi aperturi. Kien hemm xi aperturi li xi zmien qabel gew imbarrati.* Anke Michael Bezzina li kien proprjetarju tal-fond tal-atturi qabilhom ikkonferma illi ma kienx hemm aperturi qabel biegh il-post. Il-konvenuta da parti taghha xehdet li kienet ftehmet mal-attur dwar l-aperturi izda dan cahad u qal li fil-waqt li vera li l-konvenuta qaltlu li kellha dritt taghmel dak li kienet se taghmel hu kien talabha provi dokumentarji u kieku kien jirrizulta li kellha dritt kien ibaxxi rasu.

"Il-Qorti thoss li l-provi imressqa mill-attur huma konvincenti bizzejjed u fuq bazi ta' kredibilta ghandha temmen lill-attur. Fil-fehma tal-Qorti il-provi imressqa jissodisfaw ir-rekwisiti kollha tal-azzjoni ta' spoll. Ix-xoghol sar, minghajr il-volonta' tal-atturi u l-kawza saret entro' x-xahrejn."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuti;

Rat ir-risposta relattiva;

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 l-kontendenti jippossjedu b'mod diviz kumpless ta' razzett fi Triq il-Bezbizija, limiti tal-Mosta. L-atturi akkwistaw il-parti taghhom fl-10 ta' Mejju 1993, minghand Lenore Micallef b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph M. Sciriha. F'kamra ta' din il-parti tar-razzett kien hemm tieqa/fetha li thares fuq l-arja tal-garage tal-konvenuti. Lejn l-ahhar ta' Lulju tal-2001, il-konvenuti bnew kamra fuq il-garage, b'mod li t-tieqa/fetha ta' l-atturi giet thares ghal go dik il-kamra tal-konvenuti. L-atturi fethu din il-kawza ta' spoll li giet deciza b'ezitu favorevoli ghalihom.

Il-konvenuti appellaw minn dik is-sentenza. L-aggravji taghhom, fil-qosor, huwa li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw li kellhom pussess ta' dik it-tieqa/fetha u li, fi kwalunkwe kaz, l-agir taghhom ma jikkostitwixxix att spoljattiv. Dawn l-aggravji kienu l-meritu tas-sottomissjonijiet tal-konvenuti quddiem l-ewwel Qorti. Dik il-Qorti kienet skartat dawn is-sottomissjonijiet, u issa l-konvenuti qed jitolbu lil din il-Qorti tiddistakka ruhha mill-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti.

Bhala regola, din il-Qorti, bhala Qorti ta' revizjoni, ma tiddisturbax l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel Qorti tal-provi prodotti, sakemm ma jirrizultax li dik il-Qorti ghamlet apprezzament tant zbaljat li jista' jwassal ghall-ingustizzja. F'din il-kawza, din il-Qorti ma tarax li l-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti wassal ghal dan. Din il-Qorti, wkoll, regghet ezaminat il-provi prodotti, u tara li ghandha taqbel kompletament ma' l-analizi tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti u mal-konkluzjoni minnha milhuqa.

Fil-fatt, ghal dak li jirrigwarda l-element tal-pussess, hu minnu illi "hu elementari f'materja ta' pussess illi l-pussess

li trid il-ligi kif spoljat ghall-finijiet ta' reintegrazzjoni ma hemmx bzonn li jkun fil-pussess ta' proprjeta` jew ta' servitu` imma hu bizzejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u *di fatto*" (Vol. XXXVII.I.280);

"In kwantu ghall-pussess, il-ligi tikkontempla l-pussess materjali kien liema kien u mhux il-pussess *animo domini* u l-konvenut f'kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess ta' l-attur. Sahansitra l-azzjoni ta' spoll privileggat tista' tigi ezercitata anke kontra l-istess proprjetarju, meta dan ikun awtur ta' l-ispoll ... Konsegwentement ghal din l-azzjoni il-ligi ma tirrikjedix il-legittimita` tal-pussess privat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in *mala fede*. It-tribunal ghandu jezamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt ta' l-ispoll" (Vol. XLI.I.245).

F'dan il-kaz, jirrizulta bhala fatt li meta l-atturi xtraw il-parti tar-razzett in kwistjoni, dik it-tieqa kienet tezisti; dan jirrizulta wkoll mir-ritratt tar-razzett li ttiehed qabel ma sar xoghol ta' renovazzjoni fih. Hu veru li kien hemm zmien meta l-awtur ta' l-atturi, Lenore Micallef, kien imbarra t-tieqa bil-gebel, pero`, meta l-atturi hadu l-post it-tieqa kienet miftuha u l-atturi, zgur mid-data tal-kuntratt, kellhom il-pussess materjali tat-tieqa bl-arja u d-dawl li din kienet tipprovdi. Kemm kienet ilha li nfethet it-tieqa mhux relevanti, ghax kif intqal, "pussess qasir ferm u sahansitra momentarju hu bizzejjed" (Vol. XXXVII.II.642; **"Fenech v. Bonanno"**, deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 1998).

Darba li rrizulta li l-atturi kellhom il-pussess tal-fetha, huma kienu intitolati li jressqu din l-azzjoni ghall-preservazzjoni ta' dak il-pussess. Il-konvenuti jallegaw li kien sar ftehim verbali li dik il-fetha kellha tinghalaq. Apparti l-fatt li kull ftehim li jirrigwarda servitujiet jew drittijiet reali ma jiswiex jekk ma jkunx redatt b'att notarili (ara **"Neame v. Tabone"**, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Mejju 1998) anke kieku jezisti dan il-ftehim, il-konvenuti jridu jipprocedu gudizzjarjament ghall-ezekuzzjoni tieghu u l-kreditur ta' dik l-obbligazzjoni ma jistax jiehu l-ligi b'idejh u, unilateralment, jispussessa lil min ikollu t-tgawdija tal-pussess vjolentement u kontra l-volonta`

tieghu. Hawnhekk, si tratta mill-pussess jew semplici detenzjoni, u mhux lecitu ghal din il-Qorti li tidhol fi kwistjonijiet li ghandhom rilevanza biss fil-petitorju. Il-ligi ma tridx li arbitrarjament, il-konvenuti jiddisturbaw sitwazzjoni fattwali minghajr l-awtorizzazzjoni tal-ligi u kontra l-volonta` ta' l-atturi, jew ahjar, minghajr il-kunsens taghhom.

Ghar-rigward ta' l-agir spoljattiv, hu ammess li l-konvenuti, kif qalu fir-rikors ta' l-appell taghhom, "ghalqu" t-tieqa f'kamra, fis-sens li t-tieqa ghad tista' tinfetah, izda mhux ghal arja u d-dawl kif kienet qabel, izda ghal gol-kamra li nbniet mill-konvenuti. Dan, fil-fatt, hu spoljattiv tal-pussess, u dan peress li "mhux mehtieg li jkun hemm il-privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll" (Vol. XLV.II.II30). Fil-fatt, fil-kawza **"Agius v. Agius**" deciza minn din il-Qorti fit-2 ta' Novembru 1994, il-ftuh ta' tieqa fuq passagg li juzaw l-atturi, gie meqjus bhala fatt spoljattiv, avolja l-atturi setghu, bhala fatt, ikomplu jaghmlu uzu mill-passagg.

Hu principju llum ukoll stabbilit li b'liema motiv jew animu ghamlu hekk il-konvenuti, huwa ghal kollox irrilevanti.

Kuntrarjament ghal dak allegat mill-konvenuti, l-agir tal-konvenuti certament jammonta ghal spoll vjolenti u abuziv li "jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li *marte proprio* jmur kontra l-volonta` tal-persuna spoljata" (Vol. XLI, pt. II, p. 1133). Kif inghad fis-sentenza **"Nazzarena Sant et v. Rita Sammit"**, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Ottubru, 1996: "Il-vjolenza ta' dan il-kaz tohrog mill-fatt li l-konvenuta, kontra l-volonta` ta' l-atturi possessuri agixxiet biex tiehu b'forza dritt li hija tippretendi li ghandha meta kellha tirrikorri ghal mezzi ohra biex tirrivendika d-drittijiet taghha. Hu ghal dawn is-sitwazzjonijiet li l-ligi tipprovdi l-*actio spolii* biex tassigura li jigi ripristinat l-ordni socjali li l-persuna li giet vjolentement spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha": *spoliatus ante omnia restituendum*.

Fl-ahharnett, il-konvenuti argumentaw li, ghal dak li sehh, l-atturi ma kellhomx imexxu bl-ispoll, izda *ex contractu* jew b'azzjoni tas-servitu`. Jekk il-vjolazzjoni li tkun saret tkun tammonta ghall-ksur ta' xi kuntratt jew tal-ligi, tista' tigi ezercitata l-azzjoni *ex contractu* jew petitorja; imma jekk fl-istess hin dik il-vjolazzjoni tkun tammonta wkoll ghal spoll, ma hemm xejn fil-ligi li ma tkunx tista' tigi ezercitata l-azzjoni ta' spoll. L-ezistenza ta' rimedju fil-petitorju ma jeskludix li jigi ezercitat ir-rimedju ta' l-ispoll, jekk javveraw ruhhom l-elementi ta' l-*actio spolii*, u kwindi f'dan il-kaz ma hemm xejn x'jeskludi d-dritt ta' l-atturi li jezercitaw l-azzjoni ta' spoll.

F'dan ir-rigward il-Qorti tista' ticcita l-**Coen**, *Repertorio Generale di Giurisprudenza, Volume I, pagna 911, para. 772;*
"l'azione di reintegrazione e` proponibile contemporaneamente a quella di rivendicazione quando questa e` promossa da chi gia` abbia il possesso del fondo e di questo venga spogliato."

F'dan il-kaz, ladarba l-elementi ta' l-ispoll gew ippruvati, it-talba ta' l-atturi kienet timmerita li tigi akkolta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tichad l-istess appell bl-ispejjez kontra taghhom, u tikkonferma s-sentenza appellata. It-terminu ta' xahar jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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