MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 14/2009

Joseph Baldacchino, Alexander Mercieca, u Villa Fermaux Limited

-vs-

Frank Schembri u Schembri & Sons Limited

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-7 ta' Jannar 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi s-soċjeta` attriċi hija propjetarja ta' 90.12% tal-intier tal-għalqa fil-limiti tal-Fgura, drabi oħra indikata bħala f'Ħal Tarxien, fil-kuntrada tal-Fgura, imlaqqma "Tal-Bajjada" jew "Tal-Wied", tal-kejl superfiċjali ta' ċirka erbat itmiem (T4.0.0) ekwivalenti għal erbat elef, erba' mija u sitta u disgħin metru kwadru (4,496m.k.), konfinanti mit-Tramuntana ma' beni ta' Christopher Bianco jew l-aventi

kawża tiegħu fit-titolu, mil-Lvant u mill-Punent in parti ma' Triq Liedna u in parti ma' proprjeta` ta' sidien mhux magħrufa, minn liema porzjon ta' art illum jgħaddu Triq il-Liedna u Stocks Street, liema proprjeta` huma akkwistaw permezz ta' żewġ kuntratti ppubblikati nhar il-5 t'April 2005 min-Nutar Carmelo Mangion;

2. Illi s-soċjeta` rikorrenti akkwistat l-imsemmija art mill-poter ta' Carmela *sive* Carrie Micallef wara li l-istess Carmela *sive* Carrie Micallef kienet rebħet kawża ta' żgumbrament kontra terzi mill-art in kwistjoni permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fil-25 ta' Frar 2005 (Appell Ċivili Numru 286/1993) u deċiża fir-ritrattazzjoni fit-23 ta' Ġunju 2006;

3. Illi r-rikorrenti jgawdu l-pussess tal-intier tal-imsemmija għalqa u minn meta akkwistawha l-aċċess għall-istess għalqa kien biss f'idejhom;

4. Illi ukoll ir-rikorrenti kienu ċċirkondaw il-proprjeta` in kwistjoni b'ħajt tal-*bricks* u b'bieb li għalih kellhom aċċess biss u unikament ir-rikorrenti sabiex jissalvagwardjaw il-pussess tal-għalqa kien jinsab interament f'idejn ir-rikorrenti;

5. Illi fit-22 ta' Diċembru 2005 l-intimat Frank Schembri għan-nom tas-soċjeta` intimata Schembri & Sons Limited applika għal permess ta' żvilupp mal-Awtorita` tal-Ippjanar biex jiżviluppa l-imsemmija art, u dan minkejja li l-ebda wieħed mill-intimati ma kien igawdi titolu fuq l-imsemmija art;

6. Illi sussegwentement meta r-rikorrenti saru jafu b'dan huma kitbu lill-Awtorita` tal-Ippjanar u lis-soċjeta` intimata fis-17 t'Awissu 2007 fejn informawha bit-titolu tagħhom u interpellawhom lil tal-ewwel biex ma jinħarġux il-permessi relattivi u lil tat-tieni biex jiddesistu milli jiżviluppaw l-imsemmija proprjeta`;

7. Illi għall-bidu ta' Diċembru 2008 ir-rikorrenti Alex Mercieca u Joseph Baldacchino marru fuq il-post in

kwistjoni u raw li kien kollox f'postu kif kienu għamluh huma;

8. Illi sussegwentement fl-aħħar ġimgħa ta' Diċembru 2008 l-intimati jew min minnhom jew persuni nkarigati minnhom marru fuq is-sit tal-għalqa in kwistjoni, żarmaw parti mill-ħajt li kienu bnew ir-rikorrenti u qalgħu l-bieb li kien hemm biex floku waħħlu xatba ikbar, u wara daħlu b'inġenji u makkinarju kbar fl-istess għalqa u bdew iħaffru u jaqalgħu l-blat tal-istess;

9. Illi dan l-aġir tal-intimati jew min minnhom jew persuni nkarigati minnhom jikkostitwixxi spoll fil-konfront tar-rikorrenti *stante* illi bħala riżultat ta' dan l-aġir tal-intimati r-rikorrenti ġew spussessati mill-godiment li kellhom u li għad iridu jagħmlu tal-istess proprjeta`;

10. Illi għaldaqstant kellha ssir il-preżenti kawża;

Għaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha, salv kwalsijasi dikjarazzjoni oħra opportuna,

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti jew min minnhom jew persuni nkarigati minnhom ikkommettew spoll vjolenti, klandesti u vjolazzjoni ta' proprjeta` fil-konfront tal-atturi, u ċioe` tal-għalqa fil-limiti tal-Fgura, drabi oħra ndikata bħala f'Ħal Tarxien, fil-kuntrada tal-Fgura, imlaqqma "Tal-Bajjada" jew "Tal-Wied", tal-kejl superfiċjali ta' ċirka erbat itmiem (T4.0.0) ekwivalenti għal erbat elef erba' mija u sitta u disgħin metru kwadru (4,496m.k.), konfinanti mit-Tramuntana ma' beni ta' Christopher Bianco jew l-aventi kawża tiegħu fit-titolu, mil-Lvant u mill-Punent in parti ma' Triq Liedna u in parti ma' proprjeta` ta' sidien mhux magħrufa, minn liema porzjon ta' art illum jgħaddu Triq il-Liedna u Stocks Street, u li dan l-ispoll ġie kommess *entro* dawn l-aħħar xahrejn;

2. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti jew min minnhom jew persuni nkarigati minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din il-Qorti jerġgħu iqiegħdu lill-atturi fi stat assolut ta' godiment tad-dritt tal-

pussess u użu tal-għalqa msemmija, u ċioe` li jiġu ntegrati fid-drittijiet tagħhom li minnhom ġew spoljati mill-konvenuti u jirripristinaw is-sitwazzjoni għal dik prevalenti qabel ma saru x-xogħlijiet fuq imsemmija; u

3. In difett li l-konvenuti jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa fiż-żmien lilhom mogħti mill-Qorti, tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji huma stess a spejjeż u riskju tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-13 ta' Frar 2009 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi fil-konfront tiegħu personalment, huwa għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti *stante* illi anke mill-premessi tar-rikorrenti stess, kull xogħlijiet li saru fuq is-sit in kwistjoni qatt ma saru mill-eċċipjent Frank Schembri iżda biss mis-soċjeta` Schembri & Sons Limited.

2. Illi s-soċjeta` Schembri & Sons Limited akkwistat il-proprjeta` li fuqu talbet u otteniet il-ħruġ ta' permess ta' żvilupp mill-MEPA, u dana wara li kienet għall-ħabta ta' April 2008 daħlet fl-art in kwistjoni, ħammlitha, poġġiet fuqu l-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permess tal-MEPA u kien biss meta, wara li l-permess in kwistjoni ħareġ għall-ħabta ta' Frar 2008 li marret bl-inġenji fuq il-post biex tiżviluppaha u li sabet ħajt tal-*bricks* mibni klandestinament.

3. Għaldaqstant *stante* illi r-rikorrenti qatt ma kellhom il-pussess legali tal-art in kwistjoni li hija proprjeta` tas-soċjeta` Schembri & Sons liema pussess kien ilu f'idejn l-istess soċjeta` minn meta din daħlet u ħammlet u wittiet l-istess għalqa għal-lest sakemm joħroġ il-permess ma jeżistux l-elementi legali neċessarji sabiex ir-rikorrenti jistgħu jipproponu din il-kawża u għaldaqstant

it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tat-23 ta' Novembru 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawża;

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher ċar mir-rikors ġuramentat din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostni illi l-konvenuti waqqgħu parti minn ħajt li kienu bnew huma, u daħlu fil-proprjeta' in kwistjoni permezz ta' nġenji. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u dawn huma:

1. il-pussess;

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

3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll.

Illi l-konvenut personalment qed jeċċepixxi li għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju billi kulma sar kien da parti tas-soċjeta' minnu rappreżentata. Is-soċjeta' msemmija qed teċċepixxi li l-atturi qatt ma kellhom il-pussess in kwistjoni u meta f'April 2008 hija aċċediet fuq l-art biex tiżviluppaha wara li ħareġ il-permess neċessarju, sabet ħajt tal-*bricks* li skond hi, ġie mibni klandestinament.

Illi l-eċċezzjoni tal-konvenut *proprio* ma għandiex wisq rilevanza fil-mod kif il-Qorti trid tasal għas-sentenza ħlief għal dik li hija kundanna skond it-talba, jekk din tirriżulta fondata. Jidher in fatti ċar, li l-konvenut *de facto* jmexxi s-

soċjeta' in kwistjoni, u għalhekk l-azzjonijiet tiegħu kienu qed ikunu magħmula għan-nom tas-soċjeta' in kwistjoni għaliex fuq l-atti esebiti jirriżulta li hija s-soċjeta' li qed tirreklama l-proprjeta' – u allura l-pussess – tal-art in kwistjoni qabel l-allegat spoll. Naturalment għalhekk l-atturi kienu ġustifikati li jistitwixxu l-kawża kif proponewha.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess tal-art qabel ma twaqqa' l-ħajt u s-soċjeta' konvenuta daħlet hi ġo fiha biex tiżviluppaha. Il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju (illi indubbjament hemm bżonn kbir li jiġi riżolt bejn il-partijiet għal raġunijiet li huma evidenti) għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja.

Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

Illi l-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda minn għand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeserċitah mingħajr intervent tal-Qorti.

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

Illi kif ġie ritenut fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

Illi kif ukoll ġie ritenut:

“Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f’ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x’jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Civili – ***“Cardona vs Tabone”*** *– deċiża fid-9 ta’ Marzu 1992).*

Illi l-attur xehed fis-seduta tat-22 ta’ April 2009 fejn qal li huma xtraw il-proprjeta’ fl-2005 (għalkemm il-konvenju sar ħafna snin qabel għax kien hemm xi kawżi ta’ żgumbrament il-Qorti bejn is-sid preċedenti u terz). Fl-2006 wara li żgumbraw lil dan it-terz tellgħu ħajt tal-*bricks*. Sa Diċembru 2008 kollox kien għadu kif kien iżda dak iż-żmien (ġimgħa qabel il-Milied) huma sabu lill-konvenut u n-nies impjegati mas-soċjeta’ tiegħu jiżviluppaw l-art. Jaf li fl-2007 dawn kienu applikaw għal permess iżda *tramite* l-Avukat tiegħu kien bagħat ittra lill-MEPA biex jopponi għall-ħruġ tal-istess permess.

Illi l-konvenut li ttella’ jixhed mill-atturi dakinhar stess qal sentejn *circa* qabel huwa kien ħammel l-art u ħadd ma kellmu. Jaf li l-atturi bagħtulu risposta ma’ xi nies li xtaqu jkellmuh iżda qatt ma ħass il-bżonn li jagħmel dan. Għalhekk f’Diċembru 2008 neħħa parti mill-ħajt biex fetaħ bieb ħalli jkunu jistgħu jgħaddu. Il-ħajt kien sar f’Awissu tal-2008. Għalhekk mill-*punto di vista* legali ma hemmx dubju li l-konvenut (probabbilment fil-*veste* ta’ direttur uniku tas-soċjeta’ konvenuta) waqqa’ parti mill-ħajt fiż-żmien indikat u allura ma hemmx lanqas dubju li l-ispoll ġie kommess minnu. Ma hemmx kwistjoni infatti li l-att allegat ġie kommess, sar kontra l-volonta tal-atturi (u allura bi vjolenza li trid il-liġi) u ma hemmx eċċezzjoni li l-azzjoni ma saritx *entro* x-xahrejn u ma jidher li hemm ebda kontestazzjoni dwar dan).

Illi fil-każ in kwistjoni pero’ tqum il-problema addizzjonali dwar jekk japplikax il-prinċipju *vim vi ripellere licet*. Infatti l-ġist tal-argument tal-konvenut huwa li kienu l-atturi illi kkomettew l-ispoll meta tellgħu l-ħajt għaliex hu kellu l-

pussess tal-art qabel ma ttella' dan il-ħajt. Fuq dan l-aspett, il-Qorti tal-Appell fil-kawża **"Camilleri vs Bonello"** (5 ta' Ottubru 1998) qalet illi:

"F'azzjoni possessorja ta' din ix-xorta l-att turbattiv tal-pussess li ta' lok għaliha għandu dejjem ikun identifikabbli u għandu jiġi bi preċiżjoni identifikat (spolitaum fuisse) bħala fatt li sar fi żmien determinat mhux biss għaliex mill-mument meta javvera ruħu li d-dekadenza estintiva tal-azzjoni jibda jiddekorri imma wkoll għaliex it-talba jeħtieġ tkun għar-reintegrazzoni tal-attur."

Illi l-Qorti ċċitat sentenza antika (Vol XXIV pt 1 pagna 281) illi rriteniet:

"Dell' altro canto chi rimuove ostacoli trovati el passaggio ale proprie terre per apririvi l' accesso che prima possedeva non fa' atto violento, ne' commette spoglio, ne' si fa' giustizia da se ma esercita il su diritto entro i limiti del suo possesso, o meglio, afferma e continua il proprio possesso di cui era in godimento legittimo che fu turbato da chi ha posto quegli ostacoli."

Illi l-Qorti mbagħad qalet li dan naturalment japplika a *contrario senso*. Naturalment pero' din l-azzjoni tal-konvenut trid tkun saret immedjatament wara li jkun sar l-ispoll tal-attur biex tkun ġustifikata. (ara wkoll is-sentenzi **"Pellegrini Petit vs Sammut"** – Appell 16 ta' Jannar 1920 u **"Sammut vs Sammut"** – Prim' Awla 31 ta' Jannar 2003).

Illi għalhekk f'każi simili, il-Qorti trid tiddeċiedi jekk l-atturi kellhomx pussess; jekk kienx l-istess attur li ħa l-liġi b'idejh u kwindi kkometta l-ispoll hu u allura l-konvenut kellux dritt jirrespinġi l-ispoll permezz ta' spoll ieħor – ħaġa li hija permessa mill-ġurisprudenza *purche* l-azzjoni tiegħu tkun proporzjonata (fis-sens li jerġa' jpoġġi l-affarijiet għall-istat li kienu qabel l-ispoll) u immedjata.

Illi l-Qorti jidhrilha li dan il-prinċipju ġie żviluppat biex iservi ta' difiża għal min ikun ġie spoljat mill-pussess tal-ħaġa u jirreaġixxi billi jerġa' jistabbilixi l-*istatus quo ante* fis-sens li

jerġa' jakkwista l-pussess tal-ħaġa li jkun ġie spoljat minnha. Minħabba f'hekk l-azzjoni tal-konvenut trid tkun immedjata għall-ispoll kommess mill-attur. Dan anke għaliex il-ġurisprudenza ħadet kont tal-fatt illi n-natura umana hija li hi u huwa naturali li l-bniedem jirreaġixxi b'dan il-mod. Madankollu l-Qrati ma jistgħux jippermettu li l-ispoljat jieħu l-liġi f'idejh la b'mod sproporzjonat u lanqas wara li jgħaddu l-ġimgħat fuq l-ispoll oriġinali (dejjem jekk dan sar). Il-Qorti ma jidhriliex illi għandha tidħol fil-kwistjoni dwar jekk l-atturi spossessawx lill-konvenuti għaliex ma tistax taċċetta reazzjoni tal-konvenut kważi xahrejn wara. Kieku tagħmel hekk, fil-fehma tagħha tkun qed taċċetta li wieħed jista' joqgħod jaħseb fir-retorsjoni u jmur jieħu l-liġi f'idejh – appuntu dak li l-Qorti trid tarġina permezz tal-azzjoni ta' spoll. Għalhekk ma għandha ebda dubju li għandha tilqa' t-talbiet attriċi.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti (ħlief li tillibera lill-konvenut personalment mill-osservanza tal-ġudizzju) u tilqa' t-talbiet kollha attriċi fil-konfront tas-soċjeta konvenuta, u tipprefiġġi terminu ta' xahar għall-fini tat-tieni talba; tinnomina lill-A.I.C. Alan Saliba bħala espert tekniku illi f'kull każ għandu jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

Spejjeż ikunu a kariku tas-soċjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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