



**QORTI TA' L-APPELL**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF  
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF  
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2011

Appell Civili Numru. 26/2007/2

**Louis Cassar**

**v.**

**San Lawrenz Leisure Resort Limited u Joseph Baldacchino u b'digriet tal-31 ta' Mejju 2011 stante l-mewt ta' Joseph Baldacchino fil-mori tal-kawża, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem uliedu Dorothy Baldacchino, Janice Baldacchino, Maurizio Baldacchino, Maryliz Baldacchino u f'isem martu Salvina Baldacchino kemm f'isimha proprju kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza ta' binha minuri Michele Baldacchino; u b'digriet tal-10 ta' Lulju 2009,**

**ġiet kjamata fil-kawża l-kumpanija Dwejra Views Investments Ltd, San Lawrenz Leisure Resort.**

**Il-Qorti:**

**Preliminari**

Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti kollha rappreżentati minn Joseph Baldacchino ta' "Kempinski San Lawrenz", Triq ir-Rokon, San Lawrenz, Għawdex (611659M) li permezz tiegħu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti biex tirrifirma s-sentenza appellata mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri – Ġuriżdzjoni Ġenerali fl-4 ta' Ġunju 2010 billi tikkonferma dik il-parti tas-sentenza inkwantu cañdet it-talbiet attriċi fir-rigward tas-soċjeta` konvenuta San Lawrenz Leisure Resort Ltd u s-soċjeta` kjamata fil-kawża Dwejra View Investments Ltd, u tirrevokaha fil-kumplament, u tiċhad ukoll l-istess talbiet fil-konfront tal-konvenut Joe Baldacchino, bil-konsegwenza li tiddikjara l-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi pagabbli mill-attur.

Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħdha tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"Il-Qorti,

"Rat ir-Rikors ġuramentat ta' l-attur li permezz tiegħu, wara li ppremetta illi:

"1. Illi l-attur huwa proprjetarju ta' porzjon art imsejjaħ 'Tal-Wilġa' fil-limiti ta' San Lawrenz, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka sitt mija u tnejn u tletin metri kwadri (632 mk) konfinanti mit-Tramuntana ma' beni ta' Joseph Gatt, Lvant ma' beni ta' Joseph Baldacchino u Nofsinhar ma' passaġġ, liema art ġiet akkwistata mill-attur permezz ta' kuntratt tad-disgħa (9) ta' Gunju tas-sena elfejn u ħamsa (2005).

"2. Illi sa minn qabel ma kienet ġiet akkwistata minnu din l-art kienet diġa' fil-pussess ta' l-attur.

“3. Illi sabiex jaċċedi għal din l-art tiegħu, l-attur dejjem għadda minn fuq il-proprjeta' tal-konvenut jew il-predeċessuri tagħhom fit-titolu sa ma jilħaq it-triq. Dan peress illi l-art ta' l-esponenti hija waħda intrakjuża.

“4. Illi fil-ftat l-attur dejjem eżercita dan id-dritt ta' passaġġ mingħajr xkiel, minn fuq l-art tal-konvenuti jew il-predeċessuri tagħhom fit-titolu, kemm bir-riġel kif ukoll bl-inġenji.

“5. Illi riċentament il-konvenuti jew min minnhom qata' l-passaġġ ta' l-attur billi neħħa kull aċċess li mit-triq jagħti għal dan ir-raba (u li qiegħed fl-livell differenti), b'mod illi huwa impossibbli illi wieħed jgħaddi mit-triq għar-raba ta' l-attur.

“6. Illi barra minn hekk il-konvenuti ħadmu dak il-passaġġ minn fejn kien jgħaddi l-attur u anke ħawwlu sigar ġewwq fih b'mod illi dan il-passaġġ ma jistax jintuża aktar, speċjalment bl-inġenji.

“7. Illi l-aġir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin għad-dannu ta' l-attur, aktar u aktar meta l-konvenuti kienu jafu illi l-attur regolarment juża dan il-passaġġ, u saħansitra l-konvenut Joseph Baldacchino sfida lill-attur li kien se jneħħilu dan il-passaġġ xjentament.

“8. Illi dan ix-xogħol kolli seħħ bejn l-aħħar ġimgha ta' Jannar 2007 u l-ewwel ġimgha ta' frar, 2007.

“9. Illi l-attur irid illi dan l-ispoll jiġi spurgat u huwa jkompli jgawdi dak il-pussess illi huwa kellu fuq il-passaġġ imsemmi b'mod illi jerġa' jużah kif kien jagħmel qabel u kif fil-fatt kien ilu jsir, għal numru ta' snin.

“10. Illi dan ir-rikors qed isir u qed jiġi kkonfermat bil-ġurament minn l-attur Louis Cassar li għandu konnoxxenza vera u proprja tal-fatti li taw lok għal din il-kawża.

“Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara illi l-konvenuti wettqu spoll vjolenti u klandestin għad-dannu ta' l-attur meta huma qatgħu b'mod definittiv il-passagg, illi jagħti mit-triq għar-raba ta' l-attur fuq imsemmi liema passagg kien ilu jiġi eżerċitat għal diversi snin u meta huma ingumbraw il-passagg permezz ta' siġar.

“2. Tordna lill-konvenuti sabiex entro termino qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jispurgaw l-ispoll minnhom kommess.

“3. Fin-nuqqas tawtorizzza lill-attur sabiex jagħmel dawk ix-xogħlijiet neċessarji huwa stess a spejjeż tal-konvenuti.

“4. Tinnomina Perit arkitett sabiex jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

“Bl-ispejjeż kollha inkluża VAT inkluża dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Frar 2007 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti minn issa għas-subizzjoni.

“Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenuti li eċċepew illi:

“1. Illi fl-ewwel lok qed tiġi eċċepita n-nullita' ta' dan ir-rikors ġuramentat peress li r-rikorsi li rċevew il-konvenuti ma ġewx debitament iffirmati mill-Maġistrat sedenti, kif rikjest mill-ligi.

“2. Illi preliminarjament is-soċjeta' San Lawrenz Leisure Resort Limited għandha tiġi liberata mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju a spejjeż ta' l-attur peress li hija m'għandha l-ebda relazzjoni mal-proprjetajiet jew l-azzjonijiet mertu ta' din il-kawża.

“3. Illi preliminarjament ukoll, il-konvenut Joseph Baldacchino għandu wkoll jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju a spejjeż ta' l-attur, peress li dak kollu li huwa seta' possibilment għamel f'dak li jirrigwarda l-proprjetajiet in kwistjoni, ma għamilhomx fil-vesti tiegħu personali iżda unikament bħala direttur, għan-nom u in rappreżentanza,

Kopja Informali ta' Sentenza

ta' soċjeta' ġuridika jismha Dwejra View Investments Limited.

"4. Illi fi kwalunkwe każ, u fil-mertu, it-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt. Dan għaliex f'dan il-każ ma jissussistux it-tlett elementi kontemplati mill-liġi sabiex tirnexxi kawża ta' l-ispoll.

"5. Illi konsegwentement it-talbiet l-atturi għandhom jiġu miċħuda.

"Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

"Bl-ispejjeż.

"Rat id-digriet tagħha ta' l-10 ta' Lulju 2009 fejn laqgħet it-talba ta' l-attur għall-kjamata fil-kawża tas-soċjeta' Dwejra Views Investments Limited.

"Rat ir-Risposta ġuramentata tas-soċjeta' kjamata fil-kawża li eċċepiet illi:

"1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt. Dan għaliex f'dan il-każ ma jissussistux it-tlett elementi kontemplati mill-Liġi sabiex tirnexxi kawża ta' l-ispoll.

"2. Illi konsegwentement it-talbiet atturi għandhom jiġu miċħuda.

"3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

"Bl-ispejjeż.

"Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Frar 2010 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

"Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

"Rat il-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u dokumenti oħra esebiti.

Kopja Informali ta' Sentenza

“Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

“Ikkunsidrat:

“Illi din hija kawża ta' spoll. Dwar kawża ta' dan it-tip ġie mfisser illi:

*“In tema legali jingħad li l-‘actio spolii’ hija radikata pjuttost fuq l-eżiġenzi ta’ utilita’ soċjali milli fuq il-prinċipju assolut tal-ġustizzja, u hija eminentement intiża sabiex tkun estiża l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jiġi mpedut li ċittadin privat jieħu l-ġustizzja f’idejh; b’mod li l-fini tagħha huwa dak illi jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat;*

*“L-art. 572 (illum 535) tal-Kodiċi Ċivili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta’ ordni pubbliku, u huwa inerenti għall-fatt ta’ min b’awtorita’ privata jagħmel għad-dannu ta’ terza persuna att li, għalkemm jista’ jkollu dritt għaliegħ, ma jkunx jista’ jeżerċitah mingħajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta’ Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P. 1, pag. 555 tal-Annali tal-Ġurisprudenza). Ma’ dan l-artikolu fuq imsemmi tal-liġi ċitata, ma għandux jiġi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, li jaħseb u jgħid li kontra l-azzjoni ta’ spoll ma humiex ammissibbli ħlief eċċezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-ġurisprudenza lokali u estera (ara Vol. XXXI. I. 296 Appell 8 ta’ Marzu 1943, in re “Francesco Mifsud vs Michele Cassar”; Vol. XXI. II. 83 P’Awla Civili, 20 ta’ April 1916, in re ‘Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.’ konfermata fl-Appell fis-26 ta’ Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta’ Ottubru 1899, in re Decarcano vs. Cafici, Foro Catanese Vol. 1889, pagna 124; u dan biex ingħataw xi sentenzi);.....”<sup>1</sup>*

“Illi, għalhekk, kif ġie ripetutament imfisser mill-qrati tagħna, jenħtieġu tliet elementi sabiex tirnexxi kawża bħal din:

---

<sup>1</sup> Margherita Fenech v. Pawla Zammit : Prim’Awla : 12.4.1958 vol. XLII.. II. 975 .

Kopja Informali ta' Sentenza

“(i) li l-attur kellu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa spoljata (*possedissee*);

“(ii) li ġie disturbat f'dan il-pussess (*spoliatum fuisse*); u

“(iii) li għamel il-kawża fi żmien xahrejn mill-allegat spoll (*infra bimestre deduxisse*).

*“Jekk imqar xi wieħed minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali ma jiġix ppruvat, l-azzjoni taqa' mingħajr ma jkun hemm bżonn li jiġi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiżiti l-oħra.”<sup>2</sup>*

“Dwar din l-azzjoni l-**Mattirolo** jispjega illi:

*“La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato e' una misura di ordine pubblico, e' un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Codice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola “**spoliatus ante omnia restituendus**”. Il perche' l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purché pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto.”<sup>3</sup>*

“Għalhekk sabiex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talbiet attriċi, jrid jiġi stabilit jekk jeżistux dawn it-tliet elementi fil-każ in eżami.

“Preliminarjament, pero', l-konvenuti eċċepew fl-ewwel lok in-nullita' tal-kawża għax ir-Rikors ġuramentat ma kienx iffirmit minn Maġistrat ta' din il-Qorti. Dan in-nuqqas ġie sanat bil-firma tal-Maġistrat sedenti fl-10 ta' April 2007, u l-konvenuti ma baqgħux jinsistu fuq din l-eċċezzjoni.<sup>4</sup>

“Preliminarjament eċċepew ukoll li s-soċjeta' konvenuta San Lawrenz Leisure Resort Limited għandha tiġi liberata

---

<sup>2</sup> Joseph Tabone v. Joseph Flavia sive de Flavia ; Appell Civ. 7.3.1958 – vol. XLII. I. 86

<sup>3</sup> Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano Vol. I. 5ta. ed. 1902 Torino, para. 271 .

<sup>4</sup> ara Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom a fol. 372 .

mill-osservanza tal-ġudizzju, billi m'għandha ebda relazzjoni mal-proprjetajiet jew l-azzjonijiet mertu ta' din il-kawża. Infatti rriżulta mill-provi illi l-art fejn seħħ l-allegat spill tappartjeni lis-soċjeta' Dwejra View Investments Limited, li lilha kienu ġew trasferiti bosta għelieqi fl-inħawi li kienet akkwistat is-soċjeta' konvenuta preċedentement,<sup>5</sup> u li wara xtrat ukoll diversi biċċiet raba' oħra adjaċenti, fosthom mingħand Francesco Galea, ziju tar-rispett ta' l-attur.<sup>6</sup> Bi ffit iżjed attenzjoni, l-attur, li lilu ġew donati diversi porzjonijiet raba' oħra fl-istess inħawi provenjenti mill-eredita' ta' l-istess Francesco Galea, fosthom dik li jippretendi li tgawdi aċċess minn fuq l-art tal-konvenuti,<sup>7</sup> seta' faċilment isir jaf b'dan. Jirriżulta għalhekk illi s-soċjeta' San Lawrenz Leisure Resort tħarrket inutilment, u għal dan in-nuqas ma għandu jbati ħadd ħlief l-attur innifsu.

“Eċċezzjoni preliminari oħra tal-konvenuti tirrigwarda l-vesti li fiha ġie mħarrek il-konvenut Joseph Baldacchino. Il-konvenuti jargumentaw illi kull ma seta' għamel f'dak li jirrigwarda l-proprjetajiet in kwistjoni, is-sur Baldacchino għamlu fil-vesti tiegħu ta' direttur , għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' ġuridika Dwejra View Investments Limited, u għalhekk huwa wkoll għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Imma kif sewwa jikkontendi l-attur fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tiegħu, ma rridux ninsew illi f'każ ta' spill, soċjeta' kummerċjali ma tista qatt tkun il-persuna li fiżikament twettaq l-ispoll. Għalhekk xi ħadd illi jkun attwalment wettaq l-ispoll fi proprjeta' ta' kumpanija kummerċjali li magħha jkollu x'jaqsam, m'għandux jiġi eżonerat mir-responsabilita' li jirrispondi għal dak l-ispoll, sempliċement għax dak li jkun għamel, twettaq f'isem il-kumpanija. Kif ġie anke ribadit mill-Qrati tagħna:

*“Dan pero' bl-ebda mod ma jfisser illi l-awtur materjali tal-illeċitu li effettivament jikkommetti l-azzjoni turbattiva tal-pusses ma kienx hu wkoll personalment azzjonabbli biex*

<sup>5</sup> ara kopja tal-kuntratt tal-5 ta' Ottubru 2001, Dok. S 5 a fol. 54 - 56 tal-proċess; .

<sup>6</sup> ara kopja tal-kuntratt tad-19 ta' Ottubru 2004 Dok. S 6 a fol. 57 - 59, u kopja ta' kuntratt ieħor ta' l-istess data Dok. S 7 a fol. 60 - 62 .

<sup>7</sup> ara kopja tal-kuntratt relattiv a fol. 11 - 12 verso. .



*jirripristina l-molestja li hu kien wettaq. Kif sewwa rriteniet l-ewwel Qorti, l-actio spoliu torrigina ex delicto fuq fatt illeċitu. Kull min jikkonkorri fil-kommissjoni tal-illeċitu kien azzjonabbli u dana personalment. Kien għalhekk illi s-soċjeta' kienet azzjonabbli tramite d-diretturi tagħha jekk jiġi ritenut illi hi kienet konsapevoli ta' dak li kellu jseñh u li fil-fatt señh u allura kienet kompartecipi fl-att delittwuz. Kien ukoll azzjonabbli min effettivament iwettaq l-illeċitu li, fl-añjar ipotesi għalih, seta' biss jiġi konsidrat bħala mandatarju li aġixxa fl-interess tal-mandant espress jew taċitu li użufuwixxa mill-att illeċitu li għalih l-istess mandatarju kellu jiġi wkoll tenut personalment responsabbli. 'L-azzjoni ta' spoll hija esperibbli kontra l-awtur tal-ispoll kif ukoll kontra l-kompliċi tiegħu, fosthom il-mandanti li jkunu nkarigawh' (vol. XXXII. i. 451; vol. XXVIII. i. 188; vol. XLI. ii. 849)."*<sup>8</sup>

“Għaldaqstant il-fatt waħdu illi l-konvenut Baldacchino huwa direttur tas-soċjeta' kjamata fil-kawża, li fuq l-art tagħha twettaq l-allegat spoll, m'ghandux awtomatikament jiskolpih mill-ñhtija. Huwa biss minn eżami tal-provi prodotti li jrid jiġi stabbilit jekk setgħax l-istess konvenut kellu xi sehem mill-fatti imsemmija.

“Fil-każ in eżami l-attur qiegħed jilmenta għax b'diversi azzjonijiet magħmula mill-konvenuti, ma setgħax jibqa' jaċċedi għar-raba tiegħu deskritta fir-Rikors ġuramentat, u li hija interkjuża, minn passaġġ bir-riġel fix-xitwa u bl-inġenji fis-sajf minn fuq l-art tas-soċjeta' Dwejra View Investments Limited. Dan għaliex tneñhiet rampa li mill-*parking area* tal-lukanda proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta kienet tikkonduċi għal dan il-passaġġ, f'dislivell ta' xi tmien filati, u aktar minn hekk tħawwlu diversi siġar taż-żebbuġ f'dan il-passaġġ, b'tali mod li xekklulu d-dritt ta' mogħdija tiegħu, partikolarment bl-inġenji.

“Sew il-konvenuti, kif ukoll is-soċjeta' kjamata fil-kawża jikkontendu illi f'dan il-każ jonqsu l-elementi meħtieġa mill-igi sabiex tirnexxi kawża bħal din.

---

<sup>8</sup> Appell : **Dimitry Orlov vs Edward Pavia pro et noe.** : 14.01.2002 ; ara wkoll : P.A. **Alfred Fenech vs Michael Angelo Fenech pro et noe.** : 3.10.2003, u P.A. **Filomena Ellul vs Carmel sive Charles Ellul:** 23.01.1003 .

**“Il-Pussess:**

“Dwar l-ewwel element indikat hawn fuq, li huwa meħtieġ sabiex tirnexxi kawża ta' spoll ingħad:

*““Illi l-ewwel rekwizit, kwindi, sabiex l-azzjoni tar-rintegrazzjoni tista' tiġi milqugħa bil-favur, huwa li l-instanti jkollu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaġa li fuqha jkun pretiż li sar l-ispoll. L-espressjoni wżata mill-liġi – “**possession of whatever kind**” – dak li jinteressana f'dal-każ – tikkomprendi tant il-pussess ċivili kemm dak semplicement naturali, u anki dak vizzjuż; imma pero' težiġi dejjem f'dak li jippromwovi din l-azzjoni xi pussess; l-għaliex, jekk l-attur f'kawża bħal din li fuqha qegħdin nitkellmu ma jkunx ippossjeda l-ħaġa, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxi.”<sup>9</sup>*

“Huwa ferm pertinenti x'jgħid l-awtur taljan ġia ċitat f'dan ir-rigward:

*““Giusta la definizione, che l'articolo 685 ne da' del possesso, questo puo' cadere tanto sulle cose corporali, quanto sulle incorporali...; nel primo caso, esso si presenta sotto la forma della detenzione di una cosa; nel secondo, sotto l'aspetto del godimento di un diritto che si esercita. Ma in entrambi i casi, a costituire il possesso sono necessari due elementi: il corpo e l'animo; cioe' il fatto esteriore della detenzione della cosa o dell'esercizio del diritto; l'animo, ossia la volonta' del possessore di possedere per se'.*

*“Questa volonta', quest'animo, secondo la nozione odierna del possesso, occorre in diversi modi, secondo che si tratti – del possesso legittimo, tutelato dall'azione di manutenzione – o del possesso semplice, garantito soltanto con l'azione di reintegrazione - : pel primo e' necessario l'animus domini, val quanto dire la volonta' di ritenere la cosa come propria, di esercitare il diritto come proprio: pel secondo, basta l'animo nel possessore di*

---

<sup>9</sup> Fenech vs Zammit ġia ċitata .

*tenere la cosa o l'esercizio del diritto per se', indipendentemente da ogni pretesa sulla proprieta' della cosa, sulla spettanza del diritto che di fatto si esercita.*"<sup>10</sup>

“L-attur isostni illi huwa għandu dritt jaċċedi għar-raba tiegħu fl-inħawi minn passaġġ li tidhol għalih minn Triq ir-Rokon, San Lawrenz, jgħaddi minn fuq spazju llum okkupat bil-*parking area* tal-lukanda, u minn hemm jinżel permezz ta' rampa fuq art proprjeta' tas-soċjeta' kjamata fil-kawża, li mbagħad twassal sa l-għalqa tiegħu. Minn hemm kien jgħaddi r-raġel ta' zitu, Francesco Galea, il-predeċessur fit-titolu tiegħu, u warajh anke hu beda jgħaddi bl-istess mod. Huwa minnu illi minn meta bdew ix-xogħlijiet ta' l-estensjoni tal-lukanda, kien sar diffiċċli għalih biex jgħaddi, imma bit-tbatija kien dejjem jirnexxilu jgħaddi. L-attur ressaq diversi xhieda biex jikkorrobrawh dwar dan l-aċċess, u filwaqt illi kien hemm min ikkonferma li jiftakar lil zijuh jgħaddi regolarment minn hemm, żewġ xhieda partikolari, u cioè' Lorenza Galea u Joseph Axiak, li wkoll għandhom raba tagħhom fl-inħawi, jafu wkoll lill-attur stess jaċċedi għar-raba tiegħu minn fuq dan il-passaġġ. Il-konvenuti u s-soċjeta' kjamata fil-kawża jikkontendu illi mhux minnu illi l-attur qatt għamel użu minn dan il-passaġġ ma' ġemb il-lukanda biex jinżel għall-għalqa tiegħu. Anzi jsostnu illi l-aċċess proprju tiegħu huwa minn passaġġ ieħor li tidhol għalih minn Triq San Lawrenz, u l-attur qatt ma dañal minn fuq l-art tagħhom, ħlief meta ttenta jagħmel hekk u ġie mal-ewwel mizmum mill-konvenut Baldacchino. Jgħidu wkoll illi Lorenza Galea u Joseph Axiaq m'għandhomx jiġu emnuti, għax huma kellhom interess personali jixhdu b'dak il-mod biex jevitaw li l-attur jgħaddi minn fuqhom, kemm-il darba jiġi stabilit li dan m'għandu ebda dritt jgħaddi minn fuq l-art tal-konvenuti.

“Imma, apparti dawn ix-xhieda, l-aġir stess tal-konvenut Baldacchino jikkonferma illi għax xi żmien, anke jekk kien żmien qasir, l-attur kien qed jgħaddi minn fuq l-art ta' ma' ġemb il-lukanda biex jaċċedi għall-għalqa tiegħu iżjed 'il ġewwa, tant li dan ittenta jzommu diversi drabi milli jidhol,

---

<sup>10</sup> op. cit. Footnote pag. 255 – 256 .

I-ewwel billi avżah, imbagħad billi ġablu l-Pulizija, u wara billi tneħħiet ir-rampa u tħawwlu s-siġar fl-art li kienet qed tintuża bħala passaġġ ta' l-attur. Kif intqal mill-qrati tagħna *"anke pussess qasir ħafna u saħansitra momentarju huwa biżżejjed biex jawtorizza l-azzjoni ta' spill."*<sup>11</sup>

**“L-ispoll:**

“Ippruvat l-ewwel rekwizit, niġu issa għall-fatt ta' l-ispoll. Mhux miċħud illi tneħħiet rampa li mill-*parking area* tal-lukanda kienet tagħti għal biċċa art ma' ġemb il-lukanda u li tħawwlu s-siġar fl-istess biċċa art, b'tali mod li l-attur ma setax jibqa' jinżel minn hemm biex jaċċedi għall-għalqa tiegħu. Jekk dan sarx b'deċiżjoni tas-soċjeta' kjamata fil-kawża, is-sid proprju ta' din il-biċċa art, ma rriżultax. Indubbjament pero' l-konvenut Baldacchino, direttur ta' din il-kumpanija kellu sehem kbir f'dak li ġara. Għalkemm żgur li ma neħħiex ir-rampa huwa stess, u lanqas ħawwel is-siġar f'din il-biċċa art, anzi rriżulta li dawn tħawwlu mill-ġardinar tal-lukanda David Curmi, m'għandu jkun hemm l-ebda dubbju li l-ordnijiet biex sar dan ix-xogħol ingħataw minnu. Jista' jingħad għalhekk illi l-awtur materjali ta' dan l-ispoll kien l-konvenut, anke jekk aġixxa f'isem il-kumpanija tiegħu. Il-ġustifikazzjoni li jipprova jagħti għal dan l-aġir tiegħu, illi l-attur kellu band'oħra minn fejn jgħaddi hija għal kollox irrilevanti għall-fini ta' kawża bħal din għax *"għall-fini ta' l-azzjoni proposta din id-difiza ma hi ta' l-ebda suffraġju. Huwa mmaterjali jekk l-attur għandux mogħdijiet oħra servjenti għall-ħtiġijiet tiegħu. Kull prova f'dan il-kuntest ma teliminax l-att arbitrarju tiegħu. Huwa proprju dan l-aġir li l-artikolu tal-liġi jrid jikkolpaxxi u jstronka. Dan għaliex l-azzjoni hi radikata fuq l-esiġenzi ta' l-utilita' soċjali intiża biex tagħti protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jiġi impedut liċ-ċittadin privat jieħu l-ġustizzja f'idejh. Il-fini ta' l-azzjoni huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."*<sup>12</sup>

<sup>11</sup> kollez. Vol. XXXVII. pt. ii. p. 642 .

<sup>12</sup> P.A. **John Sammut vs Emmanuel Sammut** : 31.01.2003 .

**“Iż-żmien:**

“Ma hux kontestat illi dawn l-azzjonijiet ittieñdu fl-jiem tas-sena 2007. Il-kawża preżenti ġiet intavolata fit-28 ta' Frar 2007, u għalhekk entro t-terminu ta' xahrejn stipulati mill-igi. Dan pero' jgħodd biss għall-konvenut Baldacchino u mhux ukoll għas-soċjeta' kjamata fil-kawża, għaliex kif tajjeb osservaw il-konvenuti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom, din is-soċjeta' ġiet kjamata biss b'digriet ta' din il-Qorti tal-10 ta' Lulju 2009, u għalhekk ferm wara l-iskadenza ta' dan it-terminu. Dan ir-rekwiżit ġie għalhekk sodisfatt biss fir-rigward tal-konvenut Baldacchino.

“Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, tillibera lis-soċjeta' konvenuta mill-osservanza tal-ġudizzju, tilqa' wkoll l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' kjamata fil-kawża billi fir-rigward tagħha, ma ġewx sodisfatti l-elementi kollha rikjesti f'kawża b'hal din, u tilqa' t-talbiet attriċi fil-konfront biss tal-konvenut Joseph Baldacchino, u

“1. tiddikjara illi l-istess konvenut wettaq spoll vjolenti u kladestin għad-dannu ta' l-attur meta huwa qata' b'mod definittiv il-passaġġ illi jagħti mit-triq għar-raba ta' l-attur imsemmi f'dan ir-Rikors, u meta ingombra l-istess passaġġ permezz tas-siġar;

“2. tordna lill-istess konvenut sabiex żmien xahrejn jisporga dan l-ispoll minnu kommess; u

“3. fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel hu stess dawk ix-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tal-konvenut Baldacchino.

“Bl-ispejjeż għall-konvenut Baldacchino, ħlief għal dawk tas-soċjeta' konvenuta San Lawrenz Leisure Resort Limited u tas-soċjeta' kjamata fil-kawża Dwejra View Investments Limited, li għandhom jiġu ssoportati mill-attur stess.”

**Rikors tal-appell tal-konvenuti kollha rappreżentati minn Joseph Baldacchino ta' Kempinski San**

**Lawrenz, Triq ir-Rokon, San Lawrenz, Għawdex (611659M):**

L-appellanti ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti u għalhekk interponew appell minnha.

*L-ewwel aggravju: l-interpretazzjoni tal-Qorti fir-rigward tal-aġir tal-konvenut Baldacchino*

Fl-ewwel lok l-appellanti jgħidu li ħassew ruħhom aggravati mill-fatt li l-ewwel Qorti ħassitha sodisfatta li l-pussess da parti tal-attur fir-rigward tal-passaġġ inkwistjoni ġie pruvat. Huma jirreferu għall-interpretazzjoni tal-ewwel Qorti meta qalet li l-aġir stess tal-konvenut Baldacchino jikkonferma li għal xi żmien, anke jekk qasir, l-attur kien jgħaddi minn fuq l-art biswit il-lukanda biex jaċċedi għall-għalqa tiegħu tant li l-istess konvenut ittenta jzommu diversi drabi milli jidħol. L-appellanti jsostnu li Baldacchino ppreċiża li l-attur sempliċiment ipprova jgħaddi u li dak li Dwejra View Investments Limited għamlet kien li timpedixxi lill-attur milli jeżerċita l-passaġġ.

*It-tieni aggravju: il-pussess*

Fit-tieni lok l-appellanti jargumentaw li mhux talli ma rriżultax li l-attur ma kellux il-pussess reali u effettiv tal-allegat passaġġ meta seħħ l-allegat spoll, iżda rriżulta wkoll li dak li għamlet is-soċjeta` konvenuta kien proprju intiz biex l-attur jigi mfixkel milli jieħu l-pussess li kien qed jippretendi li jieħu.

L-appellanti jsostnu li uħud mix-xhieda li ressaq l-attur biex jipprova l-pussess ma jistgħux jitqiesu bħala kredibbli, filwaqt li x-xhieda l-oħra li ressaq ma jippruvawx tali allegat pussess. Min-naħa l-oħra, isostnu l-appellanti, ix-xhieda u l-provi prodotti mill-konvenuti juru li tali pussess ma kienx jeżisti u ma setax jeżisti minħabba li kien impossibbli għall-attur li jaċċedi mill-allegat passaġġ. Jilmentaw li fl-isfond ta' dawn il-provi u osservazzjonijiet ma setgħetx il-Qorti tħossha pożittivament konvinta li f'dan il-każ kien hemm xi pussess x'jigi tutelat.

*It-tielet aggravju: il-vesti li fiha kien qed jagixxi Joseph Baldacchino*

Fit-tielet lok l-appellanti jilmentaw dwar il-fatt li l-ewwel Qorti kkonkludiet li dak li għamel Joseph Baldacchino fir-rigward tal-mertu ta' din il-kawża għamlu fil-vesti personali tiegħu u mhux in rappreżentanza u fil-kwalita` tiegħu ta' direttur tas-socjeta` Dwejra View Investments Ltd, li hija s-sid tal-proprjeta`.

Huma jačcennaw għall-fatt li Joseph Baldacchino kien qed imexxi l-proprjeta` fil-vesti tiegħu ta' direttur ta' Dwejra View Investments Ltd, u kwalunkwe xogħlijiet li saru minnu saru għan-nom tal-istess socjeta`. Għalhekk, jargumentaw l-atturi, kuntrarjament għall-konkluzjoni tal-Qorti, huwa ma setax jiġi miżmum personalment responsabbli għal dak li ġie lmentat dwaru, peress li dak li għamel għamlu dejjem fil-vesti tiegħu qua direttur tas-socjeta` Dwejra View Investments Ltd.

**Risposta tal-appell tal-attur appellat Louis Cassar (18967G)**

L-appellat Louis Cassar wieġeb biex juri li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Fl-ewwel lok jirrileva li mhux čar jekk dan l-appell hux ukoll tal-kjamata fil-kawża Dwejra Views Investment Ltd, pero` jekk dan huwa l-każ, isostni li l-appell huwa wieħed irritu peress li din is-socjeta` ġiet liberata għall-kollox mit-talbiet attriċi.

Inkwantu l-appell huwa intavolat minn San Lawrenz Leisure Resort Ltd, huwa wkoll irritu stante li din il-kumpanija ġiet ukoll liberata mill-osservanza tal-ġudizzju tas-sentenza tal-ewwel Qorti.

Għalhekk jargumenta li l-appell inkwantu intavolat minn dawn iż-żewġ kumpaniji għandu jiġi preliminarjament

miċħud stante li ma kien hemm l-ebda lok li dawn iż-żewġ kumpaniji jappellaw, u dan bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Ikompili jgħid li dan l-appell inkwantu intavolat mill-konvenut Baldacchino huwa infondat. Huwa jhoss li l-ispoll fil-konfront tiegħu ġie ppruvat b'mod sodisfacenti kif ikkonkludiet l-ewwel Qorti. Dwar ir-responsabilita` huwa jiċċita diversi sentenzi biex juri li l-persuna fiżika li twettaq l-att spoljattiv għan-nom ta' xi kumpanija hija wkoll personalment responsabbli.

### **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:**

Din il-Qorti fl-ewwel lok tirrileva li tħossha perplessa mhux ftit bil-mod kif ġie intavolat l-appell.

Jibda' biex jiġi osservat li l-konvenuti f'din il-kawża huma tlieta:

- (1) San Lawrenz Leisure Resort Ltd
- (2) Joseph Baldacchino (fil-vesti tiegħu personalment)
- (3) Dwejra Views Investments Ltd (kjamata fil-kawża permezz tad-digriet tal-10 ta' Lulju 2009).

Fir-rigward tas-soċjeta` San Lawrenz Leisure Resort Ltd, is-sentenza appellata illiberatha mill-osservanza tal-gudizzju peress li l-istess soċjeta` ma għandha l-ebda relazzjoni mal-proprjeta` inkwistjoni, u fir-rigward tas-soċjeta` konvenuta Dwejra Views Investments Ltd is-sentenza appellata laqgħet l-eċċezzjonijiet tagħha u illiberatha wkoll. In fatti t-talbiet attriċi ntlagqgħu biss fil-konfront tal-konvenut Joseph Baldacchino personalment.

Issa r-rikors tal-appell odjern sar "*mill-konvenuti kollha rappreżentanti (sic) minn Joseph Baldacchino ta' 'Kempinski San Lawrenz', Triq ir-Rokon, San Lawrenz, Għawdex bil-karta ta' l-identita` numru 611659M*".<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Incidentalment jirriżulta li anke r-risposta ġuramentata għall-kawża ta' spoll tal-attur Louis Cassar (li ġiet ipprezentata fit-3 ta' Lulju 2007, u cioe` qabel ma ġiet kjamata fil-kawża Dwejra Views Investments Ltd) saret "*mill-konvenuti kollha kif rappreżentati minn Joseph Baldacchino ta'*



Il-konvenuti li huma rappreżentati minn Joseph Baldacchino huma effettivament tnejn: San Lawrenz Leisure Resort Ltd u Dwejra Views Investments Ltd. Għalhekk wieħed jistaqsi jekk ir-rikors hux qed isir miż-żewġ soċjetajiet biss, peress li huma dawn iż-żewġ konvenuti li huma rappreżentati minn Joseph Baldacchino, jew jekk għandux jiġi kkunsidrat li qed isir ukoll minn Joseph Baldacchino fil-vesti personali tiegħu. Li kieku r-rikors tal-appell kien jaqra sempliċiment “*mill-konvenuti kollha*” kien ikun ċar li l-appell qed isir mit-tliet konvenuti, iżda l-kwalifika “*kif rappreżentati minn Joseph Baldacchino*” toħloq ċerta ambigwita` peress li wieħed jista' jargumenta li huma ż-żewġ soċjetajiet biss li huma rappreżentati minn Joseph Baldacchino u li allura l-istess Joseph Baldacchino fil-vesti tiegħu personali mhux qed jappella. Fil-fatt meta l-appell ġie appuntat għas-smiegħ, kien Joseph Baldacchino nomine li ġie notifikat bid-data tas-smiegħ u li ġie mitlub jagħmel garanzija għall-ispejjeż tal-kawża.<sup>14</sup>

Id-domanda li tqum hi jekk Joseph Baldacchino fil-kwalita` tiegħu personali appellax mis-sentenza appellata jew appellawx biss is-soċjetajiet konvenuti rappreżentati minn Joseph Baldacchino. Jekk appellawx biss is-soċjetajiet imsemmija allura wieħed irid neċessarjament ikompli jistaqsi għaliex l-istess żewġ soċjetajiet dehrilhom li kellhom jappellaw meta l-istess soċjetajiet konvenuti kellhom sentenza favur tagħhom? Jekk wieħed jikkonkludi li appellawx biss is-soċjetajiet imsemmija allura tkun ittiegħdet azzjoni verament anomala u inspjegabbli għaliex ikollna sitwazzjoni fejn dawk li appellaw ma kellhomx interess jappellaw, filwaqt li min kellu interess jappella ma

---

*‘Kempinski San Lawrenz’, Triq ir-Rokon, San Lawrenz, Għawdex (ID 611659M)*”.

Jiġi rilevat li hawnhekk ukoll ma johroġx ċar min effettivament kien qed jirrispondi għar-rikors peress li f'dak l-istadju kien hemm bħala konvenuti Joseph Baldacchino f'ismu personali u s-soċjeta` San Lawrenz Leisure Resort Ltd rappreżentata mill-istess Baldacchino. Il-mod kif ġiet redatta r-risposta ġuramentata hija pjuttost ambigwa.

<sup>14</sup> Ara fol. 21 (tergo), fol. 22, fol. 22 (tergo) u fol. 23. L-Avviż għas-smiegħ ġie ffirmat mill-Prim Imħallef Dr Vincent De Gaetano.

appellax! Li tkun assurda, u din il-Qorti mhix disposta li facilment temmen li r-realta` li ġrat hi waħda assurda.

Il-Qorti hi tal-fehma li dak li ġara huwa s-segwent: wara li nqatgħet is-sentenza tal-ewwel Qorti kontra Joseph Baldacchino personalment, meta ġie redatt ir-rikors tal-appell, ntużat il-facilita` tal-copy & paste li jipprovdi l-kompjuter u sar ikkupjar mit-titolu tan-Nota ta' osservazzjonijiet tat-3 ta' Mejju 2010 u cioe` "*Nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti kollha rappreżentanti (sic) minn Joseph Baldacchino ta' 'Kempinski San Lawrenz', Triq ir-Rokon, San Lawrenz, Għawdex bil-karta ta' identita` numru 611659M*". Dan qed jingħad għaliex l-istess żball ta' ortografija li tniżżel fin-nota ta' sottomissjonijiet, u cioe` "rappreżentanti" flok "rappreżentati" ġie ripetut fit-titolu tar-rikors tal-appell ukoll!

Din il-Qorti tħossha ferm urtata b'dan il-mod legġer u traskurat ta' kif ġie redatt ir-rikors tal-appell li jista' jagħti x'jifhem li l-partijiet rebbieħa qed jappellaw waqt li Joseph Baldacchino personalment, il-parti unikament telliefa, mhux jappella. Hi l-ferma konvinzjoni tal-Qorti, izda, li l-konvenut Joseph Baldacchino fil-vesti personali tiegħu effettivament appella wkoll. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ il-Qorti tifhem li l-frazi "*l-konvenuti kollha*" tirreferi għat-tliet konvenuti nkluż Joseph Baldacchino personalment waqt li l-frazi kwalifikanti "*kif rappreżentati minn Joseph Baldacchino*" tinkludi lill-konvenut Joseph Baldacchino fil-kwalita` wkoll tiegħu personali. Din il-Qorti tixtieq tagħmilha mill-aktar ċara li tali diżinvoltura u traskuraġni fil-mod kif jiġu redatti l-atti facilment tista' tirriżulta fin-nullita` tal-att jew f'konsegwenzi oħra ugwalment serji għall-partijiet. Huma biss iċ-ċirkostanzi speċjali ta' dan il-każ li ppermettew lill-Qorti tasal għall-konklużjoni li waslet għaliha u li tevita l-konsegwenzi msemmija.

**Il-kwistjoni jekk azzjoni ta' spoll hix prosegwibbli kontra l-eredi:**

Fit-28 ta' Ġunju 2011 giet ipprezentata "Nota ta' riferenzi tal-appellanti", liema nota tirrigwarda l-kwistjoni jekk azzjoni ta' spoll hix prosegwibbli kontra l-eredi ta' persuna li allegatament ikkommettiet l-att spoljattiv, u dan stante l-mewt ta' Joseph Baldacchino fil-mori tal-appell.<sup>15</sup>

*Azzjoni ex delicto:*

L-appellanti qegħdin jargumentaw li għaladarba l-azzjoni ta' spoll hija waħda li titnissel *ex delicto* fuq fatt illeċitu għandha mill-proċeduri kriminali u għalhekk hekk kif proċeduri kriminali jmutu mal-mewt tal-akkużat, b'analogija, hekk ukoll azzjoni ta' spoll għandha tmut mal-mewt tal-allegat spoljatur.

*Azzjoni ta' natura personali:*

Jargumentaw ukoll li l-azzjoni ta' spoll hija azzjoni ta' natura personali u għalhekk hija azzjonabbli personalment kontra min jieħu sehem fl-għemil spoljattiv irrispettivament mill-konnessjoni li dak l-ispoljatur ikollu mal-proprjeta` inkwistjoni. Huma jicċitaw minn diversi sentenzi biex isostnu dan il-punt: u cioè` li l-azzjoni hija ntiża biex dik il-persuna li tkun għamlet l-att spoljattiv tiġi ordnata terġa' tirripristina l-molestja. Jirreferu wkoll għall-Artikolu 583 tal-Kodiċi Ċivili u jissottolinjaw il-fatt li dan l-artikolu jistipula li azzjoni ta' spoll għandha tiġi diretta "*kontra l-awtur tal-ispoll*". Jikkwotaw ukoll mir-Ricci li jgħid li l-azzjoni ta' spoll "*deve proporsi contro colui che ha posto in essere il fatto turbativo del nostro possesso...*"

Huma jsostnu li dawn l-aspetti tal-azzjoni ta' spoll għandhom iwasslu għall-konklużjoni li l-eredi tal-ispoljatur ma jidhlu xejn f'dak li għandu x'jaqsam mal-azzjonijiet li d-decujus ikun għamel matul ħajtu fir-rigward tal-proprjeta` ta' ħaddieħor, u dan għaliex l-azzjonijiet ma jkunu xejn konnessi mal-patrimonju tiegħu iżda biss mal-persuna tiegħu.

---

<sup>15</sup> Joseph Baldacchino miet fis-27 ta' Dicembru 2010 (Dok A, fol. 38 tal-proċess tal-Appell).

Fil-fehma ta' din il-Qorti, li l-azzjoni ta' spoll tiġi eżawrita għal kollox mal-mewt tal-ispoljatur ikun ifisser li l-eredi tal-ispoljatur ikunu jistgħu igawdu mill-frott illeċitu tal-għemil tad-decujus u dan imur proprju kontra l-essenza tal-azzjoni ta' spoll imsejsa kif inhi fuq l-eżigenzi ta' utilita' soċjali u intiża sabiex jiġi impedut liċ-ċittadin privat jieħu l-gustizzja f'idejh b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat. Kieku l-azzjoni ta' spoll kellha tiġi eżawrita bil-mewt tal-ispoljatur allura jiġri li l-azzjoni ma tilħaqx l-għan tagħha li jiġi restawrat l-istat tal-pussess skonvolt bl-għemil tal-ispoljatur. Anqas hu neċessarjament korrett li l-għemil spoljattiv tal-ispoljatur ma jkun konness xejn mal-patrimonju tal-ispoljatur għaliex dak l-għemil fin-normalita' tal-każijiet jirriżulta fl-arrikkiment tal-patrimonju tal-ispoljatur u l-eredi tal-ispoljatur jispiċċaw il-benefiċċjari eventwali.

Għalkemm l-azzjoni ta' spoll hija azzjoni *ex delicto*, dan ma jfissirx li din l-azzjoni hija azzjoni kriminali; l-azzjoni ta' spoll hija waħda ċivili u għaliha japplikaw ir-regoli applikabbli għal azzjonijiet ċivili. Hu sinjifikanti li minkejja li l-appellanti ppreżentaw nota b'ħafna riferenzi u kwotazzjonijiet ma rnexxilhomx isibu ġurista wieħed jew sentenza waħda li jikkonforta jew tikkonforta l-fehma tagħhom. Għall-kuntrarju, l-appellat isemmi tliet sentenzi<sup>16</sup> li jirrigwardaw kawżi ta' spoll fejn l-allegat spoljatur miet fil-mori tal-kawża u f'kull każ il-Qorti relattiva ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem l-eredi jew kuraturi deputati skont il-każ.

### L-ewwel aggravju

L-ewwel aggravju tal-appellanti jirrigwarda r-raġjonament tal-Qorti meta hija rriteniet illi: "*...l-aġir stess tal-konvenut Baldacchino jikkonferma illi għal xi żmien, anke jekk kien żmien qasir, l-attur kien qed jgħaddi minn fuq l-art ta' ma' ġenb il-lukanda biex jaċċedi għall-għalqa tiegħu iżjed 'il ġewwa, tant li dan ittenta jzommu diversi drabi milli jidhōl,*

<sup>16</sup> **Gulia Curmi et vs Guzeppi Schembri**, Prim'awla, 12.05.2011  
**MS&A Developments Ltd vs Stella et**, App.Ċiv., 26.03.2010  
**Carmelo Bonnici et vs Benny Farrugia et**, App Ċiv.,18.09.2009

*l-ewwel billi avżah, imbagħad billi ġablu l-pulizija, u wara billi tneħħiet ir-rampa u tħawwlu s-siġar fl-art li kienet qed tintuża bħala passaġġ tal-attur.”*

L-appellanti jinsistu li assolutament mhux minnu li l-aġir ta' Baldacchino “jikkonferma” li l-attur Louis Cassar kien qed jgħaddi minn fuq l-art inkwistjoni biex jaċċedi għall-għalqa tiegħu; isostnu li dak li għamel Baldacchino kien sempliċiment li jimpedixxi lill-attur milli jakkwista l-pussess tal-art kull darba li huwa pprova jgħaddi mill-istess art. Huma jikkwotaw minn Ricci fejn ingħad li *non si tratta* ta' spoll jekk dak li jkun ikun għadu ma bediex jippossjedi, għaliex wieħed ma jistax jiġi spoljat minn xi fraġa li ma jippossjedix.

Joseph Baldacchino xehed li darba minnhom ra li l-attur kien dañal bil-vann tiegħu fil-proprijeta` tal-lukanda. Huwa saqsih x'kien dañal jagħmel hemm u l-attur irrispondih li kien dañal hemm biex ikun jista' jinżel għal ġor-raba tiegħu biex ikun jista' jaħrat id-dwieli. “*Jien waqqaftu u wissejtu biex ma jergax jidħol ġol-proprijeta` tal-kumpanija. Hu fil-fatt telaq u dañal minn x' imkien ieħor*”. F'okkażjoni oħra Baldacchino sema' mutur tal-ħart fil-proprijeta` tal-attur. Huwa nduna li l-attur kien dañal minn ġol-proprijeta` tal-kumpanija: “*...jiena sibtu ġol-għalqa jaħrat...u għamilt one plus one u għidt, 'dan minn ġo tiegħi Madonna għadda!*” Konsegwentement Baldacchino ċempel lill-pulizija biex iwissuh biex ma jgħaddix minn hemm. Huwa spjega li kien biss f'dawn l-okkażjonijiet li ra pretenzjoni mingħand l-attur dwar il-passaġġ mertu tal-kawża.

Dawn iż-żewġ okkażjonijiet li jsemmi Joseph Baldacchino fihom infushom jindikaw li l-probabilita` hi li l-attur ġieli għadda mill-passaġġ drabi oħra imma anke jekk “għall-grazzja tal-argument” kellu jitqies li effettivament għadda biss dik id-darba li nduna bih Joseph Baldacchino u ċempel lill-pulizija, jibqa' l-fatt li huwa għadda mill-art ta' maġenb il-lukanda biex jaċċedi għall-għalqa tiegħu. “*Sfidani u għadda, mela!*” jilmenta l-istess Baldacchino fix-xhieda tiegħu. Hawnhekk allura mhux il-każ li l-attur ipprova jgħaddi u ġie mpedut li jgħaddi, kif qed isostnu l-appellanti, iżda huwa l-każ fejn huwa effettivament

għadda. L-appellanti stess fir-rikors tagħhom jikkwotaw minn Ricci fejn jgħid li *non si tratta* ta' spoll u ma jistax wieħed jitlob ir-reintegrazzjoni tal-pussess jekk dak li jkun ikun għadu ma bediex jippossjedi. Iċ-ċirkostanzi tal-każ li jirriżultaw anke mill-aġir biss ta' Joseph Baldacchino f'dik l-okkazzjoni li ċempel lill-pulizija juru li l-attur effettivament beda jippossjedi; il-pussess immaterjalizza. Kif irriteriet l-ewwel Qorti "*anke pussess qasir ħafna u saħansitra momentarju huwa biżżejjed biex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll*". Hawnhekk hija kienet qegħda tikkwota mis-sentenza **Rev Kan Salvatore Ellul pen v. Kan Primiċerju Giuseppe Farrugia** mogħtija mill-Prim'awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Frar 1953 li da parti tagħha kienet qed tikkwota minn Fadda.<sup>17</sup> L-istess sentenza ċitata tispjega li l-"*pussess ta' liema xorta jkun*" bħala wieħed mir-rekwiziti għal azzjoni ta' spoll, jirreferi mhux biss għan-natura tal-pussess, iżda wkoll għaž-żmien.

Fl-isfond ta' dan l-insenjament jirriżulta li l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa nfondat għaliex l-aġir tal-konvenut effettivament jikkonferma li kien hemm pussess da parti tal-attur Louis Cassar.

#### It-tieni aggravju

L-appellanti jsostnu li meta wieħed janalizzza l-provi li verament kellhom jiġu analizzati mill-ewwel Qorti, jirriżulta li mhux talli l-attur ma kellux il-pussess reali u effettiv tal-allegat passagġ, talli dak li għamlet is-socjeta` konvenuta kien proprju intiż biex l-attur ma jieħux il-pussess li kien qed jippretendi li jieħu.

In vista tal-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fir-rigward tal-ewwel aggravju jkun kemmxejn superfluwu li jiġi trattat it-tieni aggravju. Din il-Qorti pero` xorta waħda sejra tittrattah u dan sabiex turi li dan l-aggravju wkoll huwa nfondat peress li kuntrarjament għal dak li qegħdin jallegaw l-appellanti jirriżulta pruvat (għallinqas fuq bilanċ ta' probabilitajiet) li l-appellat kien jgħaddi minn dak il-passagġ regolarment, u dan oltre dik id-darba li qabdu Joseph Baldacchino u ċempel lill-pulizija.

---

<sup>17</sup> Giurisp. Cod. Civ. Ital. Art. 695-697, nri 117, 119, u 167

*Xhieda li jikkonfermaw il-pussess tal-passaġġ:*

L-attur innifsu Louis Cassar xehed li wara li huwa akkwista l-art tiegħu fl-2005 huwa beda jiffrekwentaha aktar minn qabel, u biex jaċċedi għaliha kien jgħaddi mill-*parking* tal-lukanda. Spjega li fit-tarf tal-*parking* kien hemm rampa fejn illum sar il-ħajt. Hu xehed li dakinhar li żammu Joseph Baldacchino milli jidhol “*kont dieñel normali bħalma kont is-soltu nagħmel.*”

Lorenza Galea li għandha raba fl-inħawi inkwistjoni xehdet li hija wkoll kienet tgħaddi mill-passaġġ u spjegat li wara li dan il-passaġġ ngħalaq u ġo fih tħawwlu s-siġar taż-żebbuġ hija ġiet prekluzja milli tkompli tuża dan il-passaġġ kif kienet tagħmel. “*Naf li anke Louis Cassar kien jgħaddi minn hemm għaliex ġieli rajtu jiena stess.*”

Joseph Axiak xehed li r-raba tal-attur tmiss eżatt ma' tiegħu. Huwa xehed li kien hemm passaġġ u jiftakar li kienu jidhlu minnu. Jikkonferma li minn dejjem għadda minnu, għal iktar minn erbgħin sena. Wara li ġiet żviluppata l-lukanda xorta baqgħu jidhlu peress li kienu jaċċedu mill-*parking* tal-lukanda imbagħad kienu jinżlu għar-raba ta' taħt permezz ta' rampa. “*Lil Louis niftakru jinżel għar-raba tiegħu mill-istess passaġġ kif ukoll kont ninżel jien.*”

L-appellanti jargumentaw li fil-kuntratti tad-19 ta' Ottubru 2004 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo (Dok S6 u S8) meta inbiegħet proprjeta` lil Dwejra View Investments Ltd il-vendituri Lorenza Galea u Joseph Axiak ma rriżervawx id-drittijiet ta' passaġġ fuq l-art indikata bil-kulur aħmar u li għalhekk mhumiex xhieda kredibbli. F'dan ir-rigward Lorenza Galea kemm fl-affidavit kif ukoll kontro-eżaminata tinsisti li meta sar il-bejgħ dan kien sar bil-kundizzjoni li jithalla l-passaġġ u komplet tgħid li Baldacchino kien fil-fatt ikkuntenta li jħallilhom il-passaġġ. Żiedet tgħid li ma tifhimx fuq affarijiet tan-nutara u li “*kitbu li riedu u għamlu li riedu.*” Qalet ukoll li n-nutar ma urihomx pjanti.

L-appellanti qegħdin ukoll jippruvaw jattakkaw il-kredibilita` ta' dawn iż-żewġ xhieda li kkonfermaw li l-attur kien jgħaddi mill-allegat passagġ billi jallegaw li dawn iż-żewġ xhieda huma xhieda interessati. Il-fatt innisfu li setgħu kellhom interess pero` ma jfissirx neċessarjament li huma ma kienux qegħdin jixhdu l-verita`. Se mai l-istess jista' jiġi suspettat fir-rigward tax-xhieda tal-konvenuti u cioe` David Curmi, Vincent Cassar u Noel Attard li ġew prodotti biex jikkorroboraw il-verżjoni tal-istess konvenuti. David Curmi, il-ġardinar, xehed li meta kien jaħdem l-art qatt ma ra lil ħadd għaddej minn hemm. Vincent Cassar li kien jaħdem bħala Maintenance Manager imbagħad bħala Project Manager xehed li kien jara lill-attur jidħol jaħdem l-għalqa tiegħu "minn wara" u cioe` minn Triq San Lawrenz, u Noel Attard li kien jaħdem bħala Financial Controller imbagħad bħala General Manager fil-lukanda xehed li kien impossibbli li wieħed jgħaddi minn fejn qed jallega li kien jgħaddi l-attur u dan minħabba xi gandott li kien hemm u imbagħad minħabba x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni li kienu għaddejjin. Wieħed jista' bl-istess mod iqajjem is-suspett li dawn ix-xhieda wkoll kienu xhieda interessati peress li huma wkoll kellhom interess jixhdu favur Baldacchino u l-lukanda tiegħu ladarba kienu impjegati miegħu fiż-żmien li xehdu.

L-appellanti fl-aħħar parti tat-tieni aggravju tagħhom iqajmu l-punt li kien fiżikament impossibbli għall-attur li jaċċedi mill-passagġ minħabba li f'xi żmien kien hemm gandott imbagħad wara li intradam kienu bdew xogħlijiet ta' kostruzzjoni estensivi fil-lukanda.

Fir-rigward tal-gandott ix-xhieda tal-konvenut taw dati differenti ta' meta dan intradam. Vincent Cassar xehed li kien fil-bidu tal-2007, iżda mbagħad xehed li ma jafx eżatt. Noel Attard xehed li jaħseb li l-gandott forsi reġgħu għalquh fl-2007. David Curmi xehed li dan intradam għall-ħabta tal-2005. Joseph Baldacchino nnifsu pero` xehed li ngħalaq bejn l-2002 u l-2003. Jiġifieri aktarx li fis-sena li l-attur akkwista l-proprjeta` tiegħu l-gandott kien ingħalaq. Għalhekk dak li jsostnu l-appellanti fir-rigward tal-impossibilita` tal-eżercizzju tal-passagġ da parti tal-attur huwa rrilevanti u għalhekk mhux il-każ li jiġi stabbilit jekk



dan il-gandott kienx fil-fatt jimpedixxi lill-attur milli jgħaddi jew le.

Fir-rigward tax-xogħlijiet tal-kostruzzjoni, Loreta Galea fil-kontro-eżami tagħha xehdet li għalkemm bi tbatija, huma xorta kienu jgħaddu mill-passaġġ kif kienu jistgħu. Mistoqsija kif kienu jgħaddu hija qalet li kienu jbatu biex jgħaddu iżda qatt ma waqfu jgħaddu minn hemm. Joseph Axiak xehdet li waqt ix-xogħlijiet tal-kostruzzjoni “*Dejjem għaddej! Tajjeb u ħażin dejjem għaddjet jien*”. L-attur Louis Cassar xehdet li għalkemm ġieli fil-passaġġ kien hemm xi *skip* jew xi materjal ta' kostruzzjoni huwa kien idur miegħu u l-għada jew xi jiem wara kien ikompli jeżercita l-passaġġ b'mod normali.

L-appellanti finalment jagħmlu tentattiv ieħor biex jiskreditaw lil Lorenza Galea u Joseph Axiak. Huma jirreferu għar-ritratti Dok E, F u G esebiti mal-affidavit ta' Joseph Baldacchino<sup>18</sup> u jsostnu li dawn ir-ritratti li ġew meħuda fis-snin disgħin jikkonfermaw li dak iż-żmien kien hemm ħajt kontinwu bejn il-proprjeta` tal-attur u tas-soċjeta` konvenuta li kien jagħmilha impossibbli għal terzi persuni (bħal Lorenza Galea u Joseph Axiak) li jgħaddu mill-art tas-soċjeta` konvenuta biex jaċċedu għar-raba tagħhom. Dan il-ħajt tant ma jidhirx fuq ir-ritratti indikati li fil-kontro-eżami tiegħu l-konvenut ġie mitlub jidentifikah u huwa fil-fatt pinga xi vlegġeġ ħdejn ringiela sigar fuq ir-ritratt Dok F<sup>19</sup>. Din il-Qorti tagħmel riferenza għall-pjanta li ġiet esebita mix-xhud Lorenza Galea flimkien mal-affidavit tagħha<sup>20</sup> u wkoll għall-kontro-eżami tagħha fejn hija ġiet mitluba tispjega u tindika ezatt fuq l-istess pjanta kif kienet tgħaddi pass pass sabiex tidhol fl-art tagħha.<sup>21</sup> Jekk wieħed iħares lejn din il-pjanta u jikkomparaha mar-ritratt tal-istess inħawi Dok F jara li l-ħajt li jsemmu l-appellanti u

---

<sup>18</sup> Fol. 131-133

<sup>19</sup> Fol. 232

Joseph Baldacchino (fir-rigward tar-ritratt a fol. 132) “*Qed nimmarkaha bil-vleġeġ fejn hu l-ħajt kontinwu... bil-vleġeġ biro bluna u qed nirreferi għall-ħajt*”.

<sup>20</sup> Fol. 22

<sup>21</sup> Fol. 105

Dr Georgine Grech (fir-rigward tal-pjanta a fol. 22) “*...din immarkajtha inti stess, fl-affidavit tiegħek tagħmel riferenza l-ħin kollu għal din il-pjanta u tgħid lil kulhadd ir-raba ta' min hi, hawnhekk hawn Triq ir-Rokon, nixtieq li timmarkali minn fejn tgħaddi eżattament biex tasal għar-raba tiegħek...Immarkalna minn fejn bil-vleġeġ*”

li ġie indikat minn Joseph Baldacchino bil-vleġġeġ ma jifformax parti mir-rotta li indikat Lorenza Galea. Joseph Axiak da parti tiegħu jispjega b'mod dettaljat u akkurat fl-affidavit tiegħu<sup>22</sup> r-rotta tiegħu fuq is-*site plan* esebit minnu stess<sup>23</sup>, u jidher li fil-każ tiegħu wkoll il-ħajt indikat minn Joseph Baldacchino fuq Dok F ma kienx jifforma parti mir-rotta tiegħu. Għaldaqstant din il-Qorti ma taqbilx li dawn ir-ritratti jservu b'xi mod biex jiskreditaw lil Lorenza Galea u Joseph Axiak.

Din il-Qorti għalhekk, wara li rat il-provi kollha prodotti tħoss li l-verżjoni tal-attur hija aktar verosimili u hija sodisfatta li l-attur kien effettivament jeżercita l-passaġġ inkwistjoni sabiex jaċċedi għall-art tiegħu, u konsegwentement huwa kellu l-pussess ta' dan il-passaġġ. Isegwi għalhekk li t-tieni aggravju huwa wkoll infondat.

#### It-tielet aggravju

L-appellanti ħassewhom ukoll aggravati mill-fatt li l-ewwel Qorti kkonkludiet li dak li għamel Joseph Baldacchino fir-rigward tal-mertu ta' din il-kawża għamlu fil-vesti personali tiegħu u mhux in rappreżentanza u fil-kwalita` tiegħu ta' direttur tal-veru sid tal-proprjeta` u cioè` s-soċjeta` Dwejra View Investments Ltd.

L-appellanti jagħmlu riferenza għal tliet sentenzi biex isaħħu l-argument tagħhom li l-Qorti ma jmesshiex sabet lil Joseph Baldacchino personalment responsabbli għall-atti li wettqet id-Dwejra View Investments Ltd.

Fl-ewwel lok huma jikkwotaw mis-sentenza **Filomena Ellul v. Carmel sive Charles Ellul** deciża mill-Prim'awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Jannar 2003 u senjatament fejn intqal li "*huwa meħtieġ li jintwera li l-għamil ikun wieħed arbitrarju u magħmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jagħti lok għal azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu*" (sottolinejar tal-appellanti stess). Ta' min josserva

---

<sup>22</sup> Fol. 24-25

<sup>23</sup> Fol. 26

pero` li din is-sentenza kienet fir-rigward ta' kawza bejn mara u żewġha u għalhekk il-Qorti bl-ebda mod ma kienet qed tiddistingwi bejn soċjetajiet kummerċjali u r-rappreżentanti tagħhom.

Jirreferu wkoll fit-tieni lok għad-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Fenech v. Michelangelo Fenech pro et noe** u jispjegaw li l-Qorti rriteniet li soċjeta` kummerċjali għandha personalita` ġuridika distinta u jekk persuni li skont l-istatut tas-soċjeta` jkollhom il-fakulta` li jaġixxu f'isimha jagħmlu atti ta' spoll f'isem l-istess soċjeta` hija s-soċjeta` li tkun responsabbli għall-ispoll. Pero` jekk wieħed jaqra s-sentenza ċitata kollha jintebaħ li l-appellanti konvenjentement ħallew barra biċċa importanti. L-istess Qorti għamlet tagħha r-raġjonament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Dimitry Orlov et v. Edward Pavia pro et noe** deċiża fl-14 ta' Ottubru 2002, liema Qorti fid-dawl tal-insenjament ta sentenza oħra tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Albert Mizzi noe v. Rev Prof. George Schembri** (deċiża fl-14 ta' Frar 1992) qalet li għalkemm soċjeta` kummerċjali għandha tkun responsabbli għall-aġir illeċitu minnha kompjut permezz tad-diretturi li jirrappreżentawha, "*Dan pero` bl-ebda mod ma jfisser illi l-awtur materjali tal-illeċitu li effettivament jikkommetti l-azzjoni turbattiva tal-pussess ma kienx hu ukoll personalment azzjonabbli biex jirripristina l-molestja li hu kien wettaq*".

Finalment jagħmlu riferenza wkoll għad-deċiżjoni tas-27 ta' Frar 2004 mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Dr Michael Dingli et v. Joseph Camilleri et** li fiha l-Qorti tal-Appell kienet illiberat lill-konvenut Joseph Camilleri mill-osservanza tal-ġudizzju peress li kull xogħol li ġie esegwit sar f'isem u fuq inkarigu mogħti minn JMA Ltd. Din il-Qorti pero` ma taqbilx ma' dan ir-raġjonament u dan għaliex kif spjegat l-istess Qorti tal-Appell (diversament presjeduta) fil-kawza **Dimitry Orlov et v. Edward Pavia pro et noe** l-*actio spolii* mhix azzjoni *ex contractu* iżda hija invece azzjoni *ex delicto* u kull min jikkonkorri fil-kommissjoni tal-illeċitu huwa azzjonabbli personalment. "*Kien għalhekk illi s-soċjeta` kienet azzjonabbli tramite d-diretturi tagħha jekk jiġi ritenut li hi*

Kopja Informali ta' Sentenza

*kienet konsapevoli ta' dak li kellu jseñh u allura kienet konpartecipi fl-att delittwuz. Kien ukoll azzjonabbli min effettivament iwettaq l-illecitu li, fl-añjar ipotesi għalih, seta' biss jiġi konsidrat bħala l-mandatarju li aġixxa fl-interess tal-mandant espress jew taċitu li użufuwixxa mill-att illecitu li għalih l-istess mandatarju kellu jiġi wkoll tenut personalment responsabbli."*

Għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-aggravju jirriżulta mhux sostnut.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeciedi din il-kawża billi tiċhad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-appellanti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----