MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 423/1995/2

Joseph Mifsud u martu Maria Elena

-vs-

Paul Borg

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni pprezentata fit-3 ta' April 1995 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi ġie kommess spoll vjolenti u klandestin mill-konvenut u dan b'dannu u kontra r-rieda tal-atturi, liema spoll jikkonsisti fil-fatt li l-konvenut qabad u kisser terrazzin li għandhom l-atturi fil-fond "It-Terrazzin" limiti ta' Għargħur, għaliex ippretenda li l-arja hija tiegħu;

Illi minn meta ġie kommess dan l-ispoll sal-preżentata ta' din iċ-ċitazzjoni m'għaddewx xahrejn;

Illi minkejja kull interpellazzjoni, ma kienx hemm reintegrazzjoni għall-istat anteċedenti mill-konvenut;

Jingħad, għalhekk, mill-konvenut għala din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-fatt li l-konvenut qabad u kisser terrazzin li għandhom l-attur fil-fond "It-Terrazzin" limiti ta' Għargħur, għaliex ippretenda li l-arja hija tiegħu kontra r-rieda tal-atturi jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin;

2. Tikkundanna lill-konvenut li fi żmien qasir u perentorju jirreintegra lill-atturi fl-istat anteċedenti għall-istess spoll;

3. Fin-nuqqas li dan isir, tawtorizza li l-istess reintegrazzjoni ssir mill-atturi u dan bi spejjeż tal-istess konvenut.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut bl-inġunzjoni minn issa għas-subizzjoni; u b'riserva għal kull azzjoni għad-danni spettanti lill-atturi.

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

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Paul Borg preżentata fit-23 ta' Novembru 1995, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok mhux vera li l-eċċipjent spollja lill-atturi mill-pussess ta' terrazzin li huma għandhom fil-*"boathouse"* tagħhom imsejħa "It-Terrazzin" fil-White Rocks limiti tal-Għargħur;

2. Illi subordinarjament u bla preġudizzju għas-suespost, kienu l-istess atturi li kkomettew spoll vjolenti u klandestin tad-drittijiet tal-konvenut peress illi qabdu u bnew estensjoni fuq il-bejt tal-fond tal-eċċipjent.

3. Illi subordinarjament u bla preġudizzju għas-suespost, il-konvenut bħala reazzjoni immedjata għall-

vjolenza kontra tiegħu kien irreaġixxa instantanjament u ddefenda d-drittijiet u l-pussess tiegħu billi ma ppermettiex il-kostruzzjoni abbużiva u llegali fuq il-fond tiegħu. Għaldaqstant l-atturi m'għandhomx vesti ġuridika biex jesperimentaw l-azzjoni ta' spoll *stante* li qatt ma kellhom pussess jew detenzjoni tal-estensjoni li huma qed isejħu terrazzin.

4. Illi subordinarjament u bla preġudizzju għas-suespost, il-konvenut qatt ma kellu l-*animus spoliandi* kif jiġi ppruvat aħjar fit-trattazzjoni tal-kawża;

5. Illi fi kwalunkwe każ u bla preġudizzju għas-suespost, a bażi tal-ewwel inċiż tal-artikolu 527 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16) tal-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta, atti vjolenti u klandestini ma jagħux dritt li wieħed ikollu pussess; u kwindi l-attur ma ġiex spolljat għax ma kellux pussess;

Salv eċċezzjonijiet oħra.

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

Rat il-kontro-talba tal-konvenut fejn ġie premess:

Illi l-konvenut jippossjedi fond bl-arja sovrastanti fil-White Rocks, limiti tal-Għargħur;

Illi dan il-fond tal-konvenut li huwa tat-tip *"boathouse"* imiss mal-*"boathouse"* tal-atturi;

Illi inqas minn sena ilu l-atturi abbużivament u illegalment kkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-atturi, billi qabdu u bnew estensjoni, li huma qegħdin isejħu "terrazzin" għal fuq il-bejt tal-*"boathouse"* tal-konvenut;

Illi l-konvenut appena sab ruħu ffaċċjat b'din il-vjolenza immedjatament irreaġixxa u ddefenda d-drittijiet u l-pussess tiegħu billi ma ppermettiex il-kostruzzjoni

abbużiva, illegali u vjolenti fuq il-fond tiegħu, u tneħħiet l-estensjoni magħmula.

Illi l-atturi bħala reazzjoni għal dan, wara li kienu huma stess li kkommettew l-ispoll issa qegħdin jesperimentaw l-*actio spolii* quddiem din l-Onorabbli Qorti kontra l-istess konvenut vittma tal-ispoll tagħhom stess;

Illi l-aġir illegali, abbusiv u vjolenti tal-atturi, kif ukoll l-eżitu tal-istess proċeduri fuq imsemmija istitwiti mill-atturi, jikkostitwixxu molestja intenzjonata da parti tal-atturi kontra l-pussess tal-*"boathouse"* bl-arja tagħha li l-konvenut, qabel l-aġir tal-atturi, kien qiegħed igawdi.

Illi f'każ illi l-azzjoni ta' spoll imressqa mill-atturi tirnexxi tkun ġiet konfermata l-azzjoni llegali u abużiva tal-istess atturi u l-konvenut jibqa' mmolestat fil-pussess tiegħu permanentament;

Illi *ai termini* tal-Artikolu 536 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16) tal-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta, ir-reintegrazzjoni rikjesta *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-istess Kodiċi Ċivili m'għandhiex tostakola kwalunkwe azzjoni possessorja oħra kompetenti lil kwalunkwe possessur, bħalma huwa l-konvenut li qiegħed jipprevali minn dan id-dritt biex iressaq l-azzjoni possessorja tal-manutenzjoni;

Jgħidu l-atturi għaliex għar-raġunijiet fuq premessi din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-atturi mmolestaw lill-konvenut fil-pussess tal-fond tiegħu meta abbużivament, illegalment, vjolentement u klandestinament huma bnew estensjoni għall-*"boathouse"* tal-konvenut, liema bejt kien ilu snin possedut mill-istess konvenut;

2. Tiddikjara li l-konvenut għandu jiġi mantenut fil-pussess tal-bejt tal-*"boathouse"* tiegħu;

3. Tikkundanna lill-atturi biex jiddesistu minn din il-molestja li huma qegħdin jirrekaw lill-pussess tal-konvenut;

4. Tikkundanna lill-atturi sabiex, wara li jiġu eżawsti l-proċeduti legali preżenti bejn il-partijiet, iħottu, a spejjeż tagħhom, kwalunkwe kostruzzjoni li huma jkunu għamlu, jew li jkunu saru għalihom, fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut, u jreġġgħu kollox lura għall-istat pristinu tiegħu fi żmien li jiġi lilhom prefiss minn din il-Qorti, u jekk jgħaddi dan iż-żmien inutilment jiġi l-konvenut awtorizzat biex jagħmel ix-xogħol huwa a spejjez tal-atturi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni ta' danni spettanti lill-konvenuti.

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

Semgħet ix-xhieda, rat l-affidavits u l-verbali tas-seduti li saru quddiem l-Assistenta Ġudizzjarju Dottor Kenneth Gulia, nominat għal dan l-iskop;

Rat is-sentenza tagħha tal-5 ta' Lulju 2006 illi permezz tagħha t-talba attriċi giet milqugħa u dik tal-konvenut respinta; Rat ukoll is-sentenza sussegwenti tal-Qorti tal-Appell fejn filwaqt li ġiet konfermata s-sentenza fir-rigward tat-talba attriċi, il-Qorti tal-Appell irrevokat dik fir-rigward tal-kontro-talba, u għaldaqstant l-atti ġew rimessi quddiem din il-Qorti biex tiddeċiedi dwar il-kontro-talba biss wara li ssir ir-reintegrazzjoni fil-pussess;

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Frar 2006 li permezz tagħha ġie nominat l-A.I.C. Alan Saliba bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar jekk saritx ir-reintegrazzjoni fil-pussess tal-attur;

Rat ir-rapporti tal-istess Perit Tekniku debitament maħluf;

Rat id-digriet tagħha tal-1 t'Ġunju 2011 li permezz tiegħu l-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Rat ukoll il-verbal tas-seduta tas-26 t'Ottubru 2011 fejn minħabba indispożizzjoni tal-Imħallef sedenti l-kawża reġgħet tħalliet għas-sentenza għall-31 ta' Ottubru 2011.

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-*iter* tal-kawza din kienet waħda komplessa fejn il-partijiet jikkontendu mingħand xulxin proprjeta' li fil-fatt almenu dik detenuta mill-atturi mhijiex tagħhom iżda tal-Gvern. Naturalment kif jiġri f'sitwazzjonijiet simili, wara ċertu żmien individwu jagħmel l-art tiegħu daqs li kieku akkwistaha legalment jekk ma jkunx hemm kontroll da parti tal-awtoritajiet konċernati. Skond ir-rapport peritali msemmi, it-terrezzin in kwistjoni ġie reintegrat għalkemm saru żewġ filati aktar fil-baxx u x-xaft ma ssaqqafx; madankollu dan ma affettwax l-użu tat-terrazzin (fol 238). Peress li l-bini jinsab il-barra miż-żona tal-iżvilupp, ma jistgħax isir aktar bini jekk mhux bil-permessi tal-MEPA.

Illi kif ġja' ngħad il-Qorti trid tiddeċiedi biss dwar il-kontro-talba li kif jidher ċar hija l-azzjoni hekk imsejħa *manutentionis* ossija dik kontemplata fl-Artiklu 534 *et sequitur* tal-Kodiċi Ċivili kif imsemmi testwalment fl-istess kontro-talba. Dan l-Artikolu 534 jgħid illi:

"Kull min ikun jinstab fil-pussess ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli jew ta' universalita ta' ħwejjeġ mobbli, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess basta li ma jkunx ħa b'idejh il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju."

Illi kif sewwa ndikaw il-Qarti tagħna din l-azzjoni għandha erba' elementi, u ċjoe':

1. Il-pussess ta' ħaġa mmobbli jew ta' universalita' ta' ħwejjeġ mobbli;
2. Il-molestja f'dak il-pussess;
3. L-azzjoni trid tiġi dedotta fi żmien sena mill-molestja;

4. Li l-attur ma jkunx ħa l-oġġett bi vjolenza jew bil-moħbi mingħand il-konvenut.
Illi f'dan is-sens wieħed jista' jiċċita diversi sentenzi; **"Grixti vs Schembri"** (1948), **"Attard vs Cutajar"** (2001) u **"Mamo vs Galea"** (2004) kollha deċiżi mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u **"Gatt vs Micallef"** (1954), **"Borg vs Zammit"** (1956) u **"Agius vs Cutajar"** (1959) kollha deċiżi mill-Qorti tal-Appell.

Illi l-istess Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha mogħtija fit-3 ta' Ġunju 1959 osservat illi *"hu manifest li l-azzjoni esperita mill-attur mhix dik li toħroġ mid-dispżizzjoni tal-liġi riferita li hija mogħtija biss fis-sens proprju u strett ta' detenzjoni 'cum animo domini'…".* Din hija fuq kollox waħda mid-distinzjonijiet bejn din l-azzjoni u dik ta' spoll.

Illi għandu jingħad li dan jikkontrasta mad-definizzjoni li tat il-Qorti tal-Appell fl-1967 fil-kawża li għal żmien twil kienet ikkunsidrata *leading case* dwar l-azzjoni in kwistjoni ossija l-kawża fl-ismjiet **"Vella vs Boldarini"** li kienet straħet fuq il-kliem *"ta' liema xorta jkun"*. Hu x'inhu fil-każ odjern mhuwiex ċar jekk il-konvenut illi qed jipproponi l-kontro-talba relattiva huwiex sid jew le madankollu jidher li fil-fatt huwa qed jipposjedi *animo domini*. Fil-fatt meta xehed qal illi l-garaxx kien wirtu mingħand missieru. Dokumenti ma ġewx esbiti. Fl-istess sentenza **"Vella vs Boldarini"** l-attriċi kienet irnexxiet fil-kawża tagħha bħala sid fil-konfront tal-istess inkwilini u dan għaliex il-fatt li s-sid ikun qed jirċievi kera (jew il-qbiela f'dan il-każ) hija mingħajr dubju ta' xejn manifestazzjoni esterna ta' pussess. *"Il possesso e' definito ... come un potere sulla cosa che si manifesta in un' attivita' corrispondente all'esercizio del diritto di propieta' o din un altro diritto reale"* – **Trabucchi – Istituzione di Diritto Civile pagna 455**). **Torrente (Manuale di Diritto Privato – 1985)** jgħid illi *"La detenzione – che e' la situazione possessoria base – consiste nell' avere la disponibilta' di una cosa, ossia nell' avere la disponibilita' di utilizzarla tutte le volte che si voglia, senza bisogna di superare ostacoli seri u duraturi …"* Għalhekk tenut kont ta' kollox jidher li l-konvenut jissodisfa dan ir-rekwiżit possessorju.

Illi fir-rigward tat-tieni rekwiżit ossija dak tal-molestja u għalhekk kull ma hu meħtieġ huwa l-pussess u l-interruzzjoni tal-pussess. Huwa minnu li l-azzjoni *manutentionis* hija kawża intiża għall-konservazzjoni tal-pussess (differentement mill-*actio spolii* li hija ntiża għar-reintegrazzjoni) madankollu isservi wkoll biex dak il-pussess li jkun ġie nterrott mill-konvenut jiġi eżerċitat għal kif kien qabel. *"L-azzjoni hi mmirata biex jiġi reintegrat l-istat tad-dritt billi min kien responsabbli biex jiddisturba l-istatus quo vjolentement abużivament jew klandestinament jiġi kkundanat li jqiegħed kollox kif kien qabel bħala pre-rekwiżit għall-indaġini dwar id-drittijiet reċiproċi bejn il-litiganti."* (**"Carmen Dalli vs Anthony Laferla"** – Appell 6 ta' Ottubru 1999). Għalhekk jidher illi *"prima facie"* il-konvenut issodisfa l-kriterji tal-liġi biex seta' jipproponi din l-azzjoni.

Illi l-eċċezzjonijiet tal-attur huma ta' natura legali. Fi ftit kliem qed jeċċepixxi li r-rikonvenzjoni mhijiex prevista f'kawza ta' spoll u li r-rekwiżiti tal-azzjoni rikonvenzjonali ma jistgħux jissussistu fis-sens li wieħed ma jistax jipproponi azzjoni possessorja kontra oħra. Jeċċepixxi wkoll li l-konvenut innifsu neħħa l-att tal-molestja minnu stess meta ħa l-liġi b'idejh u kkometta l-ispoll.

Illi l-Qrati tagħna kellhom diversi okkażjonijiet jiddikjaraw li l-azzjoni rikonvenzjonali tista' tiġi proposta f'**kull azzjoni** – it-test Ingliż infatti jgħid <u>any action</u> (Artikolu 396 tal-Kodiċi tal-Proċedura) – ara s-sentenza **"Camilleri nomine vs Cilia"** – Qorti tal-Kummerċ 18 ta' Marzu 1994). Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **"Gambin utrimque"** (27 ta' Marzu 1996) iċċitat sentenza riportata fil-Vol XI – paġna 78 fejn intqal illi *"la riconvenzione dicesi eccezzione non in senso stretto ma in senso largo, inquantoche' il convenuto puo opporre in giudizio all azione contro di lui proposta, non solo la eccezione ma pure la riconvenzione; cio' domanda quell che gli si deve nello stesso tempo in cui agisce contro di lui e nello stesso giudizio."* L-artikolu 396 imsemmi infatti jipprovdi illi l-konvenut jista' jagħmel il-kontro-talba basta li din tkun konnessa mat-talba tal-attur *"meta l-kontro-talba tkun ġejja mill-istess fatt jew mill-istess kuntratt jew titolu li*

minnu tkun ġejja t-talba.” F’dan il-każ allura wieħed irid jara jekk din il-kontro-talba hiex ġejja mill-istess fatt (*eodem fonte*).

Illi ma hemmx dubju li t-talbiet rispettivi huma intrinsikament marbuta fis-sens li jidher li l-konvenut kien ġja’ rrisponda għall-molestja li huwa stess qed jgħid li sofra billi neħħa huwa stess dik il-molestja; madankollu rinfaċċjat mill-azzjoni ta’ spoll huwa reġa rrestitwixxa kif seta’ l-pussess lill-attur li allura setgħa jerġa jagħmel użu mit-terrazzin in kwistjoni purke’ mhux eżattament kif kien jagħmel qabel. Il-punt kruċjali pero’ fil-fehma tal-Qorti huwa li fil-mument li ġiet istitwita l-azzjoni (kif ġja’ ngħad *“nello stess tempo in cui agisce …”*, il-konvenut żgur li kien ġia ħa l-passi biex ineħħi l-molestja li ħass li sofra – kien wara li saret il-kawża li huwa reġa’ poġġa l-affarijiet kważi għal li kienu qabel u allura dik il-molestja reġgħet immanifestat ruħha. Strettament allura skond dak li ntqal ġja’, fil-mument li bdiet il-kawża l-molestja kienet tneħħiet mill-konvenut stess. Għalhekk fil-mument illi ppropona l-kontro-talba, huwa kien ġja’ neħħa l-bażi tal-istess azzjoni tiegħu u jekk wieħed janalizza minużjosament it-talbiet jirrealizza li għalkemm il-kwistjonijiet jidhru marbuta l-azzjonijiet rispettivi ma tweldux mill-istess fatt; dik tal-attur twieldet mill-ispoll kommess mill-konvenut u dik tal-konvenut mill-azzjonijiet preċedenti għal dak l-ispoll, kommessi mill-attur.

Illi l-Qorti jidhrilha wkoll li jekk fil-kontro-talba tagħti raġun lill-konvenut tkun qed tistultifika l-azzjoni ta’ spoll proposta mill-konvenut. L-iskop ta’ dik l-azzjoni hija dejjem r-restituzzjoni għall-*istatus quo ante*; u jekk possessur ma jaġixxix *entro* t-terminu impost mill-liġi (il-Qorti tagħmilha ċara li dan ma ġarax fil-każ preżenti) huwa jitlef id-dritt li jipproponi dik l-azzjoni anke jekk naturalment jista’ jipproponi oħrajn speċjalment jekk huwa proprjetarju. Fil-każ in eżami, il-konvenut minn jeddu neħħa dik il-molestja li qed jilmenta minnha permezz tal-azzjoni ta’ spoll minnu kommessa. Għalhekk anke jekk sussegwentement huwa irripristina l-pussess, fil-fehma tal-Qorti huwa tilef l-opportunita’ jitlob ir-rimedji possessorji ladarba dakinhar li sofra l-molestja huwa kkommetta l-ispoll biex neħħa l-

molestja. Jekk għandu xi drittijiet petitorji naturalment jibqa' liberu li jeħodhom.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kontro-talba billi filwaqt li tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-attur, tilqa' it-tielet eċċezzjoni tal-istess attur u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju mill-kontro-talba proposta mill-konvenut; fiċ-ċirkostanzi pero' l-ispejjeż tal-kontro-talba jkunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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