MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 90/1994/2

Anthony Mario Vella bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Chequers' Inn Operators Limited

v.

Francis sive Tarcisio Galea f'ismu proprju u bhala Direttur
ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta`
Tarcisio Galea Construction Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fil-25 ta’ Jannar, 1994, li taqra hekk:
“1. Premess illi s-socjeta’ attrici kellha d-detenzjoni u jew il-pussess tal-lukanda Chequers’ Inn fi Triq it-Trill, fil-Qawra.

“2. Premess illi fit-8 ta’ Dicembru 1993, il-konvenut proprio et nomine bi vjolenza ikkommetta spoll vjolenti li jikkonsisti filli bil-forza hareg ‘l barra mil-lukanda lis-socjeta’ attrici, u lill-impjegati taghha.

“3. Premess illi s-socjeta’ attrici agixxiet bimestre kontra dan l-ispoll sabiex tigi reintegrata fid-detenzjoni u jew il-pussess.

“Jghid ghalhekk il-konvenut proprio et nomine ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:

“1. tiddikjara illi l-konvenut proprio et nomine kkommetta spoll vjolenti fil-konfront tas-socjeta` attrici;

“2. tordna taht dawk is-sanzjonijiet u kondizzjonijiet li jidhrilha tistabbilixxi din il-Qorti r-reintegrazzjoni fid-detenzjoni u jew pussess tas-socjeta` attrici tal-Lukanda Chequers’ Inn, fi Triq it-Trill, Qawra.

“Bl-ispejjez u bir-riserva ta’ kull azzjoni fil-ligi.

“Il-Konvenut ingunt ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta in forza taghha eccepiet illi:
“l-azzjoni attrici hija nfondat fid-dritt u fil-fatt peress li ma sar ebda spoll, stante li l-eccipjent ezercita d-drittijiet tieghu naxxenti mill-klawsola 19 in calce inkorporata fl-iskrittura tat-12 ta’ Awwissu, 1990, li kopja taghha hija annessa (Dok F1), u li kwindi ma setghax ikun hemm u lanqas kien hemm l-animus spoliandi.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Marzu, 2011, li in forza taghha l-kawza giet deciza billi:
"… … … fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa' t-talbiet attrici u tiddikjara li l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti fil-konfront tas-socjeta` attrici u tordna li fi zmien xharejn is-socjeta` attrici tigi reintegrata fil-pussess jew fid-etenzjoni tal-Lukanda Chequers' Inn, fi Triq it-Trill, Qawra.

"Spejjez kollha kontra l-konvenuti u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` attrici skont il-ligi."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"F'din il-kawza s-socjeta' attrici qed titlob li jigi dikjarat lil-kovenuti kkommettew spoll vjolenti fil-konfront taghha u konsegwentement tigi ordnata r-reintegrazzjoni tas-socjeta' attrici fid-detenzjoni u jew pussess tal-Lukanda Chequers Inn li tinsab fi Triq it-Trill, il-Qawra.

"Il-konvenuti qed jeccepixu li ma sar ebda spoll, stante li l-eċċipjent eżerċita d-drittijiet tiegħu naxxenti mill-klawsola 19 fl-iskrittura ta' ftehim tat-12 ta' Awwissu 1990 u ghalhekk zgur ma setgħax kien hemm l-animus spoliandi.

"**Fatti**

"Mill-provi jirrizulta li ghall-ewwel li s-socjeta' attrici dahlet fil-lukanda cioe' f'Awissu 1990, l-istess lukanda kienet fl-istat ta'ġebel u saqaf u l-ftehim verbali bejn il-parijiet cioe' s-socjeta' attrici bhala d-detentrici tal-fond u s-socjeta konvenuta bhala s-sid tal-istess fond, kien fis-sens li s-socjeta' attrici kellha tagħmel benefikati fil-fond li jagħmlu tajjeb għal tlett (3) snin u ftit ta' kera. Jidher li, pero', ma kienx sar ftehim dwar kemm kella tkun il-kera. Jirrizulta li s-soċjeta attriċi effettivament gestit il-lukanda għal xi snin sakemm fid-9 ta' Diċembru 1993 certu Emanuel Zahra, certu Emanuel Cilia u certu Edmond Bartolo mibghuta mill-konvenut, marru fill-lukanda kmienu filghodu, stennew lir-receptionist tal-lukanda tiftaħ għal min kien iforni l-lukanda bil-ħobż, daħlu ġol lukanda u ma hallewx lill-haddiema ohra jidhlu fil-l;ukanda biex jaghmlu xogholhom.

Dan jirrizulta mid-deposizzjoni tax-xhud Lorry Lanzon (fol.56) u dik tax-xhud Anthony Theuma (fol.58). Dan l-ahhar xhud zied jghid li huwa għamel attentati biex jidħol fl-lukanda anke wara din id-data, pero xorta wahda ma tħallhiex jidħol.

"Jigi rilevat li dan l-inċident ġie ukoll rapurtat fil-ġurnali lokali kif jirrizulta mid-dokumenti esibiti a fol 62. L-imsemmija Zahra, Cilia u Bartolo keċċew lit-turisti u lir-residenti li kien hemm fil-lukanda, pero' jidher li qabel ma ghamlu hekk ġabru l-ammont li kienu dovuti lill-lukanda minnghand l-istess turisti u residenti. B'hekk jidher li l-inkwiet bejn il-partijiet beda meta skadew it-tlett snin li kienu gew miftiehma u li fihom s-socjeta' attrici kellha tokkupa u ggestixxi l-lukanda proprjeta' tas-socjeta' konvenuta. Il-benefikati li kellhom isiru fil-lukanda mis-socjeta' attrici kellhom jaghmlu tajjeb ghat-tliet snin kera. Jigi ribadit li ma kienx hemm ftehim bil-miktub, liema ftehim pero' jirrizulta bazikament mill-provi prodotti.

"Jirrizulta ukoll, pero', li kien sar ftehim bil-miktub datat 12 ta' Awissu 1990, li bih is-socjeta' konvenuta kkonsenjat lis-socjeta' attrici l-imsemmija lukanda sabiex din tal-ahhar toperha u tmexxija appuntu bhala lukanda u dana taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kontenuti fl-istess ftehim. Dan l-imsemmi ftehim bil-miktub sar bejn Tarcisio Galea ghan-nom tas-socjeta' Tarcisio Galea Construction Ltd (is-sid) u bejn Anthony Mario Vella ghan-nom tas-socjeta' Chequers Inn Operators Ltd (l-operatur). Dan il-ftehim kellu validita' ta' ħames (5) snin u l-partijiet ftehmu li l-operatur kellu jħallas lis-sid Lm70000 fis-sena, pagabbli bil-quddiem. Ghall-finijiet tal-presenti proceduri hi rilevanti l-klawsola 19 tal-istess ftehim. Fil-fatt l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti (Tarcisio Galea u s-socjeta' Tarcisio Galea Construction Limited) huma bbazati fuq l-imsemmija klawsola, li tipprovdi li fin-nuqqas ta' hlas da parti tas-socjeta' attrici tal-ammont annwali fuq imsemmi, l-imsemmi ftehim jispiċċa u s-sid ikun jista' jieħu lura l-lukanda "without the necessity of any police intervention or authority." Jirrizulta ukoll li sussegwentement li t- tlett persuni gia imsemmija dahlu fil-lukanda, biddlu s-serraturi u l-"locks" u ddendlet tabella li kienet tghid "for residents

only" u imbagħad "closed for refurbishment." In effett is-soċjeta' attriċi tgħid illi ma setgħetx tidħol fil-lukanda għaliex din ġiet imsakkra u kienet ukoll mgħassa.

Is-soċjeta' attriċi tippretendi li hija kienet qed tiddetjeni u kella l-pussess tal-lukanda u ssostni li fit-8 ta' Diċembru 1993 il-konvenut propio et nomine bl-imsemmi agir tieghu kkommetta spoll vjolenti.

"**Konsiderazzjonijiet legali**

"L-uzu tal-kliem 'spoll vjolent' da parti tas-socjeta' attrici, fic-citazzjoni, irendi l-presenti kawza wahda ta' spoll u kwindi ghandu japplika l-artikolu 535 tal-Kodici Civili li jiddisponi kif gej:- "Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' l-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili." L-istess provediment ikompli jiddisponi:- "Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-Qorti, ukoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll."

"L-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jipprovdi li l-konvenut f'kawza ta' spoll maghmula fi zmien xahrejn minn dakinhar li jkun sar l-ispoll, ma jista' jaghti ebda eccezzjoni li mhux dilatorja, qabel ma jkun raga' qieghed ghal kollox fl-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll, f'dak iz-zmien illi, skond ic-cirkostanzi, jigi moghti lilu fis-sentenza," Is-sub-artikolu (3) tal-istess artikolu jkompli jiddisponi li f'kawza simili l-Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll.

"**L-"actio spolii"**

"Inghad li din l-azzjoni hi ta' ordni pubblika, radikata fuq l-esiġenza ta' utilita soċjali (vide sentenza tal-Prim Awla tal-21 ta' Ottubru, 2002, fl-ismijiet "Georgina Borg vs Errol Cassar et." L-istess Qorti, fl-istess sentenza, qalet ukoll li

tali azzjoni hi diretta “ad impedire il piu grande dei disordini sociali, cioe’ che i cittadini si facciano giustizia da loro." Dan hu l-istess hsieb tal-Coen (“Voce Azioni Possessorie” para 766, citat b'approvazzjoni fid-decizjoni li tinsab Vol. XXXIX P.I p.315).

“Il-Qorti tal-Appell, 2 ta’ Lulju 2010, fil-kawza fl-ismijiet “Joseph Portelli vs Peter Paul Portelli” irreteniet illi “dwar din l-azzjoni il-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’ 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, purche’ pero’ abbia il carattere esteriore dell’esercizio di un preteso diritto.”

“**L-elementi tal-actio spolii**

“Kif intqal din hija kawza ta’ spoll u sabiex tkun ta’ suċċess, iridu jigu ippruvati mis-socjeta attrici tliet elementi u cioe’ (1) possedisse (2) spoliatum fuisse u (3) infra bimestre deduxisse. "L-elementi mehtiega biex tirnexxi din l-azzjoni ta' spoll privileggjat huma l-pussess da parti ta' l-ispoljat, l-ispoll ta' dak il-pussess b’mod vjolenti jew klandestin da parti ta' l-ispoljant, u d-deduzzjoni tal-gudizzju tal-azzjoni da parti ta' l-ispoljat fi zmien xahrejn minn meta jkun gie kommess l-ispoll." Dan il-kliem intqal fis-sentenza tal-kawza fl-ismijiet “Maria Dolores Mifsud vs Michele Galea" (Appell Civili fid-29 ta' Marzu 1957, Vol. XLI P I p 245) u gie ribadit fil-kawza fl-ismijiet "Elisa Cesareo vs Victor Trapani noe" (Prim' Awla, Qorti Civili, 26 ta' Gunju 1950 a Vol. XXXIV P II p 594).

Huma dawn it-tliet rekwiziti li ser jigu konsiderati, tenut ovvjament kont ta’ dak li ser jingħad aktar ‘l isfel dwar l-eċċezzjoni tal-konvenut proprio et nomine biex jikkumbatti t-talba tas-soċjeta’ attriċi.

“Fl-analizi jekk kienx hemm il-pussess rikjest mill-ligi ovvero l-pussess da parti ta' l-ispoljat cioe’ s-socjeta’ attrici ghandu jinghad li s-socjeta’ attruici trid tipprova li fil-mument tal-ispoll, hi kellha l-pussess tal-fond in kwstjoni. Direttur tas-socjeta’ attrici xehed dwar kif is-socjeta’ attrici kienet ila topera l-lukanda (fol 43) għal tliet snin. Ix-xhieda Joseph Gauci (fol 80) u Edmond Bartolo (fol 92), it-tnejn prodotti mis-soċjeta’ konvenuta, ukoll, ikkonfermaw li l-lukanda Checkers Inn kienet qiegħda tiġi operata mis-soċjeta’ attriċi u li kienet ilha topera minn Awwissu 1990. Ġiet esebita ukoll ittra interpellatorja (fol 100) mill-Water Sevices Corporation mibghuta lil Chequers Inn Operators Ltd għall-ħlas ta’ somma għall-konsum ta’ ilma u l-elettriku, liema ittra tikkonferma l-fatt li s-soċjeta’ attriċi kienet fil-pussess tal-lukanda.

“Huwa importanti hawnhekk li ssir riferenza għax-xhieda ta’ Edmond Bartolo a fol 92, illi jgħid illi l-operatur kien qiegħed jokkupa l-lukanda b’ “mera tolleranza” u li s-socjeta’ attrici kienet obbl;igat ruhha li tivvaka l-lukanda meta tigi hekk mitluba taghmel bil-miktub mis-sid. Ġie ukoll esebit dokument immarkat EB1 a fol 96 li huwa dokument iffirmat mill-attur Anthony Mario Vella f’ismu u għan-nom ta’ Chequers Inn Operations Ltd datat 8 ta’ Awwissu 1990, illi jiddikjara illi huwa qiegħed jokkupa l-lukanda b’mera tolleranza’ u obbliga ruhu li jivvakka l-istess lukanda meta jintalab li jagħmel hekk mill-proprjetarju, b’penali f’każ li huwa ma jagħmilx dan. Din l-iskrittura għandha importanza għaliex kif inhu magħruf “min jiddetjeni haga b’mera tolleranza ma jistax jezercita l-actio spolii,” kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta’ Mejju 2007 fil-kawza fl-ismijiet “Michael Attard et vs Andrew Briffa et.”

“Hawnhekk pero irid jigi rilevat li oriġinarjament, jidher li kienet giet iffirmata l-gia imsemmija skrittura dwar ir-relazzjoni bejn is-sid u l-operatur u ċioe l-iskrittura datata 8 ta’ Awwissu 1990. Pero jidher li l-partijiet riedu li jkun hemm ftehim aktar definit, u dan skond ma qal l-imsemmi xhud Edmond Bartolo, impjegat tas-socjeta’ konvenuta li a fol.92 xehed “jien deherli li transazzjoni daqshekk importanti ma kellhiex tiġi rregolata minn biċċa karta

handwritten imma kellu jkun hemm kuntratt aktar definit u għalhekk beda jkolli laqgħat kemm mas-sidien kif ukoll mal-operatur biex nara eżatt x'kien ġie miftiehem bejniethom. Wara xi xahrejn jiena kont ippreparajt draft agreement u flimkien mas-Sur Tarcisio Galea mort fil-lukanda biex nagħtih lis-Sur Mario Vella. Is-Sur Vella kif iffirmah dak il-ħin u niftakar li kont ħallejt kopja għalih u l-kopja l-oħra ħadtha għalina." Hawnhekk ir-riferenza hi għall-imsemmi ftehim datat 12 ta' Awwissu 1990 a fol 13. Jgħid ukoll l-istess xhud illi għalkemm l-iskrittura a fol 13 hija datata 12 ta' Awwissu 1990, fil-verita ġiet iffirmata għall-ħabta ta' Ġunju 1991, imma l-partijiet riedu li għamluha "backdated" peress li l-ftehim kellu jibda jgħodd minn meta s-socjeta' attrici bdiet topera l-lukanda (fol.92 il-linja ta' qabel tal-aħħar). Dan kollu ma jħalli l-ebda dubju, u lanqas ma hemm xi kontestazzjoni dwar dan mill-partijiet, li huma vinkolati bil-ftehim tat-12 ta' Awwissu 1990, u mhux b'dak tat-8 ta' Awwissu 1990.

"Ghalhekk l-ewwel element tal-pussess da parti tas-socjeta' attrici jirrizulta sufficjentement. Dwar it-tieni element u ċioe' l-ispoll ta' dak il-pussess, b'mod vjolenti u klandestin minn naha tal-konvenuti, l-imsemmi xhud Edmond Bartolo ikkonferma li l-konvenut Tarcisio Galea kien ordna li jiġu trasferiti t-turisti mill-lukanda in kwestjoni ghall-lukanda ohra u li noltre l-istaff tal-istess lukanda ma jithallix jidhol ghax-xoghol. Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fit-2 ta' Dicembru, 1955 fil-kawza fl-ismijiet "Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott" (Vol. XXXIX-I-320) gi ritenut li "sabiex jigi sodisfatt dan ir-rekwizit ma hemmx bzonn il-'vis atrox', cioe` xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga; liema vjolenza tavvera ruhha jekk l-opera spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tas-sid."

"Fl-opinjoni tal-Qorti m'hemmx dubju illi iż-żamma tal-impjegati milli jidħlu ghax-xoghol fil-lukanda, it-tkeċċija tat-turisti u tas-soċjeta' attriċi mill-lukanda, il-bidla tas-serraturi u l-egħluq tal-lukanda ġraw kollha kontra l-kunsens tas-soċjeta' attriċi u kwindi anke t-tieni element ġie sufficjentement pruvat.

"It-tielet element u cioe' li l-ispoljat cioe' s-socjeta' attici pproponiet din l-azzjoni biex tigi reintegrata fil-pussess fi zmien xahrejn minn meta gie kommess l-ispoll fil-konfront taghha gie ukoll pruvat. Fil-kawza deciza 22 ta' Frar 1992 fl-ismijiet "Michelangelo Fenech nomine vs Alfred Camilleri" gie ritenut li "t-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur." Jirrizulta li l-presenti kawża ġiet presentat fil-25 ta' Jannar 1994 u l-allegat inċident ġara fit-8 ta' Diċembru 1993. kwindi jirrizulta li l-kawza ġiet inizjata entro it-terminu stabbilit mill-liġi.

"**L-eccezzjoni tal-konvenuti**

"Il-konvenuti qed jeccepixxu li huma eżerċitaw id-drittijiet taghhom naxxenti mill-klawsola 19 tal-iskrittura tat-12 ta' Awwissu 1990 u kwindi ma setgħax ikun hemm u lanqas kien hemm l-animus spoliandi da parti taghhom. Fil-kawza fl-ismijiet "Dimitri Orlov vs Edward Pavia pro et noe" l-ewwel Qorti irreteniet illi l-ligi trid, bhala principju ta' ordni pubbliku, li min jippretendi xi jedd jinqeda b'vie di diritto u mhux b'vie di fatto ghall-harsien ta' dak il-jedd. L-istess l-ewwel Qorti kompliet tghid li principju ta' ordni pubbliku jeghleb kull ftehim privat, u ghalhekk il-patt li l-attur seta' jinqeda b'vie di fatto flok b'rikors lill-awtorita' gudizzjarja ma jiswiex. Quddiem il-Qorti tal-Appell, l-appellant issottometta illi "l-element materjali tal-molestja jrid ikun dejjem akkompanjat b'dak intenzjonali." Il-Qorti tal-Appell ma qablitx miegħu u irreteniet illi hemm biss tliet elementi li huma espressament rikjesti mill-Kodiċi Ċivili sabiex tirnexxi kawża ta' spoll. La darba jkunu stabbiliti dawn it-tliet elementi, l-ebda difiża ma setgħet tiġi avvanzata mill-awtur tal-att spoljattiv u huma permessi biss eċċezzjonijiet dilatorji. Il-Qorti tal-Appell kompliet tirritjeni li "l-artikoli rilevanti tal-Kodici Civili imkien ma jirrikjedu investigazzjoni rigward l-intenzjoni tal-allegat spoljatur." (vide sentenza tal-Qorti tal-Appell, fl-14 ta' Jannar 2002).

"Dan kollu jfisser li l-ftehim datat 12 ta' Awwissu 1990 fejn jghid li f'każ ta' nuqqas ta' pagament mill-operatur, is-sid ikun jista' jieħu lura l-lukanda 'without the necessity of any

police intervention or authority’ imur kontra prinċipju ta’ ordni pubblika u għalhekk l-imsemmija klawsola ma tiswiex u mhux valida. Inoltre, il-motiv jew l-intenzjoni spoljattiva mhux rilevanti kif gie ritenut fil-kawza “John Mary Schembri et vs Dominic Borg” (Appell Civili Numru. 1327/2003/1) fejn intqal li “fl-azzjoni ta’ spoll privileggjat, l-animus spoliandi ma jidholx. Illi l-Qorti, m’ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni jekk il-konvenuti kellhomx l-intenzjoni li jispoljaw.” Ghalhekk, huwa irrelevanti jekk kienx hemm animus spoliandi jew le stante illi l-animus spoliandi mhuwiex element kostituttiv tal-azzjoni ta’ spoll. In vista ta’ dan kollu l-eccezzjoni tal-konvenuti timmerita li tigi michuda.

“Għal-dawn ir-raġunijiet kollha, filwaqt li l-eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi respinta, fl-istess hin id-domandi attrici jithoqqilhom li jigu akkolti u ghall-finijiet tat-tieni talba ghandu jigi prefiss terminu perentorju ta' xharejn mid-data ta’ din is-sentenza u cioe’ li entro dawn ix-xharejn is-socjeta’ attrici ghandha tigi reintegrasa fil-pussess tal-lukanda Chequers Inn, Triq it-Trill, Qawra.

“Din l-ordni qed isir ghaliex hi skond il-ligi u nonostante li gie dikjarat mill-konvenuti li issa l-lukanda giet demolita u minnflokha inbena blokk ta’ appartamenti.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Onorabbli Qorti tal-4 ta’ Marzu, 2011 li permezz taghha fl-ewwel lok cahdet l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta u fejn fit-tieni lok laqghet it-talbiet tas-socjeta` attrici, u ddikjarat li l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti fil-konfront tas-socjeta` attrici u ordnat li fi zmien xahrejn is-socjeta` attrici tigi reintegrata fil-pussess jew fid-detenzjoni tal-Lukanda “Chequers’ Inn”, fi Triq it-Trill, Qawra u ghalhekk tghaddi biex fl-ewwel lok tillibera lill-konvenut Francis sive Tarcisio Galea fil-kwalita` li gie lilu addebitat u fit-tieni lok tichad it-talbiet tas-socjeta` attrici billi tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenut nomine, biex b’hekk issir gustizzja skont il-ligi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi din hi kawza ta' spoll. Is-socjeta` atrici nghatat il-pussess ta' lukanda gewwa l-Qawra u dan bi skrittura li ggib id-data tat-12 ta' Awwissu, 1990; kien hemm diversi kundizzjonijiet marbuta ma' din il-koncessjoni, fosthom li jsiru benefikati fil-fond, li l-istess jinzamm fl-istat tajjeb ta' manutenzjoni, li l-post ikun inxurjat u li jithallas kumpens ta' tant fis-sena. Is-socjeta` attrici bdiet tmexxi l-lukanda, izda malajr inqalghu divergenzi bejn il-partijiet, tant li f'Dicembru tal-1993, nies imqabbda mill-konvenut dahlu u hadu pussess unilaterali tal-fond, tant li ma hallewx lill-haddiema jidhlu fil-lukanda.

L-ewwel Qorti sabet favur is-socjeta` attrici u ordnat ir-reintegrazzjoni.

Il-konvenuti appellaw bl-aggravju jkun li kien jonqos fihom l-animus spoliandi, peress li ghamlu dak li ghamlu bis-sahha ta' klawsola 19 fil-ftehim li jiddisponi li, f'kaz ta' nuqqas tas-socjeta` attrici li timxi mal-ftehim, tawtorizzahom "*to re-enter and take possession of the Hotel without the necessity of any police intervention or authority*".

Din il-Qorti ma tarax li din is-sottomissjoni hija valida. Fl-ewwel lok, din il-Qorti osservat kemm-il darba li biex ikun hemm spoll mhux mehtieg l-animus spoliandi (ara **Cassar and Cooper (Holdings) Co. Ltd. v. Cuschieri et** deciza minn din il-Qorti fit-13 ta' April 2007, u **Grima v. Mifsud** deciza wkoll minn din il-Qorti fit-28 ta' Novembru, 2003).

Biex tirnexxi azzjoni ta' spoll, kull ma hu mehtieg li jintwera hu li l-attur kien fil-pussess tal-haga, pussess materjali u ta' fatt, u li l-konvenut, kontra r-rieda tal-

pussessur jew klandestinament, ghamel xi haga li biha fixkel lill-attur fil-pussess li kellu. Sakemm l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn mill-fatt spoljattiv, ebda element iehor ma hu mehtieg. Darba jirrizulta bhala fatt oggettiv li kien hemm il-pussess u sar id-disturb, anke parzjali, tal-istess, l-azzjoni ghandha jkollha ezitu favorevoli.

Ghar-rigward il-klawsola 19 fil-ftehim, din, kif qalet l-ewwel Qorti, ma jista' jkollha ebda effett legali ghax hi kontra l-ordni pubbliku. Fis-sistema guridika Maltija hadd ma hu awtorizzat jiehu l-ligi b'idejh, u lanqas ma jista' jirriserva dan id-dritt bi ftehim ma' parti ohra. Il-kuncett ta' "*self help*" ilu li spicca fis-sistemi guridici bazati, kif inhu taghna, fuq ir-"*rule of law*". Il-kuntratti, hu veru, ghandhom sahha ta' ligi u jorbtu ghal dak li jkun stipulat, izda kull ftehim ma jridx ikun kontra l-morali u l-ordni pubbliku tal-pajjiz. Fis-sistema Maltija, kull min hu titolar tad-dritt ghandu dritt ghall-protezzjoni tal-istess, pero`, din il-protezzjoni tinghatha mill-organi gudizzjarji mahtura bil-ligi, u hadd ma ghandu jagixxi unilaterlament ghal dan il-ghan. Hu ghalhekk li min jagixxi f'ezercizzju ta' dritt pretiz jikkometti reat kriminali, u dak li hu reat kriminali ma jistax isir validu bis-sahha ta' "ftehim".

Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Muscat v. Farrugia**, deciza fl-24 ta' Novembru, 1957:
"*… … … l-azzjoni ta' reintegrazzjoni hija fondata fuq l-ezigenzi tal-utilita` socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja; hija intiza ghall-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess <u>sabiex jigi mpedut li c-cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh</u>, b'mod li ghandha bhala fini r-restawrazzjoni tal-pussess skonvolt jew turbat … si tratta ta' disposizzjoni ta' ligi eminentement ta' ordni pubbliku, li ma tirrikjedix, generalment, il-vjolenza fuq il-persuna li tkun tiddetjeni l-haga jew li tkun tgawdi d-dritt, imma l-istess hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata jikompixxi u jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma setax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti.*"
(enfansi ta' din il-Qorti)

Wiehed jista', wara li tigri cirkostanza prevista fi ftehim, in via ta' transazzjoni, jirrikonoxxi s-sitwazzjoni tieghu ta' "*defaulter*", u jawtorizza lill-parti l-ohra jiehu certi azzjonijiet, pero`, ma jistax, b'mod preventiv, jidhol fi ftehim li jwarrab lill-qrati milli jiddeliberaw fuq kwistjoni f'kaz ta' nuqqas ta' qbil dwar l-esekuzzjoni ta' ftehim jew parti minnu. Jista' jsir ftehim li f'kaz ta' dizgwid il-partijiet jirrikorri ghall-arbitragg, pero`, ftehim li parti tista' taqbad u tiehu passi rimedjali unilateralment, huwa kontra kull kuncett ta' gustizzja u dritt, u n-normi fundamentali tal-istat Malti.

Lanqas ma jirrizulta li l-pussess tas-socjeta` attrici kien b'mera tolleranza. Qabel ma gie iffirmat il-ftehim tat-12 ta' Awwissu, 1990, gew skambjati u anke ffirmati mill-attur skritturi li jindikaw li t-trasferiment kellu jkun biss b'tolleranza, pero`, wara diskussjonijiet sar qbil fuq il-ftehim tat-12 ta' Awwissu, 1990, li gie ffirmat miz-zewg partijiet. Hu, ghalhekk, car li hu dan il-ftehim li jorbot lill-partijiet, u dan l-ahhar ftehim ma jitkellimx fuq tolleranza izda li "*the owner is placing at the disposal of the operator who accepts to operate*" il-lukanda in kwistjoni. Wara dan is-socjeta` attrici hadet pussess tal-lukanda u operat l-istess ghal tlett snin qabel ma sehh l-ispoll indikat.

Kwindi, darba sodisfatti r-rekwiziti tal-azzjoni ta' spoll, l-istess ghandha tintlaqa'.

Ghar-rigward tar-reintegrazzjoni, dan illum ma jirrizultax aktar possibbli. Dan mhux ghaliex il-lukanda giet demolita u minflokha inbena blokk ta' appartamenti, izda ghaliex l-istess bini llum huwa proprjeta` ta' terzi, u din il-Qorti ma tistax tordna li jsir xoghol rimedjali fi proprjeta` ta' terzi li mhumiex fil-kawza. Azzjoni ta' spoll trid issir fil-konfront tal-awtur tal-ispoll izda jekk ir-rientegrazzjoni tinvolvi xoghlijiet fil-proprjeta` ta' terzi, dawn it-terzi jridu wkoll ikunu parti fil-kawza (ara **Darmanin v. Tabone**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Novembru, 1984). F'dan il-kaz, dawn it-terzi ma gewx citati bhala parti u lanqas ma gew imsejha fil-kawza, u kwindi ma jista' jittiehed ebda provvediment fir-rigward. Il-Qorti ma tistax f'kawza ta' spoll, tidhol fi kwistjoni dwar danni (ara

Mercieca v. Cauchi, deciza mill-Qorti ta’ Ghawdex, Gurisdizzjoni Superjuri, fit-13 ta’ Novembru 2009).

Fil-kuntest tar-responsabbilita` tal-konvenut proprio, li baqa’ kontumaci f’dawn l-atti, din il-Qorti ma tarax li ghandha tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju, ghax ghalkemm il-proprjeta` kienet tas-socjeta` tieghu, ghandu jwiegeb anke personalment ghall-inizjattiva li ha biex sehh l-ispoll indikat. Meta jkun jirrizulta li persuna fizika tkun involviet ruhha b’mod dirett fl-agir spoljattiv, din ma ghandhiex tinheles mir-responsabbilita`, ancorche` flimkien mal-persuna legali wkoll involuta, (ara **Cassar v. San Lawrenz Leisure Resort Ltd.**, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta’ Settembru, 2011, u **Portelli et. v. Fondazzjoni Belt Victoria et.**, deciza mill-Qorti ta’ Ghawdex, Gurisdizzjoni Superjuri, fid-29 ta’ Lulju, 2011).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tilqa’ l-istess in parte u tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti fejn din laqghet l-ewwel talba attrici u ddikjarat li l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti fil-konfront tas-socjeta` attrici, tirrevokaha fejn ordnat ir-reintegrazzjoni fi zmien xahrejn peress li dan mhux possibbli minhabba l-fatt li l-bini fuq l-art hija llum proprjeta` ta’ terzi mhux parti fil-kawza.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenuti in solidum.

< Sentenza Finali >

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