MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 8/2011

Neil u Lysanne konjuġi Baldacchino Kerr

-vs-

Samuel Baldacchino

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi Neil u Lysanne konjuġi Baldacchino Kerr fis-6 ta’ Jannar 2011 li permezz tiegħu premettew:

Illi l-esponenti akkwistaw, il-fond, ossia dar bin-numru 1, fi Sqaq numru 2, fi Triq Ħal-Dwieli ġewwa Ħaż-Żebbuġ, Malta, u dan permezz ta’ kuntratt in atti n-Nutar Naomi Micallef Mugliette tal-ewwel (1) ta’ Awissu elfejn u tmienja (2008).

Illi l-imsemmija dar, għandha tieqa tħares fuq għalqa fi sqaq numru 1, kuntrada ta' Ħal-Dwin, ġewwa Ħaż-Żebbuġ, li preżentement hija okkupata mill-intimat Samuel Baldachcino.

Illi riċentement ir-rikorrenti, permezz ta' terzi, bdew xogħlijiet ta' restawr fuq l-imsemmija dar, liema xogħlijiet kienu jinkludu t-tneħħija ta' diversi ċnagen li kienu mpoġġijin mal-ħajt kollu, fejn hemm it-tieqa sabiex iservu ta' appoġġ għall-istess ħajt li kien perikoluż, kif ukoll it-tibdil ta' diversi ġebel mill-istess ħajt li jħares għall-fuq l-għalqa okkupata mill-intimat, u dan kif jindikaw is-segwenti ritratti mmarkati Dok NK1 sa Dok NK4.

Illi wara li tlestew dawn ix-xogħlijiet l-intimat illegalment u abusivament, u mingħajr ebda awtorizzazzjoni qabad u għalaq din it-tieqa minn naħa tal-għalqa permezz ta' pjanċa tal-metall, injama, travu, u l-ġebel, kif jindikaw is-segwenti ritratti mmarkati Dok NK5 sa Dok NK7.

Illi l-esponenti interpellaw lill-intimat permezz ta' ittra ġudizzjarja ppreżentata nhar is-16 ta' Diċembru 2010, iżda baqa' inadempjenti (kopja mmarkata Dok NK8).

Illi b'dan l-aġir, l-intimat, b'mod klandestin, spussess u spolja lill-esponenti mill-pussess tal-proprjeta' tagħhom, partikolarment tat-tieqa illi mill-proprjeta' tagħhom tħares għall-fuq il-proprjeta' okkupata mill-intimat, u għalhekk dan l-aġir, jagħti lok għall-eżerċizzju tal-*actio spolii*, kontra tiegħu.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-aġir tiegħu l-intimat spussessa u spolja b'mod klandestin u vjolenti lir-rikorrenti, mill-pussess u l-godiment tal-proprjeta' tagħhom b'mod partikolari tat-tieqa illi mill-proprjeta' tagħhom tħares għal fuq il-proprjeta' okkupata mill-intimat; u

2. Konsegwentement, tordna lill-intimat jerġa' jqiegħed mill-ġdid fil-pussess lir-rikorrenti, u dan billi tordnalu,

ineħħi l-pjanċa tal-metall, injama, t-travu, u l-ġebel, b'dan illi l-imsemmija tieqa ma tibqax aktar ingumbrata.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat, minn issa nġunt għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Samuel Baldacchino ppreżentata fid-19 t'Awissu 2011, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-elementi sabiex tirnexxi l-*actio spolii ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jissussistux fil-każ odjern, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Illi *inoltre* u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent ma kkommetta ebda spoll privileġġjat kif allegat mill-atturi;

Illi subordinatament għas-suespost l-esponent aġixxa sabiex jissalvagwardja l-interessi tiegħu *di fronte* għall-abbuż kommess mill-istess atturi meta fetħu l-imsemmija tieqa abbużivament waqt li kienu qed jagħmlu x-xogħlijiet ta' restawr kif ser jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawża, u dan in konformita mal-prinċipju *vim vi ripellere licet*;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

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

Rat l-inkartament tal-kawża;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-20 ta' Mejju 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li saret it-trattazzjoni mill-avukati rispettivi;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu li l-konvenut għalaq tieqa li skond l-istess atturi kienet fil-ħajt li jaqsam il-proprjetajiet rispettivi tagħhom għal fuq il-bitħa tagħhom kif indikat fl-istess rikors. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess

2. l-azzjoni s

3. li l-azzjoni

Illi l-konvenut qed jikkontesta bil-qawwa l-kawża u jeċċepixxi illi ma jeżistux l-elementi tal-azzjoni msemmija u li huwa ma kkommetta ebda spoll, *semmai* huwa rrisponda biex jiddefendi ruħu minn spoll li kkomettew l-atturi fil-konfront tiegħu.

Illi fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** ingħad illi:

"Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall fatt biss tal-pusses u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwanutnkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."

Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi irriteniet *"che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato*

possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio'.

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

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

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

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

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

Illi wieħed ukoll isib dikjarat illi:

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

Illi l**-attur** meta xehed fis-seduta tat-12 ta’ Diċembru 2011 qal li kien hemm tieqa li tagħti għal fuq il-proprjeta’ tal-konvenut u kif lesta x-xogħlijiet ta’ restawr tal-proġett tiegħu meta mar jittawwal fuq il-post sab it-tieqa mblukkata; huwa esebixxa xi dokumenti (ritratti) fir-rigward. Dan kien *circa* Novembru 2010; jgħid illi qabel beda x-xogħol it-tieqa kienet imblukkata minn ġebel li kien fuq in-naħa tal-konvenut. Naturalment il-bennejja tiegħu kienu neħħewhom biex setgħu jaħdmu. L-attur reġa’ xehed fis-seduta tat-13 ta’ Frar 2012 fejn ippreċiża li l-bieb kien imblukkat ukoll minn ġewwa b’ġebel imkaħħal filwaqt li t-tieqa kienet imblukkata kif kien ġja’ qal, minn barra.

Illi xehed il-bennej Anthony Magro li qal li huma talbu l-permess tal-konvenut biex daħlu jaħdmu mill-għalqa tiegħu u biex ineħħu l-ġebel li kien qed jagħlaq it-tieqa in kwistjoni. Kontro-eżaminat ikkonferma li l-konvenut kien qallu biex ma jħallilux it-tieqa miftuħa meta jintemm ix-xogħol. Insista pero’ li huma ma fetħu xejn għaliex it-tieqa kienet biss imbarrata bil-ġebel min-naħa tal-konvenut u meta spiċċaw stivawh fejn qalilhom l-istess konvenut.

Illi l**-konvenut** xehed fis-seduta tat-3 ta’ Ottubru 2012 u qal li qatt ma kien hemm twieqi li jagħtu għal fuq il-proprjeta’ tiegħu. Kien għamel il-ġebel *circa* 37 sena qabel biex l-annimali ma jmissux il-ħajt fuq talba tas-sid ta’ dakinhar. Qal li fejn l-atturi jridu jiftħu t-tieqa kien hemm armarju tal-ġebel u l-istess atturi faqgħuh. Allura wara li qal lill-atturi biex jerġgħu jagħalquha u dan ma għamluhx huwa reġa’ għalaqha hu ftit ġranet wara.

Illi l-konvenut ipproduċa bħala xhud lil ċertu Victor Bonavia li qal li xi snin qabel huwa kien interessat jixtri l-fond tal-atturi iżda ma kienx xtrah għax ma kienx hemm twieqi; kien tkellem mal-konvenut li kien qallu l-istess ħaġa. Xehdu persuni oħra fis-sens li dejjem kien jafu l-għalqa mingħajr twieqi għal ġo fiha. L-istess xehed il-Perit Joseph Fenech, a fol 140 tal-proċess.

Illi l-konvenut *in sintesi* eċċepixxa li filwaqt li hu minnu li għalaq it-tieqa in kwistjoni, din qatt ma kienet hemm u

huwa ppermetta lill-atturi biex jiftuha sakemm ilestu x-xogħol. Barra minn hekk huwa għalaqha meta rrealiżża li l-atturi ma kellhomx intenzjoni jerġgħu jagħlquha huma. Għalhekk qed jinvoka l-prinċipji *vim vi ripellere licet*.

Illi fuq dan l-aspett, il-Qorti tal-Appell fil-kawża **"Camilleri vs Bonello"** (deċiża fil-5 t'Ottubru 1998) konsidrata mill-Qrati tagħna bħala *leading case* fil-materja, qalet illi:

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

Illi ġiet ukoll ċitata sentenza riportata fil-**Vol LXXIII-II-273**) fejn intqal:

"Contro l' altrui azione violenta e' consentita anche l' auto difesa. Percio' posso oppormi alla violenza mentre questa ' in atto (in continenti e non ex intervallo). Se invece la violenza e' cessata devo ricorrere al giudice esprendo l' azione possessoria."

Illi l-Qorti ċċitat ukoll sentenza oħra antika (**Vol XXIV pt 1 paġna 281**) illi irriteniet:

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

Illi l-Qorti mbagħad qalet li dan naturalment japplika *a contrario senso.* Naturalment pero' din l-azzjoni tal-konvenut trid tkun saret **immedjatament** wara li jkun sar l-ispoll tal-attur biex tkun ġustifikata. (Ara wkoll is-sentenzi **"Pellegrini Petit vs Sammut"** – deċiża mill-Qorti tal-

Appell fis-16 ta' Jannar 1920 u **"Sammut vs Sammut"** – deċiża mill-Prim' Awla fil- 31 ta' Jannar 2003).

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

Illi l-Qorti jidhrilha li dan il-prinċipju ġie żviluppat biex iservi ta' difiza għal min ikun ġie spoljat mill-pussess tal-ħaġa u jirreagixxi billi jerġa' jistabbilixxi l-*istatus quo ante,* fis-sens li jerġa' jakkwista l-pussess tal-ħaġa li jkun ġie spoljat minnha. Huwa minħabba f'hekk l-azzjoni tal-konvenut trid tkun immedjata għall-ispoll kommess mill-attur. Dan anke għaliex il-ġurisprudenza ħadet kont tal-fatt illi n-natura umana hija li hi u huwa naturali li l-bniedem jirreaġixxi b'dan il-mod. Madankollu l-Qrati ma jistgħux jippermettu li l-ispoljat jieħu l-liġi f'idejh la b'mod sproporzjonat u lanqas wara li jgħaddi wisq żmien fuq l-ispoll oriġinali – dejjem jekk dan ikun sar. (**"Mifsud vs Farrugia"**, deċiża mill-Prim' Awla fit-13 ta' April 2005).

Illi l-Qorti wara li semgħet lill-partijiet jixhdu, u wara li eżaminat fil-fond il-provi tqis din l-eċċezzjoni ġustifikata f'din il-kawża. L-azzjoni tal-konvenut tassew ma kinitx daqshekk immedjata iżda wieħed jifhem li kien ikun imprudent kieku qabad u għalaq it-tieqa aktar qabel; bir-raġun stenna li t-tieqa terġa' tingħalaq mill-istess atturi. Jidher ċar li t-tieqa ma kinitx hemm meta l-atturi bdew ix-xogħlijiet u allura l-manteniment tal-*istatus quo ante* kien jirrikjedi li terġa' tingħalqa; jekk l-atturi jidhrilhom li għandhom dritt li jiftħu t-tieqa għandhom jipproċedu ġudizzjarjament u mhux bil-mod li mxew.

Illi għalkemm il-kwistjoni ma tqajmitx, il-Qorti għandha ukoll id-dubju tagħha kemm l-atturi kellhom il-pussess rikjest mill-liġi, u hija aktar propensa tgħid li huma kien fetħu t-tieqa in kwistjoni b'tolleranza; dan għaliex il-kwistjoni ta' jekk min jippossjedi b'tolleranza jistax

jipproċedi *ai termini* tal-artikolu 535 jidher li ilha li ġiet deċiża fin-negattiv. Oriġinarjament il-kwistjoni nqalgħet minħabba l-fatt li kif ġja' ssemma, l-artikolu msemmi meta jitkellem fuq pussess jgħid li dan jista jkun *"ta' liema xorta jkun'.* Madankollu numru ta' sentenzi rritenew li *"atti ta' mera tollerenza ma jistgħux iservu ta' fondament għall-akkwist tal-pussess."* **("Antonio Pace vs Antonio Cilia" –** deċiża mill-Prim' Awla, fis-26 ta' Gunju 1965); din is-sentenza tiċċita wkoll is-sentenzi riportati fil-volumi **XXIV-i-451, XXXIII-i-173** u **XXXVII-ii-642** kif ukoll il-Kassazzjoni ta' Ruma u Turin f'żewġ ġudizzji separate, u ċjoe' rispettivament waħda tat-**23 ta' Ġunju 1905** fejn intqal illi: *"non e' possesso giuiridicament reintegrabile quello che emana da una semplice concessione dell' propietario"*; u oħra tas-**27 ta' Diċembru 1907** fejn intqal illi: *"Non ricorre quell possesso di fatto che da' diritto alla protezione mediante l' azione di reintegra ogni qual volta il preteso spogliato abba il godimento basato sulla semplice tollerenza del preteso spogliatore."*

Illi s-sentenza **"Pace vs Cilia"** tkompli tgħid li:

"Dana l-prinċipju jemana mid-dispożizzjoni tal-artikolu 563 (illum 526) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess. Il-leġislatur kien qiegħed deliberatament jirreferi għal kwalunkwe pussess u mhux għal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tollerenza ma joħolqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tiegħu għall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868) kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche' secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto".

Illi ma hemmx dubju għalhekk għall-Qorti li għandha tiċħad it-talbiet attriċi.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż ikunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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