



MALTA

**QORTI CIVILI**

**PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**

**JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 738/2006

**FENLEX ENTERPRISES LIMITED** ġja' **FDG Services Limited** (C – 10777) u **Tain Services Limited** (C – 36874)

vs

Paul **CAMILLERI** u **Marketing And Consultancy Limited** (C – 8171)

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors Mañluf imressaq fit-8 ta' Awwissu, 2006, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-kumpanniji attriċi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-imħarrkin, jew min minnhom, wettqu kontribom spoll vjolenti għall-finijiet tal-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili meta, bi vjolenza u bil-moħbi,

qalgħu l-*airconditioning units* li kienu jinsabu fuq ħajt li jifred il-ġid tal-istess imħarrkin mill-blokka ta' appartamenti li tinsab f'numru mija u erbatax (114), Triq il-Marina, The Strand, il-Gżira, li fosthom l-istess kumpanniji attriċi huma sidien tal-appartament numru tlieta (3) u kif ukoll meta l-istess imħarrkin qatgħu l-provvista tal-elettriku għall-imsemmija *units*; (b) iżżomm u tordna lill-imħarrkin biex, ladarba bis-saħħa ta' mandat ta' inibizzjoni maħruġ kontribom fit-2 ta' Awwissu 2006 inżammu b'ordni tal-Qorti, ma jerġgħux ineħħu minn fuq l-imsemmi ħajt l-imsemmija *airconditioning units* jew li jaqgħu l-provvista tal-elettriku għall-istess *units* minn fejn jinsabu u li qegħdin jintużaw biex jaqdu l-proprjeta' tal-kumpanniji attriċi u jkessħu l-ambjenti tal-istess ġid; (ċ) issib li minħabba l-imġiba tal-imħarrkin jew ta' min minnhom, il-kumpanniji attriċi ġarrbu danni li jikkonsistu fi ħsara fl-imsemmija *airconditioning units* kif sejjer jitfisser aħjar waqt it-trattazzjoni; (d) tillikwida d-danni mġarrbin mill-kumpanniji attriċi, jekk meħtieġ billi tqabbad perit għal dan il-għan; u (e) tikkundanna lill-imħarrkin jew lil min minnhom biex iħallsuhom id-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Awwissu, 2006, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-kumpanniji attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fit-12 ta' Settembru, 2006, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-imħarrek Paul Camilleri ma messux tħarrek għaliex mhux il-kontradittur legittimu billi ma għandu f'ismu l-ebda rabta mal-post mertu tal-kawża u għalhekk imissu jinħeles milli jibqa' aktar fil-kawża; u li l-kumpannija attriċi Fenlex Enterprises Limited ma kellhiex l-interess ġuridiku li tressaq il-kawża, ladarba u la meta allegatament seħħ l-ispoll u lanqas meta fetħet il-kawża ma kienet fil-pussess tal-*airconditioning units*. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li ma jeżistux l-elementi mitluba mil-liġi billi l-imsemmija kumpannija attriċi ma kellhiex il-pussess tal-*units*, u dan minbarra l-fatt li l-istess *units* kienu joħorġu 'l barra mill-linja li taqsam il-ġid tagħhom mill-ġid tal-kumpanniji attriċi u għalhekk jinħalaq dubju jekk il-kumpannija attriċi Tain Services Limited ukoll tistax tgħid li kellha l-pussess effettiv tal-imsemmija *units*. Žiedu jgħidu li l-mod kif tressqet il-kawża, saret bi ksur tal-liġi għaliex ma sarux talbiet li l-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili jstabilixxi bħala meħtieġa f'azzjoni bħal din. Qalu wkoll li t-talbiet attriċi jmorru kontra xulxin għaliex filwaqt li bl-ewwel talba l-atturi jridu li l-Qorti ssib li seħħ spoll, fit-tieni talba qegħdin jitolbu li l-Qorti iżżomm kollox kif inhu. Ċaħdu li wettqu xi għemil ta' spoll jew li l-atturi b'xi mod ġarrbu xi tnaqqis tal-pussess u saħqu li l-mertu tal-azzjoni huwa eżawrit għaliex kollox reġa' tqiegħed fl-istat originali tiegħu.

Qanqlu d-difiża li dak li sar għamluh b'jedd u taħt is-saħħa tal-prinċipju *vim vi repellere licet* wara li l-kumpanniji attriċi qabdu u poġġew l-*airconditioning units* fuq il-ħajt diviżorju wara li dawn kien ilhom snin kbar imwaħħlin f'xaft intern, u qegħduhom f'għid tal-kumpannija mħarrka li issa nżammet milli tista' tiżviluppa ħwejjigħa jekk ikollha bżonn għaliex ma tistax tinqeda aktar bil-ħajt fejn tpoġġew il-*units* biex fuqu tista' sserraħ xi bini għdid li tkun tista' ttella' aktar 'il quddiem. Filwaqt li tennew li huma ma jaħtu għall-ebda danni li setgħu garrbu l-kumpanniji mħarrkin, qalu li l-prova tad-danni trid issir minn min jallega li garrabhom;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Marzu, 2009, li bih qiegħdet il-kawża fuq il-lista tal-kawżi ta' qabel is-seduta (*pretrial*) wara li l-kumpanniji attriċi naqsu li jwettqu dak ordnat lilhom fl-imsemmi degriet tal-10 ta' Awwissu, 2006;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Lulju, 2009<sup>1</sup>, li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tiġbor il-provi tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Novembru, 2009<sup>2</sup>, li bih neħħiet il-kawża minn fuq il-lista ta' kawżi ta' qabel is-seduta u, wara li rat li l-kumpanniji attriċi naqsu li jressqu l-provi tagħhom quddiem l-Assistent Ġudizzjarju kif lilhom ordnat, iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi attriċi u ħalliet il-kawża għat-tressiq tal-provi tal-imħarrkin;

Semgħet ix-xhieda tal-imħarrekk;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Novembru, 2010<sup>3</sup>, li bih ordnat li l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1028/06 dekretat fit-2 ta' Awwissu, 2006, jinġiebu quddiemha u jagħmlu parti mill-atti tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

### ***Ikkunsidrat:***

---

<sup>1</sup> Paġ. 59 tal-proċess

<sup>2</sup> Paġ. 40 tal-proċess

<sup>3</sup> Paġ. 94 tal-proċess

Illi din hija azzjoni ta' spoll. Il-kumpanniji attriċi jgħidu li ġarrbu ksur tal-pussess bil-kwiet dwar xi *airconditioning units* li kienu jinsabu f'xaft u wkoll fuq ħajt li jifred proprjeta' ta' sidien minn proprjeta' oħra, meta l-imħarrkin jew min minnhom, qatgħu l-provvista tal-elettriku għall-imsemmija *units* u neħhewhom minn fejn kienu. Minħabba li dak l-għemil tal-imħarrkin sar kontra r-rieda tagħhom u filwaqt li ntabab u nkiseb il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni biex dan ma jergax isir, il-kumpanniji attriċi kellhom jiftħu din il-kawża biex jerggħu jingħataw il-pussess sħiħ li kellhom qabel ma saru x-xogħlijiet impunjati;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi, b'mod preliminari, qalu li l-imħarrek Paul Camilleri ma messux tħarrek għaliex mhux li l-kontradittur legittimu billi ma għandu f'ismu l-ebda rabta mal-post mertu tal-kawża u għalhekk imissu jinħeles milli jibqa' aktar fil-kawża; u li l-kumpannija attriċi Fenlex Enterprises Limited ma kellhiex l-interess ġuridiku li tressaq il-kawża, ladarba u la meta allegatament seħħ l-ispoll u lanqas meta nfetħet il-kawża ma kienet fil-pussess tal-*airconditioning units*. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li ma jeżistux l-elementi mitluba mil-liġi billi l-imsemmija kumpannija attriċi ma kellhiex il-pussess tal-*units*, u dan minbarra l-fatt li l-istess *units* kienu joħorġu 'l barra mil-linja li taqsam il-ġid tagħhom mill-ġid tal-kumpanniji attriċi u għalhekk jinħalaq dubju jekk il-kumpannija attriċi Tain Services Limited ukoll tistax tgħid li kellha l-pussess effettiv tal-imsemmija *units*. Żiedu jgħidu li l-mod kif tressqet il-kawża, saret bi ksur tal-liġi għaliex ma sarux talbiet li l-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili jstabilixxi bħala meħtieġa f'azzjoni bħal din. Qalu wkoll li t-talbiet attriċi jmorru kontra xulxin għaliex filwaqt li bl-ewwel talba l-atturi jridu li l-Qorti ssib li seħħ spoll, fit-tieni talba qegħdin jitolbu li l-Qorti żżomm kollox kif inhu. Čaħdu li wettqu xi għemil ta' spoll jew li l-atturi b'xi mod ġarrbu xi tnaqqis tal-pussess u saħqu li l-mertu tal-azzjoni huwa eżawrit għaliex kollox reġa' tqiegħed fl-istat oriġinali tiegħu. Qajmu d-difiża li dak li sar għamluh b'jeddu u taħt is-saħħa tal-prinċipju *vim vi repellere licet* wara li l-kumpanniji attriċi qabdu u poġġew l-*airconditioning units* fuq il-ħajt diviżorju wara li dawn kien ilhom snin kbar imwaħħlin f'xaft intern, u qegħduhom f'ġid tal-kumpannija mħarrka li issa nżammet milli tista' tiżviluppa ħwejjigħa jekk ikollha bżonn għaliex ma tistax tinqeda aktar bil-ħajt fejn tpoġġew il-*units* biex fuqu tista' sserraħ xi bini ġdid li tkun tista' ttella' aktar 'il quddiem. Filwaqt li tennew li huma ma jaħtu għall-ebda danni li setgħu ġarrbu l-kumpanniji mħarrkin, qalu li l-prova tad-danni trid issir minn min jallega li ġarrabhom;

Illi għal dak li jirrigwarda l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jixraq jingħad li minkejja li l-kumpanniji attriċi ngħataw żmien kemm riedu biex iressqu l-provi tagħhom, ma nqadew qatt b'din il-fakulta' u kien biss l-imħarrek li ressaq u ta x-xhieda tiegħu. Lejn l-aħħar tas-smiġħ tal-kawża, il-Qorti ordnat li jingiebu quddiemha l-atti tar-rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 1028/06 li nħareġ fuq talba tal-kumpanniji attriċi u ntlaga' b'mod definittiv fit-2 ta' Awwissu tal-2006, f'liema atti jinsabu provi dokumentali li jistgħu jixhtu dawl fuq il-każ;

Illi minn dawn il-fatti joħroġ li bis-saħħa ta' kuntratt tas-7 ta' Mejju, 1997, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, il-kumpannija attriċi Fenlex Enterprises Limited (aktar 'il quddiem imsejha "Fenlex"), meta kienet għadha ġġib l-isem ta' FDG Services Limited, kienet kisbet l-appartament immarkat bin-numru tlieta (3) fit-tieni sular ta' blokka ta' bini f'numru mija u erbatax (114), Triq ix-Xatt, Gżira, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Il-blokka ta' appartamenti tinsab f'kantuniera li tgħaqqad Triq ix-Xatt ma' Triq Bouverie;

Illi l-imsemmi appartament ta' Fenlex jinkera lill-kumpannija l-oħra Tain Services Limited (aktar 'il quddiem imsejha "Tain") li fih tmexxi negozju marbut ma' *online gaming*;

Illi min-naħa tagħha, il-kumpannija mħarrka (aktar 'il quddiem imsejha "M&C") kisbet il-post bl-isem ta' "*Jupiter*", f'numru 4, Triq Bouverie, Gżira, bis-saħħa ta' kuntratt tas-27 ta' Novembru, 1992, fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. L-imħarrek h<sup>4</sup>uwa d-direttur ta' M&C<sup>5</sup>, liema kumpannija tmexxi wkoll lukanda li ġġib l-isem ta' "*Kennedy Hotel*" li tinsab f'115, Triq ix-Xatt, Gżira, li tiġi biswit il-blokka ta' appartamenti li minnhom jagħmel l-appartament ta' Fenlex mill-faċċata ma' Triq ix-Xatt;

Illi x-xaft tal-blokka ta' appartamenti jinsab fuq in-naħa ta' wara tal-istess blokka u jmiss mal-bitħa ta' wara tal-post ta' M&C fi Triq Bouverie u huma mifruda b'ħajt qisu m'ogħla sular<sup>6</sup>. Fix-xaft hemm għadd ta' *airconditioning units*, li wħud minnhom huma mwaħħla qrib ħafna jew jaqbzu 'l barra mill-istess xaft għal fuq il-ħajt diviżorju<sup>7</sup>. Dwar uħud minnhom, hemm kawża pendenti bejn il-partijiet<sup>8</sup>;

<sup>4</sup> Dok "PC1", f'pag. 84 tal-proċess

<sup>5</sup> Xhieda tiegħu 25.2.2010, f'pag. 66 tal-proċess

<sup>6</sup> Ara Dok "4", f'pag. 34 u 34A tal-proċess

<sup>7</sup> Ara Dok "MC2", f'pag. 31 – 3 tal-proċess

<sup>8</sup> Rik. Nru. 916/06AF (miftuħa fid-9.10.2006)

Illi f'Lulju tal-2005, l-imħarrek ressaq talba mal-awtorita' kompetenti għall-ħruġ ta' permess biex il-ħajt diviżorju tal-post ta' M&C jitgħolla għal tliet (3) sulari. Jidher, madankollu, li fis-16 ta' Awwissu tal-2006 (jigifieri fil-mori ta' din il-kawża) tressqet talba oħra u kien dwar din l-applikazzjoni li l-awtorita' ħarget il-permess għall-iżvilupp mitlub f'Novembru tal-2006<sup>9</sup>;

Illi fi jew qrib id-29 ta' Ġunju tal-2006, inqatgħet il-provvista tal-elettriku għal uħud mill-imsemmija *airconditioning units* bil-qtugħ tal-gummi tagħhom;

Illi Fenlex ġabu l-Pulizija u fit-30 ta' Ġunju ressqu talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrek. It-talba tal-kumpanniji attriċi ntlagħet b'mod definittiv fit-2 ta' Awwissu, 2006;

Illi, sadattant, Fenlex u Tain qabdu ħaddiema biex jerġgħu jipprovdu l-provvista tal-elettriku għall-*units*;

Illi fit-8 ta' Awwissu, 2006, il-kumpanniji attriċi fetħu din il-kawża;

Illi bħala konsiderazzjonijiet ta' natura legali jibda biex jingħad li, minkejja n-natur tal-kawża, il-kumpanniji attriċi ma ħabirkux biex iressqu l-każ tagħhom u jidher li kienu qegħdin jistrieħu fuq is-saħħa tad-degriet li bih intlaqgħet it-talba tagħhom għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni;

Illi l-azzjoni mibdija mill-kumpanniji attriċi hija dik possessorja magħrufa bħala l-Azzjoni ta' Spoll, u li hija msemmija fl-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, għal liema azzjoni japplika wkoll l-artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa ċar li din tagħhom tallum mhijiex l-azzjoni taż-żamma fil-pussess, imma dik tar-reintegrazzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din l-osservazzjoni tindirizza waħda mill-eċċezzjonijiet fil-mertu mressqa mill-imħarrek, b'mod partikolari dwar is-siwi tal-azzjoni attriċi;

Illi hija fin-natura tal-azzjoni tal-ispoll li l-Qorti tqis biss il-kwestjonijiet intimament marbutin magħha, mingħajr ma tindaħal f'dawk marbutin mat-titolu vantat mill-partijiet u li jagħmel sehem mill-istħarriġ ta' aspetti petitorji. Din il-preċiżazzjoni trid issir tabilfors kemm minħabba li jidher li difiża ewlenija tal-imħarrek hija dik li wħud mill-*airconditioning*

---

<sup>9</sup> Dok "PC2", F pagg. 85 – 6 tal-proċess

*units* kienu mqiegħda f'arja li tagħmel mill-ġid ta' M&C u kif ukoll minħabba l-fatt li dawk ż-żamma tal-istess *units* fil-post li jinsabu fih sejra tkun ta' xkiel għal M&C li tiżviluppa kif tixtieq il-ġid tagħha 'l quddiem. Minbarra li difiża bħal din, f'każ bħal dan, tabilfors titlob stħarriġ fi kwestjoni petitorja u b'hekk ma tistax tkun ta' siwi għas-soluzzjoni ta' kwestjoni li tintrabat biss mal-pussess, huwa magħruf li f'azzjoni ta' spoll il-Qorti mgħandhiex tqis jekk l-għemil spoljattiv ta' xi sid ta' ġid adjaċenti kienx wieħed li sata' jsir skond il-liġi<sup>10</sup>. Dak li jeħtieġ li l-Qorti tistħarreg f'kawża bħal din hu l-pussess jew iż-żamma u l-fatt tat-tneħħija jew it-tnaqqis tiegħu;

Illi huwa stabilit li l-azzjoni ta' spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija maħsuba bħala azzjoni mħaffa u effikaci biex ma tħalli 'l ħadd li jieħu l-liġi b'idejh u jxekkel stat ta' fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun għamel dan l-att jerga' jqiegħed kollox minnufih kif kien, qabel kull indaġni oħra<sup>11</sup>. F'din l-azzjoni huwa meħtieġ jiġu ippruvati tliet (3) elementi, u jiġifieri (a) il-pussess; (b) it-teħid tiegħu b'għamil tal-imħarrek u (ċ) li l-azzjoni nbdiet fi żmien xahrejn minn dak it-teħid;

Illi dwar l-ewwel element, huwa meħtieġ li jintwera li, fil-waqt li sar l-għemil ilmentat, il-parti attriċi kienet fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt<sup>12</sup>. Minbarra dan, il-pussess ma għandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun għal waqt qasir<sup>13</sup>, u l-Qorti għandha tillimita ruħha biss biex tqis il-fatt tal-pussess<sup>14</sup> u dak tal-ispoll<sup>15</sup>. Mhux meħtieġ li l-pussess li jista' jiġihares minn azzjoni bħal din ikun wieħed esklussiv<sup>16</sup>. Huwa magħruf ukoll li din l-azzjoni tħares il-pussess ta' eżerċizzju ta' dritt. B'mod partikolari, jista' jkun il-każ fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta' jedd maħluq minn stat ta' fatt;

Illi din il-Qorti tqis li jekk għandha tingħata tifsira sewwa tal-azzjoni possessorja tal-ispoll maħsuba fl-artikolu 535, din għandha tiġi mfissra kif riedha l-leġislatur. Kien għalhekk li dak l-artikolu suppost jinqara flimkien mal-imsemmi artikolu 791 tal-Kap 12, li jillimita l-għamla ta' eċċezzjonijiet li jistgħu jittellgħu kontra l-attur għal dawk strettament ta' natura dilatorja<sup>17</sup>. B'mod partikolari, għall-azzjoni ta' spoll, l-imħarrek ma jistax iwieġeb jew jilqa' billi jgħid li l-att tiegħu kien wieħed leġittimu,

<sup>10</sup> App. Civ. 27.3.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Perit Lawrence Mintoff et vs Michael Schembri et*

<sup>11</sup> Ara App. Civ. 9.3.1992 fil-kawża fl-ismijiet *Cardona vs Tabone et* (mhux pubblikata)

<sup>12</sup> App.: 26.1.1996 fil-kawża fl-ismijiet *J. Vassallo Gatt noe vs J. Camilleri pro et noe* (Kollez. Vol.: LXXX.ii.306)

<sup>13</sup> P.A. : 21.2.1983 fil-kawża fl-ismijiet *G.M. Tonna vs G.M. Tonna* (mhux pubblikata)

<sup>14</sup> App.: 4.12.1998 fil-kawża fl-ismijiet *J. Aquilina noe et vs L. Debono* (Kollez. Vol.:LXXXII.ii.1217)

<sup>15</sup> P.A. 12.6.1998 fil-kawża fl-ismijiet *J. Cilia et vs L. Camilleri et* (mhux pubblikata)

<sup>16</sup> P.A.: 21.1.1994 fil-kawża fl-ismijiet *A. Pisani et vs V. Farrugia* (mhux pubblikata);

<sup>17</sup> App. Civ. 2.11.1994 fil-kawża fl-ismijiet *Agius et vs Agius et* (Kollez. Vol: LXXVIII.i.319)

għaliex dik id-difiża tappartjeni lill-ġudizzju petitorju<sup>18</sup>. Għaldaqstant ukoll, il-mottiv li jkun ġiegħel jew anima lill-imħarrek biex iwettaq l-għemil li jnaqqas il-pussess ma jiswa xejn biex itaffi jew ixejjen is-sanzjoni li l-azzjoni ta' spoll iġġib magħha<sup>19</sup>, jiġifieri dik li l-persuna mneħħija mill-pussess għandha titqiegħed lura f'dak il-pussess sħiħ u bla mittiefes qabel kull ħaġa oħra (*spoliatus ante omnia restituendus*)<sup>20</sup>;

Illi l-fatt tal-pussess irid jintwera mill-parti li tallega li tkun ġiet imfixkla mill-istess pussess. Il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt waħdu li l-parti mħarrika tkun għamlet xi ħaġa li biha tikseb aċċess jew pussess għal xi ħaġa ma jissarrafx awtomatikament fil-prova tal-ispussessar tal-parti l-oħra. Kif ingħad diġà', l-azzjoni tal-ispoll privileġġat ma tħarisx biss il-pussess esklussiv tal-parti li tkun, iżda l-pussess ukoll kongunt jew pussess flimkien ma' persuni oħrajn. Għalhekk, il-fatt li persuna oħra tikseb pussess ma jfissirx minnufih li l-persuna l-oħra tkun tilfitu<sup>21</sup>. Fi kliem ieħor, il-prova tal-pussess fil-ħaġa mill-parti attriċi trid tkun prova pożittiva tal-pussess;

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti jidhrilha li għandha tgħaddi biex tistħarreg **l-eċċezzjonijiet preliminari** mqajmin mill-imħarrek, qabel ma tgħaddi biex tistħarreg it-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet dwarhom fil-mertu;

Illi l-ewwel eċċezzjoni preliminari hija fis-sens li l-imħarrek Paul Camilleri mhuwiex il-kontradittur legittimu tal-azzjoni attriċi għaliex ma huwiex is-sid tal-post li minnu tmessew il-*units*;

Illi l-Qorti tgħid mill-ewwel li minbarra li eċċezzjoni bħal din ma tistax titqies tajba f'azzjoni possessorja (għaliex hija eċċezzjoni li tintrabat ma' aspett petitorju għall-añħar) u fil-limiti tal-eċċezzjonijiet li jistgħu jingħataw taħt l-artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dik il-pretensjoni hija mwaqqa' mill-provi mressqa mill-imħarrek innifsu;

Illi mix-xhieda tiegħu<sup>22</sup> joħroġ bla ebda dubju li kien hu li wettaq l-għemil li minnu jilmintaw Fenlex u Tain. Kien hu li ressaq talba mal-awtoritajiet biex jitgħolla l-ħajt li jifred ix-xaft tal-blokka ta' appartamenti minn mal-post ta' M&C<sup>23</sup>. Dak il-ħajt kien beda jitgħolla u biex sar hekk kellhom jintmessu l-*airconditioning units*. Minn dan il-fatt

<sup>18</sup> P.A. 4.2.1958 fil-kawża fl-ismijiet *Delia vs Schembri et* (Kollez Vol: XLII.ii.900)

<sup>19</sup> App. Civ. 9.3.1992 fil-kawża fl-ismijiet *C. Cardona vs F. Tabone et*, fuq imsemmija

<sup>20</sup> Ara P.A. NA 15.10.1998 fil-kawża fl-ismijiet *Nazzareno Attard vs Francis Attard*

<sup>21</sup> Ara App. Civ. 20.3.1995 fil-kawża fl-ismijiet *Refalo vs Rapa et* (Kollez. Vol: LXXIX.ii.405)

<sup>22</sup> Ara pag. 70 tal-proċess

<sup>23</sup> Ara Dokti "PC1" u "PC2", f'pagġ. 84 – 6 tal-proċess



joħroġ ċar li l-eċċezzjoni mhijiex tajba u l-kumpanniji attriċi għamlu sewwa li fetħu l-kawża kontrih ukoll;

Illi għalhekk l-ewwel eċċezzjoni preliminari mhijiex sejra tintlaqa’;

Illi t-tieni eċċezzjoni preliminari tgħid li Fenlex ma għandhiex interess li tmexxi 'l quddiem din il-kawża. Jidher li l-imħarrkin isejsu din l-eċċezzjoni fuq il-premessa li Fenlex ma kellhiex il-pussess tal-*airconditioning units* la meta allegatament twettaq l-għemil spoljattiv u lanqas meta nfetħet il-kawża;

Illi minħabba li dwar din l-eċċezzjoni l-għaref difensur tal-imħarrkin ma ressaq l-ebda sottomissjoni fit-trattazzjoni tal-għeluq, il-Qorti tifhem li l-eċċezzjoni tqajmet minħabba li l-appartament miksub minn Fenlex kien mikri lil Tain;

Illi kif diġa’ ssemma’ qabel, il-fatt waħdu li Fenlex kriet l-appartament tagħha fil-blokka lil Tain ma jfissirx li hija ma kienx għad baqagħha l-pussess ta’ ħwejjigħa, u dan meta wieħed iqis li t-tifsira ta’ “*possedisse*” għall-element li jsejjes l-azzjoni reintegrattiva tal-pussess jgħodd fih firxa wiesgħa ta’ tgawdija tal-ħaġa sakemm ma tkunx waħda ta’ sempliċi tolleranza. Allegazzjoni bħal din trid tiġi ippruvata minn min jallegaha imqar fuq bażi *prima facie*<sup>24</sup>. Għalhekk, jekk kemm-il darba t-tolleranza ma toħroġx mad-daqqa t’għajn, u għalhekk tkun eskluża, l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta’ jedd ta’ azzjoni ta’ spoll imsejsa fuqha ma tibqax aktar ammissibbli<sup>25</sup>. Wieħed ma jridx jinsa li dan l-istħarriġ irid isir dejjem fil-qafas tal-indaġni “*limitatissima, rigoruża u skarna*”<sup>26</sup> li l-azzjoni ta’ spoll iġġib magħha. Huma meqjusin bħala atti ta’ sempliċi tolleranza dawk fejn il-ħaġa tkun miżmuma b’sempliċi korteżija jew fejn ħaddieħor ikun jista’ jirtiraha x’hin irid<sup>27</sup>. B’żieda ma’ dan kollu, jingħad ukoll li l-għemejjel ta’ sempliċi tolleranza għandhom xejra ta’ transitorjeta’ u saltwarjeta’.<sup>28</sup> Dan qiegħed jingħad minbarra li f’azzjoni ta’ pussess privileġġjat bħalma hija l-Azzjoni tal-Ispoll, il-kwestjoni tat-tolleranza tal-pussess m’għandhiex normalment tiġi meqjusa<sup>29</sup>;

Illi minħabba f’dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, l-Qorti tasal għall-fehma li lanqas din it-tieni eċċezzjoni preliminari ma hija tajba u mhix sejra tilqagħha;

<sup>24</sup> P.A. 27.5.1960 fil-kawża fl-ismijiet *Sammut vs Micallef et* (Kollez. Vol: XLIV.ii.608)

<sup>25</sup> App. Ċiv. 28.3.1957 fil-kawża fl-ismijiet *Mifsud vs Galea* (Kollez. Vol: XLI.i.245)

<sup>26</sup> App. Ċiv. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet *George Falzon vs Joseph u Maryanne konjuġi Camilleri* (mhix pubblikata)

<sup>27</sup> App. Ċiv. 2.12.1955 fil-kawża fl-ismijiet *Zahra vs Carabott* (Kollez. Vol: XXXIX.i.315)

<sup>28</sup> App. Inf. 12.1.2005 fil-kawża fl-ismijiet *Mario Cuschieri et vs Anġlu Ċilia*

<sup>29</sup> App. Ċiv. 5.10.1998 fil-kawża fl-ismijiet *Fenech et vs Bonanno et* (Kollez. Vol: LXXXII.ii.934) u s-sentenzi hemm imsemmija

Illi fil-każ tal-lum, il-kumpanniji attriċi seħħilhom juru b'mod tajjeb li huma kellhom il-pussess tal-*airconditioning units* li dwarhom fetħu din il-kawża u dan fi grad meħtieġ biex isejsu l-ewwel element tal-azzjoni magħżula minnhom. Dan il-pussess intwera li kien ukoll wieħed utilitarju għall-añħar, għaliex dawk l-istess *units* jaqdu lill-appartament li jintuża bħala ufficini li fih, meta nqala' l-każ, kienu jaħdmu mat-tletin (30) ruħ;

Illi dwar it-tieni element, huwa meħtieġ li jintwera li l-għemil spoljattiv ikun wieħed arbitrarju u magħmul kontra r-rieda tal-pussessor b'mod li jista' jagħti lok għal azzjoni kontra min ikun wettqu<sup>30</sup>. Huwa wkoll maħsub li l-għemil irid ikun wieħed vjolenti jew imqar mistur għall-għarfien tal-persuna li kellha l-pussess<sup>31</sup>;

Illi, ġie mfisher ukoll li l-kliem "*vis aut clam*" li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni, mhux tabilfors jissarraff f'għemil ta' tkissir jew qerda ta' oġġett miżmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi ħsara fiżika, għaliex huwa biżżejjed li l-għemil spoljattiv isir kontra r-rieda tiegħu jew mingħajr ma jitħalla jintebah bih<sup>32</sup>;

Illi mill-provi mressqa jirriżulta bla ebda dubju li f'xi waqt, xiħadd qata' l-provvista tal-elettriku li kienet tagħlef lill-imsemmija *airconditioning units* u ċaqraq ukoll xi wħud minnhom minn fejn kienu. Dan l-għemil ma jstax ma jitqiesx bħala wieħed illegali u abbużiv u jqarreb lejn reat. Ma hemmx dubju li la Fenlex u lanqas Tain ma kienu qablu b'dak li sar. Għall-kuntrarju, ħareġ mill-provi li dak li sar ma kinux jaqblu miegħu u waqfulu mill-ewwel sa minn meta saru jafu bih. Din l-oppożizzjoni għamluha bid-dieher u f'waqtha, saħansitra bil-ħruġ ta'atti ġudizzjarji, u t-teħid ta' proċeduri kawtelatorji li wkoll kienu favorevoli għalihom;

Illi huwa miżmum ukoll li l-ispoll iseħħ imqar jekk il-parti spoljata ma tkunx tilfet għal kollox il-pussess li kellha qabel<sup>33</sup>. Ikun biżżejjed jekk il-pussess li jkun tħallielha jġib tbatija jew skomdu li qabel ma kienx jirriżulta bl-użu ta' dak il-pussess. Hekk ġara fil-każ tal-lum;

Illi fit-**tmien eċċezzjoni** tagħhom, l-imħarrkin iqanqlu l-argument li dak li għamlu kien mistħoqq taħt ir-regola *vim vi repellere licet*. Huwa miżmum li fl-azzjoni ta' spoll privileġġat, difiża bħal dik tista'

<sup>30</sup> App. Ċiv. 31.1.2011 fil-kawża fl-ismijiet *A.I.C. Joseph Jaccarini et. vs Star Investments Ltd.*

<sup>31</sup> App. Ċiv. 9.1.1976 fil-kawża fl-ismijiet *A. Mizzi noe vs R. Clark noe*

<sup>32</sup> App. Ċiv. 20.1.1961 fil-kawża fl-ismijiet *Desira vs Lungaro* (Kollez. Vol: XLV.i.19)

<sup>33</sup> P.A. RCP 25.6.2009 fil-kawża fl-ismijiet *Filippa Abela vs Alfons sive Alfie Bonavia et* (mhix appellata)

tittella' biss jekk jikkonkorru ċirkostanzi partikolari. Dawn huma mfissra fit-tagħlim dottrinali<sup>34</sup> fejn irid jintwera li (a) kien hemm għemil spoljattiv vjolenti, (b) li r-rejazzjoni biex tirribatti dak l-għemil issejtn minnufih jew fi żmien qrib (*ex continenti non ex intervallo*) u (ċ) li dik ir-rejazzjoni ssejtn fl-istess ċirkostanza li jkun sejtn l-għemil spoljattiv (*in ipso congressu*). Dan huwa tagħlim li l-Qrati tagħna jidher li haddnu wkoll<sup>35</sup>. Biex jista' jingħad li r-rejazzjoni għall-fatt spoljattiv tkun sejtnet *ex confestim* jew *ex continenti* mhux bilfors li tkun trid titwettaq sewwasew fl-istess waqt li jkun qiegħed isir l-għemil spoljattiv tal-parti l-oħra<sup>36</sup>, iżda mgħandux lanqas jilħaq jgħaddi żmien twil biex wieħed jista' jibqa' jgħid li l-għemil tiegħu kien tassew rejazzjoni mgarrba mill-vjolenza tal-parti l-oħra. F'każ partikolari, l-mogħdija ta' ftit sigħat jew ta' xi jum jew tnejn tqiesu li jaqgħu taħt il-kappa tal-kontestwalita' *ex continenti*<sup>37</sup>;

Illi fil-każ tal-lum, meta nqatgħet il-provvista tad-dawl u tneħħew xi *airconditioning units* minn fuq il-ħajt, dan l-istess tagħmir kien ilu 'mien konsiderevoli f'dak il-post. L-imħarrkin bl-ebda mod ma jistgħu jgħidu li dak li sar kien fis-saħna tal-mument u lanqas jista' jingħad li l-*units* kienu jikkostitwixxu stat spoljattiv. Mela, bl-ebda mod ma kien hemm l-element tal-“*vis*” li kien jagħti jedd lill-imħarrkin li jneħħuh bil-mod li ppruvaw ineħħuh;

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni mhijiex tajba u ma tista' bl-ebda mod tiġġustifika dak li sar;

Illi, għalhekk hawn ukoll dan it-tieni element tal-azzjoni attriċi huwa ppruvat kif imiss;

Illi dwar it-tielet element, il-liġi trid li l-azzjoni għat-tneħħija tal-effetti tal-ispoll għandha tinbeda fi żmien xahrejn. Dan iż-żmien huwa meqjus bħala terminu ta' dekadenza<sup>38</sup>. Bħal kull wieħed ieħor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt għandu jiġi pruvat mill-attur b'mod li jekk jonqos li jagħmel dan kif imiss, jitqies li naqas li jipprova l-każ tiegħu<sup>39</sup>;

Illi fil-każ tal-lum, ma hemm l-ebda kwestjoni dwar jekk il-kumpanniji attriċi fetħux il-kawża f'waqtha. L-egħmejjel li minnhom jilmintaw jidher li saru lejn it-tieni nofs ta' Ġunju tal-2006 u l-kawża fetħuha fil-bidu ta' Awwissu tal-istess sena, u għalhekk ma kienx għalaq iż-żmien mitlub mil-liġi għal azzjoni bħal din;

<sup>34</sup> Mattiolo *Trattato di Diritto Giudiziario* (1902) §§ 273, f'pag. 257

<sup>35</sup> App. Ċiv. 25.1.1989 fil-kawża fl-ismijiet *Sant vs Deguara* (Kollez. Vol: LXXIII.ii.267)

<sup>36</sup> App. Ċiv. 5.10.1998 fil-kawża fl-ismijiet *Camilleri vs Bonello* (Kollez. Vol: LXXXII.ii.499)

<sup>37</sup> P.A. PS 21.10.2002 fil-kawża fl-ismijiet *Georgina Borg vs Errol Cassar et*

<sup>38</sup> P.A. NC 13.2.2004 fil-kawża fl-ismijiet *Alfred P. Farrugia et ne vs Peter Paul Cutajar*

<sup>39</sup> App. Ċiv. 11.1.2013 fil-kawża fl-ismijiet *Trevor Arends et vs Veronica sive Veronique Mizzi*

Illi biex issewv li l-azzjoni tal-ispoll huwa meħtieġ ukoll li t-tliet elementi msemmija hawn ikunu kollha pruvati li jesistu, b'mod illi jekk jinstab, per eżempju, li l-attur naqas li jressaq l-azzjoni fiż-żmien ta' xahrejn, l-azzjoni taqa' minħabba n-nuqqas ta' wieħed mill-elementi meħtieġa;

Illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li għadhom kemm saru, dan it-tielet element jirriżulta pruvat kif imiss;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha l-ewwel talba attriċi tirriżulta mistħoqqa u sejra tintlaqa';

Illi f'dan il-każ, tqajjem element interessanti li l-Qorti ma tistax ma tikkunsidrahx. Fil-każ tal-lum ġara li saħnsitra qabel ma nħareġ id-degriet tal-Mandat ta' Inibizzjoni, l-kumpanniji attriċi kienu qabdu nies li reġgħu sewwew il-qtugħ u taw il-provvista tal-elettriku mill-ġdid lill-*units*. Dan joħroġ minn dak li huma nfushom isemmu f'waħda mill-premessi tar-rikors tal-Mandat innifsu. Joħroġ ukoll mit-tieni talba;

Illi dan iwassal biex il-Qorti tqis **il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet fil-mertu**. Fihom l-imħarrkin jgħidu li fl-azzjoni attriċi tonqos talba meħtieġa f'azzjoni ta' spoll – jiġifieri t-talba għar-reintegrazzjoni, li hija l-qofol tal-istess azzjoni – u li l-kumpanniji attriċi ma ressqux. Marbuta ma' din hemm l-eċċezzjoni tal-kontradittorjeta' bejn talba u oħra, għaliex filwaqt li bl-ewwel talba l-kumpanniji attriċi jridu li l-Qorti ssib li garrbu spoll, fit-tieni talba jridu li l-Qorti tordna li kollox jithalla kif inhu u li l-ordni mogħti bis-saħħa tal-Mandat ta' Inibizzjoni jibqa' jorbot lill-imħarrkin, jew lil min minnhom;

Illi tabilhaqq irid jingħad li l-mod kif tressqu t-talbiet attriċi jagħtu raġun lill-imħarrkin f'dan ir-rigward. Minħabba li l-kumpanniji attriċi kienu reġgħu irripristinaw għal kollox il-pussess tal-*airconditioning units* u t-tħaddim tagħhom, ma kienx baqagħlhom għalfejn iressqu talba għar-reintegrazzjoni. Kif ingħad qabel, jidher li huma kienu kuntenti bl-ordni tal-Mandat ta' Inibizzjoni għaliex b'hekk l-imħarrkin kienu miżmuma milli jerġgħu b'xi mod ibagħbsu ma' dak it-tagħmir;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li azzjoni ma tista' qatt tintuża biss biex iżzomm fis-sewv għal dejjem Mandat ta' Inibizzjoni bla ma l-istess azzjoni tfittex li tħares ukoll il-jedd sostantiv li jkun wassal għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak. F'dan il-każ, it-tieni talba attriċi trid sewwasew li l-Qorti tordna li l-imħarrkin jibqgħu inibiti milli jaqtgħu l-provvista tad-dawl jew li

jcaqalqu l-imsemmi tagħmir minn fejn hu. Talba bħal din ma tistax tintlaqa' u ma ssibx postha f'azzjoni ta' spoll (għalkemm setgħet tkun il-mertu ta' talba f'azzjoni ta' manutenzjoni tal-pussess taħt l-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili);

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-imħarrkin huma tajbin u sejra tilqagħhom filwaqt li sejra tiċħad it-tieni talba attriċi;

Illi l-kumpanniji attriċi ressqu wkoll **tliet talbiet marbuta mal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni**. Dwar dawn it-talbiet, l-imħarrkin ukoll ressqu xi eċċezzjonijiet;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li r-rimedju tal-azzjoni tal-ispoll privilegġat – bħall-elementi tal-azzjoni nnifisha – mgħandhomx jitwessgħu b'mod li jibdlu n-natura tagħha u l-aċċertamenti li l-liġi titlob fiha. Jekk tassew għandu jingħata rimedju reintegrattiv, dan irid ikun wieħed li jregġa' lura l-qagħda kif kienet qabel l-ispoll. Minħabba n-natura tal-azzjoni, il-kwestjoni ta' xi dannu mgarrab mill-parti li tkun iċċaħħdet mill-pussess tingħata r-rimedju sewwasew bir-reintegrazzjoni. Għalhekk, jekk kemm-il darba dik ir-reintegrazzjoni tkun ingħatat, ma jifdalx rimedju ieħor x'jingħata. Hawnhekk ukoll, fil-fehma meqjusa tal-Qorti, t-talbiet tal-kumpanniji attriċi ma jidhrux mistħoqqa, minbarra li l-istess kumpanniji attriċi lanqas għamlu l-iċken pass biex ifissru x'kienu l-imsemmija danni u biex jippruvaw kemm swewlhom;

Illi għalhekk, il-Qorti sejra tiċħad it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

**Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari** tal-imħarrkin billi mhumiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u ssib li l-imħarrkin wettqu spoll bi ħsara tal-kumpanniji attriċi meta, kontra r-rieda tagħhom, caqalqu *airconditioning units* li kienu jinsabu fuq ħajt diviżorju u qatgħu l-provvista tad-dawl għall-istess *units*, li l-istess kumpanniji attriċi kienu jgawdu l-pussess tagħhom qabel ma saru l-imsemmija xogħlijiet;

**Tilqa' l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet fil-mertu tal-imħarrkin, u b'hekk tiċhad it-tieni talba attriċi billi talba b'hal dik ma ssibx postha f'azzjoni ta' spoll privileġġat;**

**Tiċhad it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi billi ma jirriżultawx pruvati u lanqas mistħoqqa fiċ-ċirkostanzi; u**

**Tordna li, bi tħaddim tal-artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-kumpanniji attriċi jħallsu żewġ terzi ( $\frac{2}{3}$ ) tal-ispejjeż tal-kawża filwaqt li l-imħarrkin iħallsu t-terz ( $\frac{1}{3}$ ) l-ieħor.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----