MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2015

Appell Civili Numru. 262/2012/1

Economicard Worldwide Limited (C 2674)

v.

Anthony Azzopardi u martu Marlene Azzopardi

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Anthony u Marlene konjugi Gauci mis-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili nhar l-Erbgha 29 ta’ Ottubru 2014 li permezz tieghu qed jitolbu lil din il-Qorti tirrevoka u thassar is-sentenza appellata u filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet taghhom, tichad it-talbiet tas-socjetà attrici appellata. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjetà attrici.

2. Ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti qeghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

> “Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta’ attriċi preżentat fid-9 ta’ Marzu 2012 li permezz tiegħu ġie premess:
>
> “Illi s-soċjeta’ esponenti hija l-proprjetarja u l-pussessur tal-fond bin-numru 88/90 (ġja’ 83), Triq Toni Bajjada, San Pawl il-Baħar li jikkonsisti f’ħanut u tlett *studio flats*;
>
> “Illi l-intimati li huma s-sidien taż-żewġ fondi li kienu mibnija f’Toni Bajjada Street numru 92 (ġja’ 84) kantuniera ma’ Church Street numru 86 (ġja 83), San Pawl il-Baħar reċentement waqqgħu l-imsemmi fondi u fuq l-istess sit qegħdin jagħmlu xogħlijiet ta’ kostruzzjoni;
>
> “Illi qabel ma twaqqgħu l-fondi tal-intimati kien hemm bitħa fejn is-soċjeta’ esponenti għandha / kellha twieqi u servizzi li jagħtu fuq l-istess bitħa;

“Illi fil-5 t’Awissu 2011 is-soċjeta’ esponenti ppreżentat kawża ta’ spoll kontra l-istess intimati (rikors ġuramentat 753/11JA) peress illi fix-xahrejn qabel ma ġiet intavolata l-kawża l-intimati jew min minnhom vjolentament, abbużivament u klandestinament u kontra r-rieda u l-volonta’ tas-soċjeta’ esponenti saqqfu l-ewwel sular tal-proprjeta’ tagħhom, inkluża parti sostanzjali tal-bitħa oriġinali li kienet tmiss mal-proprjeta’ tas-soċjeta’ esponenti.

“Illi f’dawn l-aħħar xahrejn l-intimati jew min minnhom vjolentement, abbużivament u klandestinament u kontra r-rieda u l-volonta’ tas-soċjeta’ esponenti fetħu bieb u sitt twieqi (bieb fl-ewwel sular u żewġ twieqi f’kull sular aktar ’il fuq) ġo l-istess bitħa fejn is-soċjeta’ esponenti għandha / kellha twieqi u servizzi li jagħtu fuq l-istess bitħa;

“Illi bl-aġir tagħhom l-intimati żiedu w aggravaw s-servitujiet eżistenti li minnhom igawdu l-fondi tas-soċjeta’ rikorrenti biex b’hekk għal darba oħra l-intimati kkommettew spoll vjolenti, abbużiv u klandestin peress illi s-soċjeta’ esponenti ġiet spussessjata mill-godiment totali tas-servitujiet li kient tgawdi l-proprjeta’ tagħha għal diversi snin;

“Illi minkejja illi l-intimati ġew interpellati diversi drabi sabiex jerġgħu jġibu lis-soċjeta’ esponenti fil-pożizzjoni li kienet qabel ma twettaq l-ispoll, dawna baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

“Għaldaqstant jgħidu l-intimati jew min minnhom għaliex għar-raġunijiet premessi u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni li tista’ tkun meħtieġa, m’għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

> “1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati kkommettew spoll vjolenti, klandestin u vjolazzjoni ta’ proprjeta’ fil-konfront tas-soċjeta’ esponenti, u li dan ġie kommess *entro* dawn l-aħħar xahrejn.
>
> “2. Tikkundanna u tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jerġgħu jqiegħdu lis-soċjeta’ esponenti fi stat ewlieni ta’ godiment tad-dritt ta’ pussess fuq l-imsemmija bitħa, u ċjoe’ li tiġi reintegrata fid-drittijiet tagħha li minnhom ġiet spoljata mill-intimat, u jirriprestinaw is-sitwazzjoni għal dik prelevanti qabel ma saru x-xogħlijiet imsemmija.

"3. In difett, li l-intimati jagħmlu dan fi żmien lilhom mogħti mill-Qorti, is-soċjeta' esponenti tiġi awtorizzata tagħmel x-xogħlijiet neċessarji u ordnati mill-Qorti hija stess a spejjeż u riskju tal-intimati – kollox skont kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq imsemmija, u dan *ai termini* tal-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili.

"Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u b'riserva ta' kull dritt għal danni spettanti lis-soċjeta' esponenti.

"Rat il-lista tax-xhieda;

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti preżentata fit-30 t'Ottubru 2012 fejn eċċepew:

"1. Illi l-intimati ma kkommettew ebda att spoljattiv fil-konfront jew fir-rigward ta' xi pussess jew detenzjoni ta' dritt rejali jew dritt ieħor li s-soċjeta' rikorrenti attriċi qiegħda tavvanta jew tasserixxi li hija għandha.

"2. Illi sabiex ikun hemm spoll jew att li jiddisturba l-pussess jew detenzjoni ta' xi dritt irid jirriżulta li l-allegat att huwa verament, realment u konkretament spoljattiv u turbattiv versu jew fir-rigward tad-drittijiet ta' dak li jkun qiegħed jallega li ġie spoljat jew turbat.

"3. Illi l-godiment tas-soċjeta' rikorrenti attriċi tad-drittijiet tagħha għadu ntatt u għalhekk l-azzjonijiet tal-intimati deskritt fir-rikors promotorju ma humiex u ma jistgħux jiġu kkunsidrati bħala azzjonijiet jew atti spoljattivi jew turbattivi ta' xi dritt tal-istess soċjeta' rikorrenti attriċi.

"4. Illi l-allegati drittijiet ta' servitu li ġew biss speċifikati u deskritti b'mod ġeneriku u mingħajr indikazzjoni tas-sors tal-esistenza legali tagħhom, u li allegatament jikkonsisti fi ftuħ ta' twieqi u fil-mgħoddija ta' servizzi għal ġewwa l-istess bitħa ma ġewx spoljati u turbati bl-ebda mod li jiġġustifikaw li dak mitlub mis-soċjeta' rikorrenti attriċi fir-rikors promotorju tagħha, jiġi milqugħ.

“5. Illi s-soċjeta’ rikorrenti attriċi ma ġietx imfixxkla mill-intimati fil-godiment tad-drittijiet tagħha u għalhekk l-eżerċizzju da parti tal-intimati tad-dritt tagħhom li jagħmlu użu mill-arja proprjeta’ tagħhom huwa legalment ammissibbli u ġustifikabbli in forza tal-prinċipju *qui suo jure utitur non videtur injuriam facere*.

“6. Illi wieħed mill-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi azzjoni ta’ spoll privileġġjat huwa l-eżistenza tal-att spoljattiv. L-azzjoni *“reintegranda”* għall-pussess tista’ tiġi eżerċitata biss b’suċċess jekk il-pussess ikun intilef. Meta l-pussess ma jkunx intilef tali azzjoni ma tistax u ma għandhiex tirnexxi.

“7. Illi għar-raġunijiet fuq imsemmija t-talbiet tas-soċjeta’ rikorrenti għandhom jiġu miċħuda interament u bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ rikorrenti attriċi.

“8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

“Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

“Rat l-affidavits;

“Semgħet il-provi;

“Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-4 ta’ Lulju 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li saret trattazzjoni mill-abbli difensuri rispettivi;

“Ikkunsidrat:

“Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta’ spoll. Is-soċjeta’ attriċi qed titlob li tiġi reintegrata fil-pussess sħiħ ta’ servitujiet ta’ prospett peress li l-konvenuti wara li saqqfu parti minn bitħa li appuntu

fuqha s-soċjeta attriċi qed tgħid li għandha din is-servitu' u dwar dan infetħet ġja' kawża li qed tiġi wkoll deċiża llum, fetħu bieb u twieqi għal ġol-istess bitħa u kwindi skont is-soċjeta' attriċi spussessatha mill-godiment totali tal-istess servitujiet. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

"1. il-pussess – ***possedisse;***

"2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur – ***spoliatum fuisse;*** u

"3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse****.*

"Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li s-soċjeta' attriċi qatt ma kellha l-pussess tal-ambjenti inkwistjoni u li ma jissussistux l-elementi rikjesti mill-liġi biex din il-kawża tiġi eżerċitata b'suċċess. Dawn fil-verita' huma l-istess eċċezzjonijiet proposti fil-kawża l-oħra msemmija.

"Illi infatti wieħed irid jgħid li ħafna mill-eċċezzjonijiet jirreferu għall-proprjeta' *o meno* tas-servitujiet tal-ambjenti in kwistjoni. Għalkemm ma hemmx għalfejn, il-Qorti qed tagħmilha ċara illi b'din is-sentenza dik il-vertenza ma hijiex se tiġi deċiża.

"Illi dan għaliex din hija kawża possessorja u allura l-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk is-soċjeta' attriċi kellhiex **il-pussess rikjest mill-liġi**, għaliex ma hemmx dubju li l-konvenuti għamlu l-azzjoni in kwistjoni. Il-Qorti għalhekk, ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju li f'dan il-każ jista'jeżisti, <u>għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja</u>. 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-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat, u min jikkometti 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** fejn ġie ritenut:

""... 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 tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

""L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħud 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 anke ntqal 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 impedut 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 ċitazzjoni oħra rilevanti hija fis-sens li:

""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 Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna." (Appell Ċivili fl-ismijiet **"Cardona vs Tabone" –** deċiż fid-9 ta' Marzu 1992).

"Illi s-socjeta' attriċi ppreżentat affidavits ta' Dr Jean-Pie Gauci Maistre (a fol 24) u dak ta' John Gauci Maistre (a fol 32) tal-proċess.

"Illi Jean-Pie Gauci-Maistre fl-affidavit tiegħu xehed b'dan il-mod:

""Jiena naħdem bħala avukat ma-soċjeta' rikorrenti u ilni naħdem fi ħdan l-istess kumpanija għal ftit iktar minn tlett (3) snin.

"Il-proprjeta' 88/90 Triq Toni Bajada, San Pawl il-Baħar hija proprjeta' tas-soċjeta' li naħdem magħha u tikkonsisti f'ħanut fil-ground floor level u tlett sudio flats. Jien ngħin lil David Said jieħu ħsieb din il-proprjeta'.

"Fid-9 ta' Ġunju 2011, David Said, il-manager tal-kumpanija li jieħu ħsieb il-proprjeta' tal-istess kumpanija, infurmani li fit-8 ta' Ġunju 2011 għamel viżita tal-istudio flats u nduna li beda xi xogħol fuq il-proprjeta' ta' maġenbna (tas-Sur Azzopardi) u wrieni xi ritratti li ħa Dok JPGM1 u JPGM2. Dok JPGM3 u Dok JPGM4 juru li x-xogħol kien jikkonsisti fit-twaqqiegħ tal-bini antik u xogħol fuq il-pedamenti u juru l-parti in kwistjoni wara li twaqqa' l-fond 92 (ta' Azzopardi's) u l-bidu ta' rikostruzzjoni. Jidher ċar mill-istess ritratti illi sa dik il-ġurnata ma kienx hemm l-ebda saqaf fuq il-bitħa. Flimkien ma' David Said infurmajt lid-direttur tal-kumpanija, John A. Gauci-Maistre. John A. Gauci-Maistre qal lil David Said biex ikompli bil-viżiti tiegħu bħas-soltu u biex ikompli jissorvelja s-sitwazzjoni u jżomm lilu u lili nfurmati.

"Fil-5 ta' Lulju 2011 David Said infurmani li fl-erba' ta' Lulju reġgħa għamel viżita tal-istudio flats u nduna li mill-aħħar viżita tiegħu, ċjoe' 8 ta' Ġunju 2011, kien tela' u ssaqqaf l-ewwel sular bil-konkos u li l-bitħa in kwistjoni kienet issaqqfet parti kbira minnha u għalhekk ħa ritratt biex jurini, hawn immarkati Dok JPGM5. Minn Dok JPGM6 u Dok JPGM7 jidher ċar li minħabba x-xogħol li sar, it-tieqa tal-ħanut (fond numru 90)

spiċċat taħt il-livell tal-parti tal-bitħa li ġiet imsaqqfa bil-konkos u rriżulta b'nuqqas sostanzjali ta' dawl u arja li kienet tgawdi qabel. Dan ifisser ukoll li minn fuq dan is-saqaf li ġie jgħatti l-bitħa, wieħed issa jista' jimxi u jmiss it-tieqa, u anki jara ġewwa t-tromba tat-taraġ ta' fond 88.

"Flimkien ma' David Said infurmajna lil John A. Gauci-Maistre bit-tisqif tal-bitħa, John A. Gauci-Maistre ħa deċiżjoni biex jien inċempel lill-Perit Lawrence Gatt (perit tas-Sur Azzopardi) biex noġġezzjona, għan-nom tal-kumpanija, għal din it-tisqif.

"Ċempilt lill-Perit Gatt biex noġġezzjona u assigurani li xejn ma kien ħa jinbidel min kif kien oriġinarjament u li t-tisqif li sar ma kienx ha jkun permanenti. Qalli wkoll li se jinforma lis-Sur Azzopardi bil-konverżazzjoni tagħna. Jien aġġornajt lil John A. Gauci-Maistre u lil David Said, u John A. Gauci Maistre staqsini biex nistudja s-sitwazzjoni minn att legali biex il-kumpanija ma titlifx l-ebda drittijiet skont il-liġi.

"Xi ġimgħa wara erġajt ċempilt lill-Perit Gatt biex ninfurmah li jekk ma jqegħdux il-parti tal-bitħa li ġiet imsaqqfa fl-istat oriġinali jkolli l-bżonn neżerċita d-drittijiet tal-kumpanija skont il-liġi. Waqt din il-konverżazzjoni ma qallix li l-parti tal-bitħa li ġiet imsaqqfa kienet temporanja jew li se titwaqqa' iżda kulma qalli li se jerġa' jinforma lis-Sur Azzopardi bil-konverżazzjoni tagħna.

"Fil-5 ta' Jannar 2012 David Said infurmani li waqt viżita tal-istudio flats induna li kien kompla x-xogħol ta' kostruzzjoni fuq is-sit tas-Sur Azzopardi u li fil-first floor deherlu li beda jifforma bieb li wieħed seta' juża biex joħroġ għal fuq is-saqaf tal-konkos tal-bitħa li hemm kwistjoni fuqu u kawża ta' spoll għaddejja, Dok JPGM8.

"Fid-19 ta' Jannar 2012, David Said reġa' nfurmani li waqt viżita oħra ra li s-saqaf tal-first floor kien tlesta bil-konkos u diġa' kien beda l-bini tas-second floor kif jidher f'Dok JPGM9.

"Fit-28 ta' Jannar 2012, David Said urini r-ritratti oħrajn li juru li kienu nbnew żewġt itwieqi fis-second floor eżatt fuq il-istess bieb tal-first floor li semmejt qabel, Dok JPGM10.

"Mill-informazzjoni li tani David Said, ix-xogħol ta' kostruzzjoni baqa' għaddej u sal-5 ta' Marzu 2012, kienu infetħu erba' twieqi oħra, tnejn fit-

third u tnejn fil-fourth floors (pariġġ dawk tas-second floor), Dok JPGM11."

"Illi John A. Gauci-Maistre, fl-affidavit tiegħu, a fol 32 jgħid:

""Jiena għal dan l-aħħar erbgħin (40) sena, ilni direttur tas-soċjeta' rikorrenti.

"Il-proprjeta' 88/90 Triq Toni Bajada, San Pawl il-Baħar hija proprjeta' tas-soċjeta' ta' liema jien qiegħed direttur u tikkonsisti f'ħanut fil-ground floor level u tlett studio flats. Waqt li David Said u Jean-Pie Gauci-Maistre jieħdu ħsieb din il-proprjeta', bħala direttur tal-kumpanija, jżommuni nfurmat ta' dak kollu li jikkonċerna il-kumpanija u f'dan il-każ, il-proprjeta' in kwistjoni.

"9 ta' Ġunju 2011, David Said, il-manager tal-kumpanija li jieħu ħsieb il-proprjeta' tal-istess kumpanija u Jean-Pie Gauci-Maistre, li jaħdem bħala avukat għall-kumpanija, infurmawni li fit-8 ta' Ġunju 2011 David Said għamel viżita tal-istudio flats u nduna li beda xi xogħol fuq il-proprjeta' ta' maġenbna (tas-Sur Azzopardi) u wrini xi ritratti li ħa Dok JAGM1 u JAGM2 li juru li x-xogħol kien jikkonsisti fit-twaqqiegħ tal-bini antik u xogħol fuq il-pedamenti. Dok JAGM3 u Dok JAGM4 juru l-parti in kwistjoni wara li twaqqa' l-fond 92 (ta' Azzopardi's) u l-bidu ta' rikostruzzjoni. Jidher ċar mill-istess ritratti li sa dik il-ġurnata ma kienx hemm l-ebda saqaf fuq il-bitħa. Jien għidt lil David Said biex ikompli bil-viżiti tiegħu bħas-soltu u biex ikompli jissorvelja s-sitwazzjoni u jżomm lili u Jean-Pie, infurmati.

"5 ta' Lulju 2011 David Said u Jean-Pie, infurmawni li fl-erbgħa ta' Lulju David Said reġa' għamel viżita tal-istudio flats u nduna li mill-aħħar viżita tiegħu, ċjoe' 8 ta' Ġunju 2011 kien tela' u ssaqqaf l-ewwel sular bil-konkos u li l-bitħa in kwistjoni kienet issaqqfet parti kbira minnha u għalhekk ħa ritratt biex jurini, hawn immarkati Dok JPGM5. Minn Dok JPGM6 u Dok JPGM7 jidher ċar li minħabba ix-xogħol li sar, it-tieqa tal-ħanut (fond numru 90) spiċċat taħt il-livell tal-parti tal-bitħa li ġiet imsaqqfa bil-konkos u rriżulta b'nuqqas sostanzjali ta' dawl u arja li kienet tgawdi qabel. Dan ifisser ukoll li minn fuq dan is-saqaf li ġie jgħatti l-bitħa, wieħed issa jista' jimxi u jmiss it-tieqa w anki jara ġewwa t-tromba tat-taraġ ta' fond 88.

"Wara li David Said u Jean-Pie nfurmawni bit-tisqif tal-bitħa ħadt id-deċiżjoni biex Jean-Pie jċempel lill-Perit Lawrence Gatt (Perit tas-Sur Azzopardi) biex joġġezzjona, f'isem il-kumpanija, għal dan it-tisqif.

“Wara li Jean-Pie ċempel lill-Perit Gatt biex joġġezzjona, nfurmani li l-Perit Gatt assigurah li xejn ma kien ħa jinbidel min kif kien oriġinarjament u li t-tisqif li sar ma kienx ħa jkun permanenti. Saqsejt lil Jean-Pie biex jistudja s-sitwazzjoni minn att legali.

“Ftit jiem wara, Jean-Pie reġgħa nfurmani li ċempel lill-Perit Gatt biex jinfurmah li jekk ma’ jqegħdux il-parti tal-bitħa li ġiet imsaqqfa fl-istat oriġinali, il-kumpanija jkollha bżonn teżerċita d-drittijiet tagħha skont il-liġi. Jean-Pie nfurmani li l-perit qallu li se jinforma lis-Sur Azzopardi bil-konverżazzjoni tagħhom.

“Fil-5 ta’ Jannar 2012 David Said u Jean-Pie nfurmawni li waqt viżita ta’ David Said għall-istudio flats induna li kien kompla x-xogħol ta’ kostruzzjoni fuq is-sit tas-Sur Azzopardi u li fil-first floor deherlu li beda jifforma bieb, li wieħed seta’ juża biex joħroġ għal fuq is-saqaf tal-konkos tal-bitħa li hemm kwistjoni fuqu u kawża ta’ spoll għaddejja, Dok JAGM8.

“Fid-19 ta’ Jannar 2012, David Said u Jean-Pie reġgħu nfurmawni li waqt viżita oħra ta’ David Said ra lis-saqaf tal-first floor kien tlesta bil-konkos u diġa’ kien beda il-bini tas-second floor kif inhu ċar f’Dok JAGM9.

“Fit-28 ta’ Jannar 2012, David Said u Jean-Pie wrew lili ritratti li juru li kienu nbnew żewġt itwieqi fis-second floor eżatt fuq l-istess bieb tal-first floor li semmejt qabel, Dok JAGM10.

“Mill-informazzjoni li tawni David Said u Jean-Pie, ix-xogħol ta’ kostruzzjoni baqa’ għaddej u sal-5 ta’ Marzu 2012, kienu nfetħu erbat itwieqi oħra, tnejn fit-third u tnejn fil-fourth floors (pariġġ dawk tas-second floor), Dok JAGM11.”

“Illi l-konvenuti da parti tagħhom ma xehdux iżda esebew kopja tal-kuntratti li permezz tagħhom huma akkwistaw il-proprjeta’ u l-permessi tal-MEPA. Dawn id-dokumenti pero’ kif ġja’ ġie espress huma ta’ ftit rilevanza f’każ simili.

“Illi huwa evidenti anke mir-ritratti esebiti li filwaqt li s-soċjeta’ attriċi għandha fil-proprjeta’ tagħha twieqi li jħarsu fuq il-bitħa msemmija, huma l-konvenuti li evidentement għandhom l-aċċess għaliha. Għalhekk fl-aħjar ipoteżi għall-konvenuti (u din hija l-fehma tal-Qorti li huwa l-każ)

dan huwa każ ta' ko-pussess u huwa stabbilit li l-ko-pussessur jista' jaġixxi f'kawża ta' spoll kontra l-ko-pussessur l-ieħor (ara per eżempju s-sentenzi fl-ismijiet: **"Emanuel Bajada et vs John Bajada et"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 t'April 2008; u **"Alfred Pisani nomine vs Victor Farrugia"** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Jannar 1994 fejn intqal li: *"l-azzjoni ta' spoll għandha l-iskop li tipproteġi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv"*).

"Illi kwantu għar-rekwiżit li l-kawża saret *entro* x-xahrejn ġie suffiċjentement pruvat li l-azzjoni li dwarha saret it-talba saret fiż-żmien stipulat. Il-kawża ġiet intavolata fid-9 ta' Marzu 2012 u l-aktar li kienu nfetħu l-aperturi in kwistjoni kien fid-19 ta' Jannar 2012 skont id-depożizzjonijiet imsemmija.

"DEĊIŻJONI

"Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha tas-soċjeta' attriċi. Il-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar biex isiru x-xogħlijiet, liema xogħlijiet f'kull każ għandhom isiru taħt is-superviżjoni tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Robert Musumeci nominat għal dan l-iskop.

"L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti."

Rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti

3. Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bid-decizjoni tal-ewwel Qorti u ghalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. L-aggravji taghhom (ghalkemm mhux numerati) jistghu jigu sintesizzati kif gej.

L-allegazzjoni tad-dritt ta' servitù

5. Il-konvenuti appellanti jghidu li din il-kawza mill-kawzali taghha tidher li hija bbazata fuq allegat ezistenza ta' dritt ta' servitù, u jargumentaw li kif inhu affermat u accettat, f'kaz ta' spoll privileggjat il-Qorti ma tistax tidhol fil-petitorju u tiddeciedi dwar jekk jezistix dan id-dritt ta' servitù.

It-titolu tal-konvenuti u l-limiti tal-pussess tas-socjetà attrici

6. Isostnu li ghalkemm f'kawza ta' spoll mhux lecitu il-kumulu tal-petitorju mal-possessorju, f'kazijiet fejn hemm il-kommunanza ta' drittijiet huwa importanti li ssir indagini dwar it-titolu tal-konvenut *"in prospettiva ghall-ezercizzju u l-att kontestat mis-socjetà attrici appellata u dwar il-limiti tal-pussess tas-socjetà attrici appellata sabiex jigi determinat jekk verament sehhx spoll ossia turbament veru u reali tal-pussess"*. L-istess konvenuti appellanti f'dan ir-rigward jirreferu ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu 1920 fl-ismijiet **Sacerdote Carmelo Gauci v. Michele Zerafa.**

Ma kien hemm l-ebda spoll

7. Il-konvenuti appellanti jsostnu li huma la spoljaw u wisq anqas iddisturbaw il-pussess li kellha s-socjetà attrici appellata. Isostnu li meta huma

fethu bieb u sitt twieqi (bieb fl-ewwel sular u zewg twieqi f'kull sular 'il fuq) fuq il-bitha proprjetà taghhom, dawn ma affetwawx il-pussess li kienet tgawdi s-socjetà attrici bit-twieqi u servizzi li kellha/ghandha jaghtu ghal fuq l-istess bitha. Ghalhekk fil-fehma tal-konvenuti appellanti la sehh spoll u wisq anqas turbattiva tal-pussess.

Il-vjolenza jew il-klandestinità

8. In oltre jzidu jghidu li f'azzjoni ta' spoll huwa necessarju li l-att spoljattiv tal-pussess ikun sehh b'mod vjolenti jew klandestin da parti tal-ispoljant. Huma jiccitaw mit-trattat ta' ***Pacifici Manzoni "Istituzioni di Diritto Civile Italiano" Libro Terzo Dei Diritti Reali (Parte Speciale),*** u senjatament li "*Per spoglio s'intende ogni atto violento od occulto con cui ad alcuno si toglie il suo possesso o se ne impedisce l'esercizio libero o pacifico; o in altri termini la molestia violenta od occulta dell'altrui possesso*." Ghalhekk jghidu li sabiex isehh spoll l-agir irid ikun tali li jnehhi l-pussess jew li jimpedixxi l-ezercizzju liberu u pacifiku tieghu. Isostnu li fil-kaz odjern ma sehh l-ebda att tali li nehha xi pussess li kellha s-socjetà appellata.

<u>Risposta tal-appell tas-socjetà attrici</u>

9. Is-socjetà attrici wiegbet biex turi li s-sentenza appellata hija gusta u

timmerita konferma.

10. Hija ssostni li huwa nsostenibbli l-argument tal-konvenuti appellanti illi fejn hemm kommunanza ta' drittijiet ghandu jsir indagni dwar it-titolu tal-konvenuti. Jirreferu ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell moghtija fit-30 ta' Novembru 2012 f'**Antonia sive Tania Baldacchino et v. Edward Grima Baldacchino** fejn gie ritenut li biex azzjoni ta' spoll tigi esperita b'success l-attur irid jipprova li meta avvera l-att spoljattiv kien fil-pussess tal-oggett li minnu gie spoljat u mhux mehtieg li jipprova xi titolu tal-pussess tieghu. "*Hu elementari f'materja ta' pussess illi l-pussess li trid il-ligi fl-ispoljat ghall-finijiet tal-azzjoni ta' reintegrazzjoni ma hemmx bzonn ikun il-pussess b'titolu ta' proprjetà jew servitu` imma huwa bizzejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u di fatto. Imma huwa dejjem mehtieg li l-attur jipprova li ghandu "un possesso di fatto."*

11. Fir-rigward tal-argument tal-konvenuti illi meta huma fethu l-bieb u s-sitt twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha proprjetà taghhom dawn ma affettwawx il-pussess godut mis-socjetà attrici, l-istess socjetà attrici twiegeb illi huwa ben stabbilit illi biex tirnexxi azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga imma huwa bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet, jew hsara lil min isofri l-ispoll (**Maggur Peter Cordina v. Raymond Aquilina. App. Kumm. 12 ta' Dicembru 1988**). Hija tispjega li bil-ftuh tal-bieb u sitt twieqi ghal fuq il-bitha, il-konvenuti aggravaw

is-servituijiet ezistenti li minnhom igawdu l-fondi taghha. Ghalhekk hija tinnega li "*kull uzu u pussess baqghu pjenament konservati*."

12. Dwar ir-riferenza li ghamlu l-konvenuti ghall-Pacifici Manzoni fir-rigward tal-vjolenza u l-klandestinità, is-socjetà attrici appellata tirreferi ghall-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Cardona v. Tabone** deciza fid-9 ta' Marzu 1992 fejn gie ritenut li l-indagini li trid issir hija wahda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab fl-ebda legislazzjoni ohra, u li ghalhekk indagnijiet ibbazati fuq x'jghidu guristi Francizi u Taljani huma irrilevanti. Di più ssir riferenza ghad-decizjoni li giet moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Novembru 2005 fil-kawza **Beta Brushware Ltd v. Malta Development Corporation** fejn gie ritentut li l-vjolenza u l-klandestinità li jirradikaw l-element tal-ispoll mhux bilfors jissarrfu f'ghemil ta' tkissir jew qerda tal-oggett izda huwa bizzejjed li l-ghemil ikun sar kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. F'dan ir-rigward saret riferenza wkoll ghax-xhieda ta' David Said, Dr Jean Pie Gauci Maistre u John A Gauci Maistre minn fejn jirrizulta illi l-att spoljattiv sar kontra r-rieda tas-socjetà attrici jew minghajr ma thalliet tintebah.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

13. Fir-rikors guramentat taghha s-socjetà attrici spjegat li hija proprjetarja ta' fond bin-numru 88/90, Triq Toni Bajada, San Pawl il-Bahar, liema fond

jikkonsisti f'hanut u tliet appartamenti "*studio*", filwaqt li l-konvenuti huma proprjetarji ta' zewg fondi bin-numru 92, Triq Toni Bajada, u 86 Triq il-Knisja. Ziedet tghid li l-konvenuti waqqghu l-imsemmija fondi taghhom u fuq l-istess sit ghamlu xoghlijiet ta' kostruzzjoni. Qalet li qabel ma twaqqghu dawn il-fondi tal-konvenuti kien hemm bitha fejn hija ghandha/kellha "twieqi u servizzi" li jaghtu ghal fuqha. Hija intavolat din il-kawza peress li l-konvenuti fethu bieb u sitt twieqi (bieb fl-ewwel sular u zewg twieqi f'kull sular aktar 'il fuq) go l-istess bitha fejn hija kellha/ghandha twieqi u servizzi li jaghtu ghal fuqha. Hija sostniet li bl-agir tal-konvenuti hija giet spussessata mill-godiment tas-servitujiet li kienet tgawdi l-proprjetà taghha ghal diversi snin.

14. L-ewwel Qorti sabet li l-ftuh tal-bieb u t-twieqi msemmija jammonta ghal spoll da parti tal-konvenuti fil-konfront tas-socjetà attrici u ghalhekk laqghet it-talbiet tas-socjetà attrici u ordnat lill-konvenuti jergghu iqeghduha fl-istat ewlieni ta' godiment tad-dritt ta' pussess fuq l-imsemmija bitha u cioe` jirreintegrawha fid-drittijiet taghha li minnhom giet spoljata, billi jaghlqu l-bieb u s-sitt twieqi u jirripristinaw is-sitwazzjoni ghal dik prevalenti qabel ma saru x-xoghlijiet imsemmija.

Il-kwistjoni tal-allegata servitù

15. Fl-ewwel lok il-konvenuti jilmentaw li mill-kawzali jidher li l-kawza hija bbazata fuq allegat ezistenza ta' dritt ta' servitù u f'kaz ta' spoll il-Qorti m'ghandhiex tidhol fil-petitorju. Fil-fatt huwa risaput li f'azzjoni ta' spoll wiehed irid ihares lejn il-pussess u d-detenzjoni tal-ispoljat, liema pussess mhux

mehtieg li jkun ezercitat bis-sahha ta' titolu ta' proprjetà jew servitù.[1]

16. Veru li fir-rikors guramentat taghha s-socjetà attrici qalet li bl-agir taghhom il-konvenuti "*ziedu u aggravaw is-servituijiet ezistenti*" u li hija "*giet spussessata mill-godiment totali tas-servituijiet*" izda l-ewwel Qorti ma dahlitx fil-kwistjoni ta' jekk effettivament kellhomx dritt ta' servitù fir-rigward tal-fond tal-konvenuti. Hija ma ddecidietx il-kawza abbazi ta' xi dritt ta' servitù izda abbazi tal-pussess. Fil-fatt wara li kkonoxxiet li s-socjetà attrici ghandha twieqi jharsu fuq il-bitha u li l-bitha effettivament kellhom access ghaliha l-konvenuti biss, irriteniet li fl-ahjar ipotesi ghall-konvenuti, dan huwa kaz ta' ko-pussess u spjegat li ko-pussessur jista' jagixxi f'kawza ta' spoll kontra l-ko-pussessur l-iehor.

It-titolu tal-konvenuti u l-limiti tal-pussess tas-socjetà attrici:

17. Il-konvenuti jghidu li minkejja li f'azzjoni ta' spoll m'ghandhomx rilevanza kwistjonijiet petitorji, fejn hemm kommunanza ta' drittijiet ghandu jsir indagini dwar it-titolu tal-konvenut in prospettiva ghall-agir kontestat, u wkoll dwar il-

---

[1] F'**Alfred Bugeja v. Joseph Borg pen** (deciza fit-28 ta' Marzu 2003 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imh. P. Sciberras) intqal hekk: "Huwa pacifiku f'kawzi ta' din ix-xorta illi "*si deve avere riguardo al possesso ed alla detenzione presso lo spogliato, il quale possesso non e` gia quello a titolo di proprietà o di servitu` ma un possesso qualunque, essendo anzi per l-articolo 801 (*illum Artikolu 791*) delle Leggi di Organizazione e Procedura Civile vietato qualunque esame che non abbia riferenza al detto possesso ed allo spoglio*" - "**Carmelo Scicluna –v.- Lorenzo Zarb et**", Appell, 15 ta' Jannar 1874 (Vol. VII p. 16). Din l-introduzzjoni hi ta' massima importanza f'azzjoni ta' reintegranda."

limiti tal-pussess tal-attur. Huma jiccitaw is-segwenti paragrafu mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Sacerdote Carmelo Gauci v. Michele Zerafa** deciza fis-26 ta' Marzu 1920[2],:

> "*Che sebbene interpretando strettamente le rispettive allegazioni dei contendenti non si potrebbe convenientemente esaminare la portata delle reciproche deduzioni delle parti senza andare contro al divieto del cumulo del possessorio col petitorio, pure quando, come nel caso, si chiede dal comproprietario di un muro comune in via possessoria la demolizione di quanto su di esso o contro di esso sia stato costruito dal vicino, e si allega da costui in propria gustificazione la comunione del muro e l'esercizio del diritto che gliene derivano per legge, il tribunale deve esaminare il titolo del convenuto ed i limiti del possesso dell'attore per verificare se nella fattispecie, si tratti di uno spoglio di possesso quale la legge mira a reintegrare mediante l'azione possessoria concessa contro chi violentemente ed occultamente sottrae la cosa od il diritto all'altrui possesso o quasi possesso qualunque esso sia*."

18. Dan il-kaz tal-1920 citat mill-konvenuti appellanti kien jirrigwarda cirkostanzi differenti minn dawk tal-kaz tal-lum. L-attur kien intavola l-kawza kontra l-konvenut ghaliex sostna li bix-xoghlijiet li kien ghamel fil-hajt komuni kien ikkommetta spoll fil-konfront tieghu. Kienu qamu kwistjonijiet ta' natura petitorja: il-konvenut sostna li bix-xoghlijiet li huwa ghamel fil-hajt komuni huwa sempliciment ezercita dritt li ttih il-ligi; l-attur da parti tieghu qal li sid ta' hajt komuni ma kellux dritt jaghmel ix-xoghlijiet fil-hajt minghajr il-kunsens tal-komproprjetarju, u li f'dan il-kaz ma kien tah l-ebda kunsens. Il-Qorti qieset l-artikoli tal-ligi rilevanti ghall-hajt komuni u rritentiet li ghalkemm il-konvenut ma kellux il-kunsens tal-attur skont il-ligi biex jaghmel ix-xoghlijiet fil-hajt komuni dan ma kienx jaghti lill-istess attur id-dritt li jitlob id-demolizzjoni tax-xoghlijiet

---
[2] Kollez. Vol XXIV-I-451

li saru fil-hajt komuni tramite azzjoni possessorja ghaliex huwa effettivament ma sofra l-ebda spoll fir-rigward tal-hajt komuni. "*Da tale omissione pero` non sorge il diritto dell'attore di domandare l'abbattimento di quelle opere con un'azione possessoria, poiche` egli non e` stato spogliato con cio del possesso del muro comune…"*

19. Din is-sentenza ghalhekk tghallem u tikkonferma fatt diga` risaput: li jekk bl-atti li jkun ghamel il-konvenut, l-attur ma jkun sofra l-ebda spoll ta' pussess li kien igawdi, huwa ma jistax jitlob ir-ripristinu tas-sitwazzjoni ghal dik prevalenti qabel ma saru l-atti tal-konvenut lamentati minnu. Jekk l-agir tal-konvenut (minkejja li ma kienx konformi mal-ligi) ihalli dan il-pussess intatt, allura fil-verità non si tratta ta' spoll u allura m'hemmx ripristinazzjoni tal-"pussess" x'tista' tintalab.

20. Issa fil-kaz tal-lum jirrizulta li qabel ma l-konvenuti appellanti bdew jaghmlu x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni, is-socjetà attrici kellha s-servizzi jaghtu ghall-bitha u kienet tiehu d-dawl u l-arja mit-twieqi li wkoll jaghtu ghall-bitha. Dan kien il-"pussess" li kienet tgawdi s-socjetà attrici ghall-finijiet ta' din il-kawza. Ghalhekk biex jirrizulta li hija sofriet spoll bix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni li ghamlu l-atturi, irid jigi ppruvat li tali pussess kien b'xi mod turbat.

Spoliatum fuisse

21. Il-konvenuti appellanti jsostnu li meta huma fethu bieb fl-ewwel sular (cioe` fuq is-saqaf parzjali tal-bitha)[3] u s-sitt twieqi f'sulari sovrastanti li jaghtu ghal fuq l-istess spazju (*shaft*), huma la spoljaw u lanqas iddisturbaw il-pussess li kellha s-socjetà attrici appellata.

22. Mir-ritratti esebiti, senjatament DS13 u DS14, din il-Qorti hija tal-fehma li l-ftuh tal-bieb u t-twieqi li jaghtu ghal fuq l-ispazju fejn hemm il-bitha/*shaft*, u li dwarhom qed tilmenta s-socjetà attrici f'din il-kawza, bl-ebda mod ma jaffettwaw il-pussess li kienet tgawdi qabel ma nfethu tali aperturi u ghalhekk dan l-aggravju jirrizulta fondat. Ghandu jizdied li kuntrarjament ghal dak li jinghad fis-sentenza appellata l-attrici ma ghandhiex ko-pussess tal-bitha izda pussess ta' servitu` fuq il-bitha. Ghalhekk ukoll il-ftuh ta' twieqi ohra mill-konvenut ma jolqotx il-pussess tal-attrici.

23. Fic-cirkostanzi kunsiderazzjonijiet ohra jkunu superfluwi.

Ghal dawn il-motivi din il-qorti tilqa' dan l-appell interpost mill-konvenuti, thassar u tirrevoka s-sentenza tad-29 ta' Ottubru 2014, tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet tas-socjetà attrici.

[3] Liema saqaf huwa mertu tal-kawza ta' spoll fl-istess ismijiet – Rik Nru 753/11

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jithallsu mis-socjetà attrici appellata.

< Sentenza Finali >

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