



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

**IMHALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.**

Illum l-Erbgħa, 27 ta' Jannar 2016

Kawża Nru: 10

Rikors Ġuramentat Nru: 594/12 JA

**John Mary *sive* Jimmy Fsadni
f'ismu proprju u għan-nom u
in rappreżentanza ta' Darkar
Building Construction Limited
(C 9534)**

-vs-

**Georgina Mallia u Francis
Mallia**

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-12 ta' Ġunju 2012 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi r-rikorrenti huwa l-proprjetarju ta' *drive-in* privat li jagħti għal Triq Patri Indri Schembri Hal-Luqa u jipprovdi aċċess

għal numru tal-garaxxijiet sottostanti l-fond Mon Reve, Triq Patri Indri Schembri, Ħal-Luqa proprjeta tal-intimati;

U illi l-fond kien ġie akkwisat mill-intimata Georgina Mallia mingħajr twieqi li jagħtu għal fuq id-*drive-in* kif jidher fir-ritratt hawn anness u esebit bħala dokument 'A';

U illi riċentement, u ċjoe' fl-4 ta' Gunju 2012 l-intimati, jew nies inkarigati minnhom, qabdu u fetħu tieqa b'mod vjolenti, abbużiv u klandestin li tħares għal fuq id-*drive-in* proprjeta' tar-rikorrenti, liema tieqa hija ndikata fuq ir-ritratt hawn anness u esebit bħala dokument 'B';

U illi dan l-aġir jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti fil-konfront tar-rikorrenti.

U illi minkejja interpellanza b'ittra ufficjali datata s-6 ta' Ġunju 2012, l-intimati baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara li l-fatti suesposti jammontaw għal spoll kommess mill-intimati għad-dannu tar-rikorrenti;
2. Tikkundanna l-intimati sabiex fi żmien qasir li jiġi fissat minn din l-Onorabbli Qorti jirringraw lir-rikorrenti fil-pussess pjen u sħiħ originali tal-proprjeta' tagħhom billi tingħalaq it-tieqa li nfethet għal fuq il-proprjeta' tagħhom, u dana taħt is-superviżjoni ta' perit maħtur minn dina l-Qorti jekk ikun il-każ;

3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-inadempjenza tal-intimati jagħmlu x-xoghlijiet neċessarji sabiex jiġu reintegrati fil-pussess oriġinali tagħhom, u dana taħt is-superviżjoni ta' perit maħtur minn dina l-Qorti.

Bl-ispejjeż, l-intimati minn issa ngunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-13 t'Awissu 2012, li permezz tagħha eċċepew illi:

1. Preliminarjament l-attur ma jistax joqgħod in ġudizzju kemm f'ismu personalment u kif ukoll għan-nom tas-soċjeta' Darkar Building Construction Limited; John Mary *sive* Jimmy Fsadni u s-soċjeta' Darkar Building Construction Limited huma żewġ persuni ġuridika kemm separati u distinti minn xulxin u mhuwiex possibbli illi t-tnejn li huma għandhom interess ġuridiku biex jippromwovu din il-kawża. Konsegwentement ir-rikors ġuramentat huwa wieħed irritu u null għaliex lanqas biss mhu ċar min effettivament qiegħed jippromwovi din il-kawża.
2. Sussidjarjament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, l-attur John Mary *sive* Fsadni jew is-soċjeta' Darkar Building Construction Limited għandhom jippruvaw l-interess ġuridiku biex jippromwovu din il-kawża.
3. Sussidjarjament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, ir-rispondenti ma wettqu ebda spoll riċenti, vjolenti u klandestin *stante* illi huma m'għamlu xejn għajr fethu tieqa illi kienet tiffigura fil-pjanti ufficjali illi a bażi tagħhom kienu ġew ottenuti l-permessi tal-

bini mingħand l-awtoritajiet kompetenti, u fir-realta' kien l-attur proprio u / jew nomine illi effettivament wettaq att illegali bil-fatt li huwa ma beniex il-maisonette *de quo agitur* skond il-permessi validi tal-bini lilu maħruġa.

4. Illi l-azzjoni intentata mill-attur ma tistax tiġi esperita minn min ikun huwa stess wettaq illegalita' għaliex altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qiegħda tikkundanna u tissanzjona tali illegalita' perpetrata mill-attur.

5. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat l-atti kollha tal-kawża nkluzi d-dokumenti, noti ta' sottomissjonijiet u kontroezamijiet;

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għas-27 ta' Jannar 2016.

Ikkunsidrat:

Fatti

Illi hu paċifiku bejn il-partijiet li din hi kawża ta' spoll u għalhekk l-indaġini ta' din il-Qorti ser jittrattaw biss l-elementi tal-ispoll mingħajr ma tidhol fil-kwistjonijiet oħra senjatament dawk konnessi ma' drittijiet fuq il-proprjetajiet hlief u limitatament għal dak li hu strettament relevanti għal finijiet ta' din il-vertenza.

Illi jidher illi r-rikorrenti huwa proprjetarju ta' *drive-in* privat li jagħti għal Triq Patri Indri Schembri Ħal-Luqa li jipprovdi aċċess għal numru ta' garaxxijiet sottostanti l-fond "Mon Reve", Triq Patri Indri Schembri, Ħal-Luqa proprjeta' tal-intimata. Da parti tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu illi l-intimati qabdu u fetħu tieqa, b'mod vjolenti, abbużiv u

klandestin, li thares għal fuq id-*drive-in* tar-rikorrenti. In sostenn tat-teżi tagħhom ir-rikorrenti esebew sett ta' ritratti li juru l-ħajt qabel ma nbriet it-tieqa (Dok 'A' fol 4) u tal-ħajt wara li t-tieqa nfethet (Dok 'B' fol 4-5). Ġew esebiti wkoll l-*affidavit* tar-rikorrent, Jimmy Fsadni (fol 14); estratti mir-Registru tal-Kumpaniji dwar il-kumpanija Dakar Construction Company Limited (fol 18); sar il-kontroezami tal-konvenuta, Georgina Mallia (fol 107).

Eċċezzjonijiet

Illi fl-ewwel lok l-intimati eċċepew illi r-rikorrenti ma setax joqgħod in ġudizzju kemm f'ismu personalment u kif ukoll għan-nom tas-socjeta' Dakar Building Construction Limited għax żewġ persuni ġuridikament separati u distinti minn xulxin ma jkunx possibbli li t-tnejn ikollhom l-interess jippromwovu din il-każ. Fit-tieni lok ir-rikorrenti eċċepew illi r-rikorrenti għandhom jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom. Illi fit-tielet lok l-intimati qed jiċhdu illi huma tassew ikkommettew spoll kif ġie allegat mir-rikorrenti. Fl-aħħar lok eċċepew illi r-rikorrenti ma setax jittanta din l-azzjoni peress illi huma qed jallegaw illi huma stess ikkommettew illegalita'.

Illi da parti tagħhom il-konvenuti esebew kopja awtentikata tal-kuntratt tal-akkwist datat 18 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dr Carmel Martinelli (fol. 29); kopja awtentikata tal-pjanta li fuqha ġie approvat il-permess mill-awtoritajiet kompetenti li fuqha hemm indikata b'ċirku aħmar it-tieqa li suppost li kien hemm skont il-permess mahruġa (fol 33); l-*affidavit* ta' Georgina Mallia (fol 35); kopja tas-sentenza finali mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet “**Marija Teresa Vella pro et noe vs Andrew Penza**” (Appell Ċivili 928/2002/1) (fol 39); kopja tax-xhieda tal-Perit Henry Attard (fol 66) u Perit Charles Buhagiar (fol 69) li kienu xehdu f'kawża f'ismijiet inversi (Rik Nru 1045/12AF); xehed Oliver Magri, rappreżentant

legali tal-awtorita' tal-MEPA (fol 84); sar il-kontroezami tar-rikorrent (fol 91).

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. Ir-rikorrenti qed isostnu li l-intimati kkommettew l-ispoll meta qabdu u fetħu tieqa b'mod vjolenti, abbużiv u klandestin, liema tieqa thares għal fuq id-*drive-in*, proprjeta' tar-rikorrenti.

Illi l-intimati jirrikonoxxu li din l-azzjoni hija waħda ta' spoll u huma jippretendu li huma ma kkommettew l-ebda spoll fil-konfront tar-rikorrenti.

Illi jidher li l-att spolljattiv allegatament ġie kommess meta nfetħet tieqa f'proprjeta' tal-intimati li tagħti għal fuq *drive-in* proprjeta' tar-rikorrenti. L-intimata, Georgina Mallia fl-*affidavit* tagħha illi:

“Din it-tieqa li tidher fuq il-pjanta tal-peress u li pero’ qatt ma kienet infetħet mill-kumpanija konvenuta suppost li tagħti għal fuq l-arja tad-drive-in li l-kumpanija konvenuta kienet applikat biex issaqqaf u tibni post ieħor fuqha. Għalhekk fil-verita’ l-post li ġie mibjugħ ma kienx mibni skond il-permess u kontra r-regolamenti sanitarji u dan kif meta ntbaħt b’dawn l-affarijiet kienu spjegawli kemm l-avukat u kif ukoll il-perit tiegħi.” (fol. 36)

Illi kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe’:

1. il-pussess – *possedissee*;
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*¹.

Illi dawn ir-rekwiżiti effettivament johorġu mill-Artikolu 535(1) tal-Kodiċi Ċivili stess:

“Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżża’ mill-pussess, ta’ liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta’ haġa mobbli jew immobbli, hija tista’, fi żmien xahrejn mill-ispoll titlob, b’azzjoni kontra l-awtur ta’ spoll, 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.”

Illi fil-kawża deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ Mejju 1956 fl-ismijiet **“Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello”** l-istess Qorti qalet 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 jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-haġa li minnha l-pussessur tagħha jkun ġie spolljat.”

Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa:

¹ Arends et vs Mizzi, Qorti tal-Appell deciza fil-11 ta’ Jannar 2013.

“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 li-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 bran iehor rilevanti jgħid illi:

“Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna ...”

“In kwantu għall-pussess, il-liġi tikkontempla l-pussess materjali kien liema kien u mhux il-pussess animo domini u lill-konvenut mhux leċitu li jinvestiga x-xorta ta’ pussess tal-attur. Sahansitra l-azzjoni ta’ spoll tista’ tiġi eżerċitata kontra l-istess proprjetarju meta dan ikun l-awtur tal-ispoll ... Konsegwentement għal din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-legittimita’ tal-pussess privat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-pussessur in mala fede. It-tribunal għandu jeżamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll.” (Vol. **XLI.I.245**)

Illi minn dan kollu, jitnissel illi din il-Qorti m’għandhiex toqgħod teżamina l-kuntratt tal-akkwist u pjanta (esebiti bħala Dok ‘A’ u Dok ‘B’ fol 28) għaliex il-kuntratt huwa traslattiv tal-proprjeta’ u, għalhekk, kien ikollu rilevanza biss fil-

petitorju, mentri, hawnhekk si tratta mill-pussess jew sempliċi detenzjoni.

Illi din il-Qorti sejra tgħaddi biex teżamina l-provi proċesswali biex taċċerta ruħha li r-rikorrenti huma l-pussessuri jew detenturi.

Illi jidher li r-rikorrenti kien oriġinarjament intenzjonat illi jiżviluppa l-fond *de quo* għalih personali iżda wara biddel il-ħsieb u ried jużah għan-negozju. Il-pern ta' kollox hija l-pjanta li biha r-rikorrent kien applika għall-permess originali. In kontroezami r-rikorrenti (fol 91) jixhed kif gej:

“Dr Chris Cilia: Sur Fsadni, dan il-maisonette partikolari f’Hal-Luqa, il-permess li inti tlabt u ottjenejt ksibt minghand il-MEPA, f’dik il-kamra partikolari kienet indikata bħal xhiex l-ewwel net u jekk sibtux bit-tieqa li kellek tagħmel dik it-tieqa fil-kamra?”

Xhud: Bħala pjanta kien hemm veru tieqa imma kienet xi haġa għalija personali biex immur noqgħod go fih jien għax għol-proprjeta' tiegħi kienet ġejja. Jiena meta s-sinjura tiegħi riedet tmur toqgħod Hal-Luqa (sic) għamiltu għan-negozju.

...

Imħallef: Fil-permess kien hemm it-tieqa.

Xhud: It-tieqa li kelli fuq il-pjanta. Fuq il-pjanta, fuq il-ħajt ma kienx hemm forma ta' tieqa. Din ġebel u saqaf xtratu Sur Imħallef.”

L-intimata in kontroezami (fol 107) tixhed is-segventi:

“Dr Mark Refalo: U tikkonferma li meta xtrajtu għall-ewwel għoxrin sena kwazi, ma, kien mingħajr tieqa? U ftahtu ftit xhur, ftit snin ilu?”

Xhud: Pero’ għax kien hemm kawża fit-2002, inqalgħet kawża li kienet inqalgħet fit-2002 li kien hemm affarjiet mhux sewwa kienet mibnija l-art... Kienet ta’ terzi persuni hux.”

Illi jirrizulta illi bħala stat ta’ fatt għal tul ta’ snin notevoli r-rikorrent kien igawdi minn *drive-in* mingħajr ebda aperturi min-naħa tal-intimata.

Illi jidher ukoll illi l-azzjoni saret fit-terminu ta’ xahrejn prefiss mil-liġi u dan il-fatt jidher ikkontestat da parti tal-konvenuti.

Illi kontra dan l-istat ta’ fatt il-konvenuti eċċepew illi *semplicement* “*fethu tieqa illi kienet tiffigura fil-pjanti uffiċjali illi a bażi tagħhom kienu ġew ottenuti l-permessi tal-bini mingħand l-awtoritajiet kompetenti, u fir-realta’ kien l-attur proprio u / jew nomine illi effettivament wettaq att illegali bil-fatt li huwa ma beniex il-maisonette de quo agitur skond il-permessi validi tal-bini maħruġa.”*

Illi hu risaput li wieħed jista’ jikkommetti att spolljattiv tal-pussess tat-terz, anke fl-eżercizzju tad-drittijiet tiegħu li jgawdi l-proprjeta’ tiegħu. Il-konvenuti bħala regola għalhekk ma kellhomx id-dritt li jiddisturbaw tali pussess b’agħir unilaterali forza tagħhom. Kellhom jirrikorru l-Qorti għar-rimedju opportun u kwindi soltament japplika għalhekk il-prinċipju fundamentali ta’ kull ordinament ġuridiku san li *spoliatus ante omnia restituendum*.

Illi f’dan il-każ pero’ l-Qorti jidhrilha illi tkun qed tissanzjona dak li palesament kien ksur tal-liġi da parti tal-attur. Huwa

biegħ lill-konvenuta il-fond in kwistjoni meta sid l-istess fond kellu d-dritt li jiftah it-tieqa in kwistjoni skond il-pjanta annessa mal-kuntratt. Fl-istess kuntratt tal-akkwist tagħha hija akkwistat il-fond skond il-permessi approvati u kien l-istess attur li ttrasferielha l-fond. Kienet tkun storja oħra kieku l-kawża qed issir minn terzi. Għalhekk il-Qorti se tiċhad it-talbiet attriċi għaliex fil-fehma tagħha l-azzjoni tfalli fuq it-tieni rekwisit, fis-sens li l-azzjoni tal-konvenuta ma saritx bi vjolenza (fis-sens li l-azzjoni saret kontra r-rieda tal-attur) – **fi kliem iehor ma jistax l-attur l-ewwel ibiegħ skond il-permess u allura bil-fakolta' li tinfetah it-tieqa u imbagħad joġġezzjoni għall-ftuh tal-istess tieqa.**

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċhad it-talbiet attriċi kif dedotti.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

**Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imhalled**

**Mario Debono
Deputat Registratur**