26 ta' Jannar, 1996

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R. Hist.S.

Joseph Vassallo Gatt *noe*

versus

Joseph Camilleri *pro et noe*

Spoll - Elementi Vitali - Subbasta - Liberazzjoni - Pussess Fiżiku

Hu risaput li f'azzjoni ta' spoll l-elementi vitali li l-attur jeħtieġlu jipprova huma s-segwenti: i. possidesse, *ii.* spoliatum fuisse, *iii.* infra bimestre deduxisse.

Biex din l-azzjoni tkun esperita b'suċċess l-attur irid jipprova biss li fil-mument meta allegatament avvera ruħu l-att spoljattiv hu kien fil-pussess ta' l-oġġett li minnu kien spoljat. Mhux meħtieġ minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tiegħu.

Hu l-fatt fiżiku tal-pussess li hu rilevanti għall-materja ta' spoll ġaladarba jkun eskluż li l-persuna spoljata tkun qed tiddettjeni l-fond b'mera tolleranza.

F'subbasta, bil-liberazzjoni finali l-pussess formali ta' l-immobbli jgħaddi mill-venditur f'idejn il-kompratur u hemm it-traditio ta' l-oġġett tal-vendita favur tiegħu, iżda dan ma jfissirx li neċessarjament jgħaddi

ukoll f'idejn il-kompratur il-pussess fiżiku.

Il-Qorti:-

L-appellant *proprio et nomine* ħass ruħu aggravat b'din is-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tal-31 ta' Lulju, 1995:

"Din hija kawża ta' spoll;

Fiċ-ċitazzjoni li biha nbdiet din il-kawża, l-attur beda biex qal: illi s-soċjeta` li qed jidher f'isimha hija s-sid tal-lukanda magħrufa bħala "Da Vinci" fi Triq Ball, Paceville; illi din il-lukanda nbiegħet "subbasta" fil-ħamsa ta' Ġunju elf ,disa' mija u ħamsa u disgħin (05/06/1995) bil-prezz ta' tliet mija u ħmistax-il elf lira Maltija (Lm315,000) lill-konvenut *nomine*; illi l-konvenut *nomine* kellu sa l-erbgħa u għoxrin ta' Ġunju elf, disa' mija u ħamsa u disgħin (24/06/1995) biex jiddeposita l-prezz u jillibera l-proprjeta` u billi dakinhar kien is-Sibt, il-liġi tagħtih sa l-ewwel ġurnata ta' xogħol wara dik id-data, ċjoe' sat-Tnejn, sitta u għoxrin ta' Ġunju, elf ,disa' mija, ħamsa u disgħin (26/06/1995); illi sal-ħin ta' l-għeluq tar-reġistru tat-Tnejn, 26 ta' Ġunju, 1995 il-konvenut *nomine* ma ddepositax il-prezz; illi għalhekk id-drittijiet tal-konvenut *nomine* fuq is-"subbasta" intilfu; illi, wara, il-konvenut *nomine* fittex li jiftaħ il-Qorti biex jiddeposita l-prezz, iżda t-talbiet tiegħu kienu miċħuda mill-Qorti; illi fis-sebgħa u għoxrin ta' Ġunju, elf, disa' mija u ħamsa u disgħin (27/06/1995) tlett ijiem wara li għalaq iż-żmien li tagħti l-liġi r-Reġistratur tal-Qorti iddeposita l-prezz b'ċedola ta' depositu numru mija u disgħa u erbgħin ta' l-elf, disa' mija, ħamsa u disgħin (149/1995); illi dan id-depositu sar b'mod irregolari u sar ukoll tard għax minn imkien ma jirriżulta li xi uffiċjal tal-Qorti, ukoll ir-Reġistratur, għandu setgħa li jirċievi flus f'idejh (ħlief fil-bejgħ ta'

mobbli) u li jiddeposita kif għamel f'dan il-każ; illi fis-27 ta' Ġunju, 1995 l-attur *nomine* talab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut *nomine* sabiex dan jinżamm milli jisgassa, jidħol fi, jew b'xi mod ieħor jieħu pussess tal-proprjeta` magħrufa bħala "Da Vinci" fi Triq Ball, Paceville; illi din it-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ntlaqgħet fit-tmienja u għoxrin ta' Ġunju, elf, disa' mija, ħamsa u disgħin (28/06/1995); illi fit-28 ta' Ġunju, 1995 il-konvenut abużivament u illegalment żgassa u daħal fil-lukanda "Da Vinci" u ħa l-pussess tal-proprjeta` bil-mobbli, dokumenti u ħwejjeġ oħra ta' l-attur *nomine*; u illi dan l-aġir tal-konvenut huwa spoll;

L-attur għalhekk talab illi din il-Qorti: (1) tiddikjara li dan l-aġir tal-konvenut huwa spoll; (2) tikkundanna lill-konvenut *proprio et nomine* sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgombra mil-lukanda "Da Vinci" fi Triq Ball, Paceville u jitlaqha f'idejn l-attur *nomine* u jagħmel kollox kif kien qabel; u (3) jekk il-konvenut jonqos, tagħti lill-attur *nomine* stess is-setgħa li jieħu lura l-pussess tal-lukanda bi spejjeż tal-konvenut *proprio et nomine* taħt kull provvediment li tagħti l-Qorti; bl-ispejjeż u b'riserva ta' l-azzjoni ta' danni kontra l-konvenut *nomine*;

Il-Qorti rat id-dikjarazzjoni maħlufa mill-attur u l-lista ta' xhieda tiegħu;

Rat in-nota li biha l-konvenut *nomine* eċċepixxa: (1) illi l-attur *nomine* mhux qiegħed illum u lanqas kien fiż-żmien materjali għall-kawża, jivvanta jeddijiet ta' pussess fuq l-immobbli meritu tal-kawża għax dan l-immobbli kien *ipso iure* kkunsinnat lill-eċċipjent li għalhekk daħal fil-pussess ta' l-immobbli b'esklużjoni ta' l-attur *nomine* bil-liberazzjoni finali u l-ħlas jew id-depositu tal-prezz fil-Qorti, kif jgħidu l-artikolu 331 tal-Kap. 12 u l-artikolu

1379 tal-Kap. 16, b'mod illi kienu l-liberazzjoni u l-ħlas, u mhux l-iżgass, li neżżgħu lill-attur *nomine* mill-pussess; (2) illi minn dan joħroġ illi l-azzjoni possessorja proposta mill-attur *nomine* hija insostenibbli dwar dan l-immobbli, għax dik l-azzjoni ma tistax issir kontra l-pussessur tal-ħaġa (f'dan il-każ il-konvenut *nomine*) minn min mhux pussessur; (3) illi d-depositu tal-prezz kien regolari u validu u l-liberazzjoni u trasferiment ta' l-immobbli kienu insinwati; (4) illi, bla ħsara għall-eċċezzjonijiet ta' qabel, it-tielet talba ta' l-attur, li effettivament hija talba għall-"awtorizzazzjoni ġudizzjarja għal *ragion fattasi* mhix kontemplata mil-liġi u għalhekk hija insostenibbli; u (5) illi dwar il-mobbli li kienu fl-immobbli ma sar ebda spoll u l-attur jista' joħodhom;

Il-Qorti rat id-dikjarazzjoni maħlufa mill-konvenut u l-lista ta' xhieda tiegħu;

Rat ukoll in-nota li biha l-konvenut *proprio* eċċepixxa li hu ma kellu ebda rapport ġuridiku ma' l-attur *nomine* għax kull ma għamel għamlu fil-kwalita' tiegħu ta' direttur tas-soċjeta' *Cool Operators Limited*;

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa mill-konvenut u l-lista tax-xhieda tiegħu;

Rat id-dokumenti kollha li ġew esebiti waqt is-smigħ tal-kawża u l-atti kollha fil-proċess; semgħet lill-partijiet u lix-xhieda u semgħet it-trattazzjoni ta' l-avukati;

Il-fatti relevanti tal-kawża huma dawn: il-ħukanda tas-soċjeta' attriċi nbiegħet "subbasta" u kienet liberata favur il-konvenut *nomine*. L-attur *nomine* qiegħed jgħid li d-depositu tal-prezz ma

sarx fiż-żmien li trid il-liġi u għalhekk il-liberazzjoni favur il-konvenut *nomine* ma tiswiex; *il-konvenut ma jaqbilx ma' dan l-argument.* Wara li l-prezz kien depositat fil-Qorti, il-konvenut, bil-parir ta' l-avukat tiegħu, ħa l-lukanda f'idejh wara li, biex daħal, għamel żgass. L-attur qiegħed jgħid li dan hu spoll;

Kif ġa' ngħad, din hija kawża ta' spoll. Għalhekk, fi kliem l-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili: "... f'kawża ta' spoll magħmula fi żmien xahrejn minn dakinhar li jkun sar l-ispoll .... il-Qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt ta' l-ispoll";

Li materjalment sar l-iżgass mhux kontestat: il-konvenut ma kellux iċ-ċwievet f'idejh u għalhekk żgassa il-bieb u ħa l-lukanda f'idejh. Lanqas mhu kontestat li dan l-iżgass sar mhux aktar minn xahrejn qabel ma nbdiet il-kawża;

Il-konvenut qiegħed jgħid, iżda, li jonqos l-element l-ieħor ta' l-azzjoni ta' spoll: il-pussess; għax l-attur *nomine* ma kellux il-pussess tal-lukanda u għalhekk ma jistax jipproponi azzjoni ta' spoll, billi l-liberazzjoni *ipso iure* tgħaddi l-pussess f'idejn il-konvenut *nomine*. Dan l-argument hu mibni fuq l-artikolu 331 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili "Il-kunsinna ta' beni immobbli *jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli, issir ipso iure bil-*liberazzjoni finali u bid-depositu tal-prezz fil-Qorti jew bl-approvazzjoni tat-tpaċija", u l-artikolu 1379 tal-Kodiċi Ċivili "Il-kunsinna ta' immobbli ssir *ipso iure* bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ, bla ħsara, kwantu għad-dħul fil-pussess ta' beni mibjugħa fl-irkant bil-Qorti, tad-disposizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Il-konvenut jgħid ukoll li, ladarba din hija azzjoni ta' spoll u mhux azzjoni biex tkun impunjata

*l-liberazzjoni, il-Qorti ma għandhiex tidħol fil-kwistjoni jekk il-*liberazzjoni favur il-konvenut *nomine* hix valida jew le;

Il-Qorti taqbel li m'għandhiex tidħol f'din il-kwistjoni. Għalhekk il-premessi ta' l-attur *nomine* dwar l-invalidita' tal-liberazzjoni, u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut *nomine*, huma kollha irrelevanti. Mandankollu, anke jekk, għall-għanijiet ta' din il-kawża u bla ħsara għall-posizzjoni rispettiva tal-partijiet dwar din il-kwistjoni, il-liberazzjoni u għalhekk l-ispussessament *ipso iure* ta' l-attur *nomine* jitqiesu bħallikieku tassew ġraw, il-Qorti ma taqbilx li jonqos fl-attur *nomine* l-element tal-pussess meħtieġ għall-attur *f'azzjoni ta' spoll. Fil-fatt, għal din l-azzjoni, il-liġi - vide artikolu* 535 tal-Kap. 16 - ma tinsistix fuq il-pussess legali iżda hija sodisfatta anke bid-detenzjoni;

Ma jistax ikun hemm dubbju li, qabel ma sar l-iżgass u nbidlet is-serratura, l-attur kellu d-detenzjoni materjali tal-lukanda: sa dan il-waqt seta' jidħol fiha u fil-fatt baqa' jidħol fiha. Kien il-konvenut li ma kellux id-detenzjoni materjali, tant li biex jidħol kellu jiżgassa għax iċ-ċwievet kienu għand l-attur u mhux għandu. Anke jekk, wara l-liberazzjoni, il-konvenut kellu jedd jidħol fil-lukanda, dan il-jedd ma setax jieħdu b'idejh b'*via di fatto* iżda skond il-liġi, *b'mandat ta' żgumbrament wara titolu esekuttiv;*

Għalhekk jirriżulta li, qabel ma sar l-iżgass, l-attur *nomine* kellu d-detenzjoni materjali tal-lukanda u kien l-iżgass li għamel il-konvenut li neżżgħu minn din id-detenzjoni. L-ewwel u t-tieni talbiet ta' l-attur, għalhekk, għandhom jintlaqgħu;

Dwar it-tielet talba l-konvenut *nomine* qal li b'din it-talba l-attur *nomine* qiegħed jitlob li jingħata s-setgħa li jagħmel *ragion*

fattasi hu stess. Il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni iżda taqbel li din it-talba ma kienx imissha saret għax hija żejda. Il-liġi stess, fl-artikolu 222 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili - "Jekk it-talba tkun dwar esekuzzjoni ta' fatt, fis-sentenza għandu jingħata żmien, skond iċ-ċirkostanzi, li fih it-tellief għandu jesegwixxi l-fatt u għandu jingħad ukoll kif għandha tiġi esegwita s-sentenza fin-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-fatt" - trid li sentenza dwar esekuzzjoni ta' fatt tgħid kif għandha tiġi esegwita fin-nuqqas ta' l-esekuzzjoni ta' dak il-fatt; ma kinitx meħtieġa talba għalhekk. Fil-fatt il-Qorti sejra, aktar 'il quddiem f'din is-sentenza, tagħti l-provvedimenti meħtieġa kif irid dan l-artikolu;

Jonqos issa li l-Qorti tgħid jekk l-ewwel żewġ talbiet ta' l-attur għandhomx jintlaqgħu kontra l-konvenut *nomine* biss, kontra l-konvenut *proprio* biss, jew kontra l-konvenut *proprio et nomine*;

Huwa minnu li l-ispoll, materjalment, sar fuq struzzjonijiet tal-konvenut fil-kwalita` tiegħu ta' diretttur tas-soċjeta` konvenuta u li kienet din is-soċjeta` li ħadet il-benefiċċju ta' l-ispoll. Kundanna għar-reintegrazzjoni ta' l-attur *nomine*, biex tkun effikaċi, trid tingħata kontra min illum għandu l-immobbli materjalment f'idejh, i.e. kontra l-konvenut *nomine*. Għalhekk ma hemmx dubbju li t-talbiet għandhom jintlaqgħu kontra l-konvenut *nomine*. Mandankollu, huwa ukoll minnu li l-iżgass, l-att ta' l-ispoll, huwa delitt ċivili, u huma l-persuni fiżiċi, mhux dawk morali, li, huma stess jew permezz ta' terzi, jistgħu jagħmlu atti illeċiti. Kien il-konvenut *proprio* li għamel l-ispoll u għalhekk il-kundanna għandha ssir kontra tiegħu ukoll;

Il-Qorti għalhekk taqta' din il-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenut *proprio*, fl-interess tal-konvenut *nomine*, għamel spoll kontra l-attur *nomine*;

Tilqa' t-tieni talba billi tikkundanna lill-konvenut *proprio et nomine* sabiex, fi żmien jumejn wara li din is-sentenza ssir *res judicata* huwa jqiegħed kull ma sab fil-lukanda"Da Vinci" fi Triq Ball, Paceville, fl-istat kif kien qabel, u joħroġ mil-lukanda u jitlaqgħa f'idejn l-attur *nomine*. Jekk jgħaddi ż-żmien mogħti u ma jsir xejn minn dan, il-Qorti tordna minn issa stess li jinħareġ mandat ta' żgumbrament sabiex, bl-opera ta' l-uffiċjal esekuttiv, l-attur *nomine* jieħu lura f'idejh il-lukanda b'kull ma kien hemm fiha; u

Ma tqisx aktar it-tielet talba għax ġa' pprovdiet dwarha;

L-ispejjeż kollha, ħlief dawk tat-tielet talba, jitħallsu mill-konvenut *proprio et nomine*; l-ispejjeż tat-tielet talba jitħallsu mill-attur *nomine*. Din is-sentenza hija bla ħsara għal kull jedd ieħor li għandhom il-partijiet";

Sewwa li jiġu riportati l-aggravji ta' l-appellant li għandha tikkonsidra l-Qorti:

"Illi l-appellant *nomine* irrileva fl-eċċezzjonijiet tiegħu u fit-trattazzjoni orali li saret fil-kors tal-kawża illi a tenur ta' l-artikolu 331 (1) tal-Kapitolu 12, il-kunsinna ta' beni immobbli ssir *ipso iure* bil-liberazzjoni finali u bid-depositu tal-prezz fil-Qorti. Illi għalhekk huwa ċar illi appuntu bl-operazzjoni tal-liġi, l-appellant *nomine* kien il-pussessur tal-lukanda meta huwa daħal fiha. L-ewwel Onorabbli Qorti sabet, pero', illi dan il-pussess ta' l-appellant ma kienx jippreskludi lill-attur appellat illi jiddetjeni l-lukanda, b'mod illi tali detenzjoni ppersistiet nonostante l-liberazzjoni tal-lukanda

favur l-attur. Illi jingħad bir-rispett kollu illi l-Ewwel Onorabbli Qorti ma tatx l-importanza meħtieġa lill-artikolu 331 tal-Kapitolu 12, fuq imsemmi. Jirriżulta mill-provi miġbura illi "d-detenzjoni" tal-lukanda mill-attur appellant kienet waħda passiva konsistenti biss fil-fatt illi huwa ma kkonsenjax iċ-ċwievet għalih. Huwa risaput illi l-bejgħ b'subbasta huwa bejgħ sforzat illi jseħħ mingħajr il-kunsens anzi spiss kontra l-volonta` tal-proprjetarju ta' l-oġġett mibjugħ. Illi ordinarjament il-bejgħ iseħħ bil-kunsens tal-partijiet - inkluż naturalment tal-venditur - u l-kunsinna ssir, fil-każ ta' immobbli *ipso iure* bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ (artikolu 1376 Kap. 16). F'tali każ huwa ċar illi mhuwiex apert lill-venditur f'każ ta' bejgħ mingħajr kondizzjoni dwar kunsinna illi bis-sempliċi espedjent illi jżomm kopja taċ-ċwievet tal-fond għalih, jallega illi għadu jivvanta xi dritt ta' detenzjoni fuq il-fond mibjugħ. Similarment il-bejgħ b'subbasta jissostitwixxi l-kunsens tal-venditur bl-atti tas-subbasta u jimporta *ipso iure* il-kunsinna tal-fond b'mod illi ladarba l-fond jiġi hekk ikkunsinnat mhuwiex apert lid-debitur illi jallega illi baqa' jiddetjeni l-fond għaliex matul il-proċeduri tas-subbasta żamm iċ-ċwievet tal-fond u xejn aktar. Huwa sottomess illi fiċ-ċirkostanzi fattwali u legali ta' dan il-każ, is-sempliċi detenzjoni taċ-ċwievet ma tikkostitwix id-detenzjoni tal-fond u wisq anqas il-pussess tal-fond;

Illi di piu` irriżulta b'mod ċar matul il-proċeduri fil-prim'istanza illi l-operat ta' l-appellant matul din il-vertenza sar kollu fil-kwalita` tiegħu ta' direttur tas-soċjeta` *Cool Operators Limited*. Illi għalhekk din il-kawża inkwantu ġiet indirizzata lill-appellant f'ismu proprju ġiet intavolata ħażin u t-talbiet attriċi messhom ġew miċħuda fil-konfront ta' l-appellant *proprio*";

L-attur *nomine* qed jittanta f'din il-kawża l-azzjoni ta' spoll

privileġġat fil-konfront tal-konvenut *nomine* inkwantu jallega li hu vjolentement spoljah mill-pussess ta' l-immobbli - il-lukanda msemmija fiċ-ċitazzjoni. Hu risaput li l-element vitali ta' din l-azzjoni li l-attur jeħtieġlu jipprova huma s-segwenti:

Possedisse;

Spoliatum fuisse;

Infra bimestre deduxisse;

Hu paċifiku li biex din l-azzjoni tiġi esperita b'suċċess l-attur irid jipprova biss li fil-mument meta allegatament avvera ruħu l-att spoljattiv hu kien fil-pussess ta' l-oġġett li ġie minnu spoljat. Mhux meħtieġ minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tiegħu "Hu elementari f'materja ta' pussess, illi l-pussess li trid il-liġi fl-ispoljat għall-finijiet ta' l-azzjoni ta' reintegrazzjoni m'hemmx bżonn ikun il-pussess b'titolu ta' proprjeta' jew servitu', **imma hu biżżejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u di fatto**. Imma hu dejjem meħtieġ li l-attur jipprova li għandu *un possesso di fatto*. L-atti ta' mera tolleranza ma jistgħux iservu ta' fondament għall-akkwist tal-pussess" (vol. XXXVII, P. I, p.280);

"L-azzjonijiet possessorji fosthom l-azzjoni ta' spoll għandhom bħala fondament tagħhom **il-pussess ta' kwalunkwe xorta** u bħala objettiv tagħhom it-tutela ta' dak il-pussess" (vol. XXXVII, P.III p. 776);

L-appellant hekk sewwa ippreċiża l-fatti li taw lok għal din l-azzjoni;

Hu xtara l-lukanda Da Vinci, meritu ta' din il-kawża, **b'subbasta** bil-prezz ta' Lm315,000 mill-poter tas-soċjeta` attriċi appellata;

Li l-appellant iddepożita l-prezz li bih ġiet illiberata l-immobbli favur tiegħu fis-27 ta' Ġunju, 1995;

L-għada l-appellant "**bħala proprjetarju u possessur** ta' l-imsemmija lukanda (sottolinear tal-Qorti) mar biex *jokkupa l-istess* fond iżda sab il-lukanda magħluqa u kien allura kostrett biex **jiżgassa** *biex jidħol fi ħwejġu*";

Minn dawn il-fatti jirriżulta ammess il-fatt tal-molestja fiżika inkwantu l-appellant jaċċetta illi "sab il-lukanda magħluqa u kien allura kostrett biex jiżgassa biex jidħol fi ħwejġu". L-Ewwel Qorti irriteniet li dawn il-fatti ampjament jippruvaw illi l-appellant *nomine* ġie bi vjolenza jew bil-moħbi mneżża mill-pussess ta' l-immobbli bl-aġir unilaterali u abbużiv ta' l-appellant. Din il-Qorti eżaminat il-konsiderazzjonijiet fis-sentenza appellata u ssib li huma legalment fondati. Tikkunsidra:

Kif sewwa identifikat is-sentenza appellata l-uniku element ta' l-azzjoni li jeħtieġ li jiġi investigat fid-dawl ta' l-eċċezzjonijiet mogħtija u ta' l-aggravju f'dan l-appell hu dak tal-pussess. L-elementi l-oħra huma adegwatament ippruvati;

Fil-verita` l-appellant lanqas qed jikkontesta li fil-mument meta hu ħa l-pussess fiżiku tal-lukanda kien l-appellat li kellu ċ-ċwievet tagħha. Jammetti li kellu jiżgassa biex jidħol. Jippretendi pero` illi l-appellat sempliċement kellu ċ-ċwievet tal-fond waqt li hu ma kellux. L-appellant isostni li l-appellat kellu speċi ta' pussess

"simboliku" u li ma kellu l-ebda jedd iżomm l-istess ċwievet bħala "sempliċi espedjent" biex iċaħħad lil min kien għadu kemm akkwista l-fond *mid-dritt li jieħu* l-konsenjat ta' ħwejġu. Din is-sottomissjoni mhix aċċettabbli għax mhux sorretta mill-fatti. Il-fatti juru li s-soċjeta' attriċi fil-mument meta żgassa l-*fond il-konvenut* kien għad għandu l-pussess reali u attwali tiegħu. Kien hemm infatti fih proprjeta' *mobbli li s-soċjeta' attriċi kienet tippretendi li* tappartjeni lilha u dan jidher aċċettat ukoll mill-konvenut. Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni ta' l-appellant illi d-detenzjoni tal-lukanda mill-attur kienet waħda passiva, konsistenti biss fil-fatt illi hu ma kkonsenjax iċ-ċwievet tal-fond lil min kien akkwistah imma żammhom għalih. Ma hemm l-ebda dubbju illi l-attur appellat kien qed jirreżisti li l-konvenut appellant jieħu pussess tal-lukanda, li kien qed *jikkontesta anke ġudizzjarjament* it-titolu tiegħu, u li kellu kull intenzjoni li jippreserva l-pussess tiegħu fuqha, altru li n-nuqqas ta' konsenja ta' ċwievet ma kienx xi att ta' *leġġerezza jew kapriċċ* da parti ta' l-appellat. Imma anke kieku kien hekk, hu l-fatt fiżiku tal-pussess li hu rilevanti għall-materja ta' spoll *una volta hu eskluż* - kif ovvju mhux kontestat u lanqas allegat - li l-persuna spoljata kienet qed tiddetjeni l-fond b'mera tolleranza;

Dan kollu l-Qorti konvinta li hu apprezzat u aċċettat bħala korrett mill-appellant *nomine*. Tant li hu qed jakkampa l-aggravji tiegħu fuq l-artikolu 331 tal-Kap. 12 f'tentattiv biex jinnewtralizza l-pussess li kellu l-appellant *nomine* u li hu indubbjament iddisturba. Hu jippretendi li una volta hu akkwista l-immobbli tramite l-proċedura tas-subbasta minn taħt l-awtorita' tal-Qorti, *il-pussess* tal-fond għadda f'idejh mill-mument tal-liberazzjoni. Dan hu l-qofol ta' l-appell;

Dan l-artikolu jgħid:

"Il-**kunsinna** ta' beni immobbli jew ta' jeddijiet mgħaqqdin ma' immobbli issir *ipso iure* bil-**liberazzjoni finali** u bid-depositu tal-prezz **fil-Qorti** jew bl-approvazzjoni tat-tpaċija";

L-appellant jabbina dan l-artikolu ma' l-artikolu 1379 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid:

"Il-kunsinna ta' l-immobbli ssir *ipso iure* bil-pubblikazzjoni **tal-kuntratt tal-bejgħ** bla ħsara, kwantu, għad-dħul fil-pussess ta' beni mibjugħa fl-irkant bil-Qorti, tad-disposizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili". Dawn iż-żewġ artikoli huma komplimentari. Filwaqt li jistabbilixxu r-regola li t-trasferiment ta' l-immobbli għandu dejjem isir b'kuntratt pubbliku, huma jagħmlu eċċezzjoni biss għall-każ ta' bejgħ b'irkant mill-Qorti meta allura l-liberazzjoni finali hi ekwiparata għall-kuntratt pubbliku li f'tali ċirkostanza ma jkunx meħtieġ. L-artikolu 311 tal-Kap. 12 fil-verita` ma jagħti ebda vantaġġ lill-kompratur ta' immobbli bis-subbasta fuq il-kompratur li jkun xtara fond b'att pubbliku. L-akkwist b'titolu ta' komprovendita` permezz ta' kuntratt pubbliku fejn hi espressa l-volonta` libera tal-kontraenti u dak permezz tal-liberazzjoni f'subbasta ġudizzjarja fejn il-Qorti tissostitwixxi l-volonta` tagħha għal dik tal-venditur forzat li jbiegħ huma ekwiparati. Daqstant l-appellant jidher li jaċċetta. Il-materja allura tirrisolvi ruħha fir-risposta għad-domanda jekk **il-kunsinna** tal-beni immobbli li **f'kull każ** issir *ipso iure* favur il-kompratur timportax ukoll neċessarjament u awtomatikament it-trasferiment tal-pussess materjali u fiżiku f'idejh;

It-tweġiba hi ovvjament fin-negattiv. Waqt li bil-publikazzjoni tal-kuntratt u bil-liberazzjoni finali, il-pussess formali ta' l-immobbli jgħaddi mill-venditur f'idejn il-kompratur u hemm it-*traditio* ta' l-

oġġett tal-vendita favur tiegħu, dan ma jfissirx li neċessarjament jgħaddi ukoll f'idejn il-kompratur il-pussess fiżiku. Il-pussess tal-fond jista' għal diversi raġunijiet ikun għadu f'idejn il-venditur stess u spiss ukoll f'idejn terz mhux parti fin-negozju, bħal meta per eżempju l-fond trasferit ikun mikri lil ħaddieħor. Din hi d-distinzjoni fondamentali li l-appellant jonqos li jagħmel. Qed jippersisti li jikkonfondi l-kunċett tal-proprjeta` ta' l-immobbli mal-pussess tiegħu. Dan meta hu naturali li wieħed jista' jakkwista l-proprjeta` sħiħa b'titolu ta' komprovendita` kemm b'att pubbliku kif ukoll b'liberazzjoni finali fil-proċedura tas-subbasta imma ma jakkwistax minnufih il-pussess materjali tal-fond. Ma jistax ikun hemm dubbju illi fil-mument meta saret il-liberazzjoni finali favur l-appellant *nomine* li bih dan akkwista l-proprjeta` ta' l-immobbli - akkwist li qiegħed jiġi kkontestat mill-istess appellat *nomine* - il-pussess materjali tal-fond kien f'idejn is-soċjeta` attriċi. Kif qalet l-Ewwel Qorti "qabel ma sar l-iżgass l-attur *nomine* kellu d-detenzjoni materjali tal-lukanda u kien l-iżgass li għamel il-konvenut li neżżgħu minn din id-detenzjoni;

Il-konsiderazzjonijiet ta' l-Ewwel Qorti dwar ir-responsabbilita` ta' l-appellant *proprio* bħala l-awtur materjali ta' l-att spoljattiv huma ukoll ġusti inkwantu hu minnu ammess illi l-iżgass sar jew minnu jew minn persuni minnu awtorizzati. Ma jistax jiġi f'materja ta' spoll - istitut li hu maħsub biex jirreintegra lill-parti fi dritt lilu karpit bi vjolenza u li jirrifletti l-aspett ċivili ta' l-att kriminuż - il-*via di fatto* - li tiġi r-responsabbilita` personali ta' min ikun ikkommetta l-aġir spoljattiv abbużiv;

Għal dawn il-motivi s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata u l-appell miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant

nomine.