9 ta' Diċembru, 1993

Imħallef: –

Onor. Joseph D. Camilleri B.A. LL.D.

Dentist Pasquale Demajo *noe*

versus

Michael Mallia *noe*

Spoll – Rekwiżiti – Ordni Pubbliku

Mil-liġi joħroġ illi sabiex jirnexxi fl-"actio spolii" l-attur għandu jipprova: a) il-pussess; b) il-fatt ta' l-ispoll; u ċ) illi l-azzjoni għar-radd tal-pussess tkun ittieħdet mhux aktar tard minn xahrejn mill-att ta' spoll. L-azzjoni ta' spoll hi miżura ta' ordni pubbliku.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur ippremetta li illi huwa, permezz ta' l-aventi kawża tiegħu, xtara mingħand il-konvenut *nomine masionette;*

Omissis;

Peress illi s-soċjetà konvenuta u l-konvenut Ivor Zammit abbużivament u llegalment tellgħu ħajt fil-parapett fit-taraġ u ċjoè sal-*"winding stairwell" biex b'hekk tneħħi l-aċċess min-naħa waħda tat-taraġ għall-masionette* proprjetà tiegħu u kif ukoll it-tgawdija ta' parti mill-parapett ta' *"Villa Zimmermann";*

Peress illi t-taraġ kellu żewġ aċċessi għal Villa u ċjoè jinfetaħ fi tnejn biex b'hekk kien jissejjaħ *'winding staircase';*

Peress illi l-attur sar jaf b'din il-kostruzzjoni fil-25 ta' Awissu 1989;

Peress illi b'din il-kostruzzjoni ta' dan il-ħajt l-attur ġie spoljat mid-drittijiet tiegħu illegalment u abbużivament fit-tgawdija tal-proprjetà fil-pussess tiegħu;

Peress illi l-konvenut ġie interpellat biex jaqla' l-ħajt li kkostruwixxa abbużivament u illegalment però xorta baqa' inadempjenti. Premess dan kollu, l-attur talab li:

1. Jiġi ddikjarat u deċiż li l-konvenuti bnew ħajt fuq il-parapett ta' *Villa Zimmermann* ta' Xbiex Terrace, ta' Xbiex sat-taraġ u b'hekk għalaq l-aċċess min-naħa waħda tal-*"winding stairwell"* għall-proprjetà ta' l-attur u b'hekk ikkommettew spoll għad-danni ta' l-istess attur;

2. Jiġi spurgat l-ispoll hekk kommess billi l-konvenuti jiġu ordnati jaqilgħu dan il-ħajt b'mod illi l-*"winding stairwell"* ikun aċċessibbli għall-attur miż-żewġ naħat tiegħu u dan fi żmien qasir u perentorju lilu stabbilit taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett a spejjeż tal-konvenuti;

3. Fin-nuqqas ta' dan, tawtorizza lill-attur jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji biex jaqla' dan il-ħajt it-tul kollu tiegħu a spejjeż tal-konvenuti;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra interpellatorja ta' l-4 ta' Settembru 1989;

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Michael Mallia bħala direttur tas-soċjetà *L. Farrugia and Sons Limited* li biha eċċepixxa:

1. Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li s-soċjetà attriċi m'għandhiex id-drittijiet u l-pretensjonijiet inkorporati fiċ-ċitazzjoni u kwindi ma tistax tagħmel it-talbiet taċ-ċitazzjoni kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

2. Illi l-eċċipjent kellu dritt li jesiġi u jagħmel ix-xogħol indikat fiċ-ċitazzjoni għaliex sar fuq proprjetà esklussiva tas-soċjetà konvenuta u dawk ix-xogħlijiet ma naqqsu b'ebda mod id-drittijiet tas-soċjetà attriċi naxxenti mill-kuntratt notarili;

3. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Zammit li biha eċċepixxa:

1. Illi d-domandi attriċi fil-konfront tiegħu huma infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex huwa ma għandu ebda proprjetà fuq is-sit speċifikat fiċ-ċitazzjoni u ma esegwixxa ebda xogħol, u għalhekk għandu jiġi *liberat et observantia;*

2. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Omissis;

Rat id-digriet ta' l-24 ta' Marzu 1993 li bih ġie rrevokat l-inkarigu li ngħata lil Dr. Saviour Demicoli bħala Assistent Ġudizzjarju u bl-istess digriet l-istess Dr. Demicoli ġie nnominat Perit Legali biex jirrelata dwar id-domanda wara li jieħu konjizzjoni ta' l-eċċezzjonijiet;

Rat li l-imsemmi Perit ippreżenta u ħalef ir-relazzjoni tiegħu debitament fl-udjenza tat-23 ta' Ġunju 1993;

Eżaminat bir-reqqa din ir-relazzjoni kif ukoll il-verbali tas-seduti miżmuma u l-provi kollha li tressqu;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi l-attur qiegħed jesperixxi azzjoni ta' spoll ipprivileġġjat, ibbażata fuq l-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

"(1) Jekk persuna tiġi bil-vjolenza jew bil-moħbi

mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob b'azzjoni kontra l-awtur ta' l-ispoll, 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;

(2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-Qorti, ukoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll'';

Illi l-għaref Perit Legali kkummenta hekk fuq din l-azzjoni:

Mil-liġi joħroġ illi sabiex jirnexxi fl-*actio spolii,* l-attur għandu jipprova:

(a) il-pussess;

(b) il-fatt ta' l-ispoll;

(ċ) illi l-azzjoni għar-radd tal-pussess tkun ittieħdet mhux aktar tard minn xahrejn mill-att ta' spoll;

Rigward id-definizzjoni tal-pussess fl-ambitu ta' l-*Actio spolii* l-esponent jiċċita l-każ **Cassar vs Cassar** (Vol. 38, pt. 1 p. 123) fejn il-Qorti waslet għall-konklużjoni illi kwalunkwe pussess huwa meritevoli ta' protezzjoni u l-estensjoni ta' dina l-protezzjoni hija tali li anki l-pussess li jitnissel minn *''causa injusta''* huwa difiż mil-liġi kontra l-ispoll vjolenti u klandestin; kwindi anki pussess prekarju huwa soġġett għall-protezzjoni;

F'dan ir-regward l-esponent jiċċita wkoll il-każ **Vincent Chircop vs Emanuel Galea** (Deċiż 26 ta' Ġunju 1987 Prim'Awla

tal-Qorti Civili *per* Onor. Imħallef Victor Borg Costanzi LL.D.) fejn il-Qorti ddikjarat illi: "Il-Qorti f'kawża ta' spoll bħal ma hi din ma għandhiex tidħol fil-kwistjoni jekk il-pussess ta' l-attur huwiex wieħed prekarju jew le. Il-Kodiċi Ċivili, fl-artikolu 572 jagħti l-azzjoni għal spoll lil kull min bil-vjolenza jew *klandestinament* jitteħidlu l-pussess jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, ikun ta' liema xorta jkun dana l-pussess, anke jekk dan il-pussess, kif il-konvenut jippretendi li kien dak ta' l-attur, ikun b'titolu prekarju";

Il-Perit Legali rrifera għall-kawża "**Kan. Salvatore Ellul *vs* Kan. Giuseppe Farrugia**" (17-2-1953, Vol. XXXVII.II. p. 642) fejn ġie ritenut: "Il-pussess tal-ħaġa f'min isofri l-ispoll jista' jkun ta' kwalunkwe xorta saħansitra sempliċement materjal u ta' natura prekarja... anki pussess qasir ħafna u saħansitra pussess momentarju huwa biżżejjed li jawtorizza l-eżerċizzju ta' din l-azzjoni";

Il-Perit Legali ċċita silta mit-*Torrente (Manuele Di Diritto Privato – Nona edizione – Giuffre Editore,* p. 366) fejn jingħad: *"In omaggio al principio" "spoliatus ante omnia restituendus"*, il detentore qualificato (per es. l'inquilino) può agire anche contro il possessore che l'abbia spogliato: anche se il locatore venta un diritto all'restituzione della cosa, potrà far valere questo in giudizio ma non gli è consentito farsi giustizia da sè ponendo in essere un'attività violenta o clandestina";

Ġie sottomess illi l-azzjoni ta' spoll hi miżura ta' ordni *pubbliku. Di fatti* fil-kawża "**Francesco Mifsud *vs* Michele Cassar**" (8-3-1943) Vol. XXXII.I.p.296) il-Qorti qalet illi: L-azzjoni ta' spoll li ġejja mid-dritt Ruman, *"de vi et clandestina possessione"* kienet sensibilment modifikata mid-Dritt Kanoniku

u fid-Dritt Sikulu. Id-Dritt Kanoniku introduċa l-prinċipju "*spoliatus ante omnia restituendus*", ibbażata fuq il-konsiderazzjoni ta' ordni pubbliku illi dak li jiġi spoljat vjolentement, jew klandestinament, għandu jiġi difiż mit-tribunali, u min ikun għamel dak l-ispoll ma jkunx jista' jġib ebda difiża;

Id-Dritt sikulu kien stabbilixxa illi meta din l-azzjoni tkun eżerċitata "*infra bimestre*" għandu jkollha ċerti privileġġi. Il-liġi tagħna qagħtet kwistjoni li kien hemm u għad hemm fid-duttrina fuq in-natura tal-pussess, u stabbiliet illi dan il-pussess jista' jkun ta' kwalunkwe natura";

Il-Qorti fil-kawża "**Elisea Cesareo *vs* Victor Trapani**" (26-6-1950. Vol. XXXIV.II. p. 594) qalet illi skond il-liġi l-azzjoni ta' spoll tispetta lil kwalunkwe persuna li tiġi bil-moħbi jew bil-vjolenza mneżża' mill-pussess ta' liema xorta jkun. L-iskop preċipwu ta' dina l-azzjoni hija r-repressjoni ta' l-użu tal-vjolenza privata, u r-rimedju possessorju bħala omaġġ tal-massima legali '*spoliatus ante omnia restituendus*', il-għaliex bħala miżura ta' ordni pubbliku hija diretta sabiex timpedixxi lil xi ħadd jagħmel ġustizzja min jeddu u b'idejh kif ukoll l-għaliex hija provvediment intiż sabiex jikkonserva u jżomm il-paċi pubbliku";

Fil-kawża "**Giuseppe Muscat *vs* Assunta Farrugia**" (24-11-1956 Vol. XLII. p. 897) il-Qorti qalet illi l-azzjoni ta' spoll ikkontemplat fid-disposizzjoni 535 (dak iż-żmien 572) tal-Kodiċi Ċivili hija eminentement ta' ordni pubbliku;

Illi l-għaref Perit Legali għamel riferenza dettaljata għall-provi li tressqu u ssottometta illi l-attur irnexxielu jipprova

sodisfaċentement it-tliet elementi msemmija ta' l-*actio spoli;*

Infatti l-attur irnexxielu jipprova li huwa kellu **pussess** tat-taraġ fuq n-naħa tal-lemin kif ukoll pussess fuq il-parti tal-lemin tal-*parapett* quddiem il-bieb tal-fond tiegħu;

L-attur irnexxielu jipprova wkoll huwa ġie **spoljat** minn dan il-pussess bil-bini tal-ħajt li qasam l-parapett fi tnejn. Dan il-ħajt (li hu fotografat fid-Dok. 126) huwa mibni minn tarf sa tarf u b'hekk għalaq l-aċċess għall-fond ta' l-attur mit-taraġ tan-*naħa tal-lemin. L-attur irnexxielu jipprova wkoll li dan il-ħajt* inbena mis-soċjetà konvenuta b'istigazzjoni tal-konvenut Zammit li wkoll issorvelja x-xogħol. Il-konvenut Zammit ried li jsir dan il-ħajt tal-balavostri fuq il-parapett minħabba li xtaq illi l-użu ta' l-aċċess għall-proprjetà tiegħu tkun esklussiva u b'hekk jinqata' l-inkonvenjent ta' terzi. L-attur irnexxielu jipprova wkoll li l-azzjoni odjerna intavolaha fi żmien xahrejn mill-ispoll;

Illi l-Perit Legali Dottor Demicoli eżamina l-eċċezzjonijiet kollha li ressqu l-konvenuti fid-dawl tal-provi u fid-dawl tal-prinċipji legali li jirregolaw din l-azzjoni;

Omissis;

Illi minn eżami akkurat tal-Provi miġbura jidher li l-istess Perit għamel apprezzament tajjeb u ġust tal-provi li ressqu l-kontendenti u applika korrettement il-prinċipji ta' dritt li *jirregolaw il-każ.* Għalhekk, il-Qorti tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali u dan għar-raġunijiet indikati fl-istess relazzjoni li qegħdin jiġu addottati;

Għal dawn il-motivi tiddeċidi bill prevja li tiċħad l-

eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel talba ta' l-attur *nomine* kif dedotta, tilqa' t-tieni talba tiegħu u tipprefiġġi lill-konvenuti terminu ta' xahrejn mil-lum għat-tneħħija tal-ħajt in kwistjoni, taħt is-sorveljanza ta' l-AIC Joseph Huntingford, u tilqa' wkoll it-tielet talba ta' l-attur, kif dedotta;

L-ispejjeż kollha jitħallsu mill-konvenuti, indaqs bejniethom.