4 ta' Diċembru, 1998

Imħallfin:-

S.T.O. *Joseph Said Pullicino* B.A. (Hons.), LL.D. - President

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Joseph D. Camilleri LL.D.

Joseph Aquilina *noe et*

versus

Lino Debono

Spoll - *Ao Spolii* - Kontumaċja

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti li sabet spoll u kkundannat ir-reintegrazzjoni.

Il-Qorti:-

Din is-sentenza finali hi s-segwitu ta' sentenza oħra in parte mogħtija f'din il-kawża fis-7 ta' Ottubru, 1997, li biha ċaħdet it-talba ta' l-appellant għar-revoka tad-digriet ta' l-Ewwel Qorti tat-12 ta' Marzu, 1993, u dak tal-15 ta' Diċembru, 1993, u konsegwentement ikkonfermat l-istat kontumaċjali tal-konvenut b'dan illi ddegretat illi l-istess konvenut *appellant* kellu jingħata l-opportunità li jittratta l-appell tiegħu quddiem din il-Qorti fuq l-atti kif allura akkwiżiti. Imiss għalhekk li din il-Qorti li issa tiddeċidi l-meritu tal-kawża;

L-attur *nomine* aġixxa b'dan l-att taċ-ċitazzjoni:

"Peress li l-imsemmi legat jippossjedi l-għalqa msejħa "Ta' Wiġi" *sive* "Ta' Wiġi tal-Bakkar" *sive* "Ta' Ġok" *sive* "Taġok" fi Triq Mejmuna li tieħu għal Triq Sannat, limiti tax-Xewkija, Għawdex;

U peress li reċentement l-attur *nomine* sar jaf li l-konvenut ħa l-liġi b'idejh, ħammel l-art, għaqqadha mad-dar tiegħu u proprju f'nofs l-għalqa, ħaffer ħofra kbira, probabbilment għal kostruzzjoni ta' ġiebja, kif kollox jirriżulta mill-anness rapport tal-Perit Joseph Ellul Vincenti ddatat 8 ta' Ottubru, 1992, (dok. A);

Peress li dan jikkostitwixxi spoll vjolenti għad-dannu ta' l-atturi *nomine*;

Jgħid il-konvenut għaliex - premessa d-dikjarazzjoni li hu kkommetta spoll vjolent għad-dannu ta' l-attur *nomine* bil-mod li aġixxa kif fuq ingħad:

M'għandux jiġi kkundannat sabiex, fi żmien qasir u perentorju li tiffissalu l-Qorti, jiddemolixxi u jneħħi dak kollu li għamel bla jedd fl-għalqa *de quo* u jirripristina għall-i*status quo ante* u dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi; u

F'każ li jonqos li jagħmel dan fiż-żmien lilu prefiss, għaliex l-attur stess m'għandux ikun hu stess awtorizzat jagħmel ix-xogħol ta' demolizzjoni, rimozzjoni u ripristinu a spejjeż tal-konvenut iżda dejjem taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit nominandi;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut inġunt għas-subizzjoni tiegħu";

Kif ikkunsidrat fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Ottubru, 1997, il-konvenut ġie ddikjarat ġustament mill-Ewwel Qorti bħala li kien kontumaċi in kwantu kien naqas li jikkontesta l-azzjoni kontra tiegħu diretta fi żmien utili kif trid il-liġi. L-istat kontumaċjali tiegħu ma jistax allura jiġi spurgat u konsegwentement din il-Qorti kellha l-obbligu illi tiddeċidi l-

kawża fuq il-provi li kienu prodotti mill-attur *nomine* quddiem l-Ewwel Qorti u ma setgħetx tippermetti illi jinġiebu provi oħra f'dan l-istadju. Kif lanqas setgħet din il-Qorti tippermetti lill-konvenut appellant li jissolleva quddiemha eċċezzjonijiet li l-Ewwel Qorti ma ppermettitlux illi jqajjem una volta ma kienx f'posizzjoni li jiġġustifika l-kontumaċja formali tiegħu. Mill-banda l-oħra kif ukoll deċiż minnha fis-sentenza tas-7 ta' Ottubru, 1997, il-konvenut ġie mogħti permess illi jittratta l-appell fuq il-provi miġbura u jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu. Naturalment, f'ċirkostanzi ta' din ix-xorta, il-konvenut kontumaċi hu fi żvantaġġ ovvju. Dan għaliex kien biżżejjed għall-attur *nomine* illi jipprova l-elementi essenzjali ta' l-azzjoni ta' spoll privileġġjat minnu ttentata biex dik ikollha suċċess. Inoltre, fil-konsiderazzjonijiet tagħha, din il-Qorti ma setgħetx tieħu konjizzjoni ta' elementi ta' fatt sottomessi mill-appellant fir-rikors ta' l-appell tiegħu jekk dawn il-fatti ma jkunux jirriżultaw mill-provi prodotti mill-istess attur *nomine*. Huma biss elementi ta' fatt minnu prodotti quddiem l-Ewwel Qorti li jistgħu jitqiesu bħala provi f'din il-kawża. F'dan il-premess, din il-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet li jemanu mill-aggravji ta' l-appellant *nomine* u mis-sottomissjonijiet minnu magħmula lil din il-Qorti u li din il-Qorti sejra tqis in kwantu kienu kompatibbli ma' l-istat kontumaċjali ta' l-appellant;

L-appellant qed jikkontendi li hu daħal fir-raba' *de quo* bil-kunsens u bl-approvazzjoni ta' l-inkwilini preċedenti ta' l-istess raba' jiġifieri ta' Carmelo Buttigieg u sussegwentement ta' l-eredi *ex lege* tiegħu. Hu jissottometti illi allura l-attur *nomine* ma kellux il-pussess tar-raba' *de quo* għaliex il-pussess kemm fattwali kif ukoll legali ta' dan ir-raba' kien f'idejn dan l-inkwilin preċedenti u sussegwentement f'idejn l-eredi tiegħu. Jissottometti allura illi anke li kieku kellu jirriżulta illi kien ġie kommess spoll, l-*actio spolii* kienet tispetta lill-inkwilin u mhux lis-sid tar-raba'. Din il-Qorti ma tifhimx is-sottomissjoni ta' l-

appellant illi l-inkwilin seta' b'xi mod jew b'xi dritt jaghti xi kunsens lil terz li jokkupa l-proprjetà tas-sid tal-proprjetà *lilu mikrija u li di più li jagħmel xogħlijiet strutturali fiha mingħajr il-kunsens ta' sid-il* kera. Wisq *inqas l-inkwilin kellu xi dritt li* japprova tali okkupazzjoni. Ċertament tali okkupazzjoni kieku kellha tirriżulta tkun minnha nfisha okkupazzjoni abbużiva u min-natura tagħha spoljattiva tal-jeddijiet ta' sid-il kera;

Jingħad bħala fatt illi ma tirriżulta l-ebda prova mill-atti illi kien hemm dan il-ftehim li permezz tiegħu l-inkwilin jew l-eredi tiegħu kienu taw il-kunsens għall-okkupazzjoni ta' l-art minnhom mikrija mill-appellant jew li b'xi mod approvaw ix-xogħlijiet minnu esegwiti. Eskluż dan, *kien l-obbligu ta' l-*inkwilin, a tenur ta' l-artikolu 1565 tal-Kodiċi Ċivili, illi, taħt piena tad-danni, jgħarraf bla *dewmien lil sid-il* kera *bl-użurpazzjonijiet li jsiru fuq il-ħaġa lilu mikrija. Mhux eskluż li* l-inkwilin innifsu jista' b'ċerti determinati ċirkostanzi jaġixxi hu stess kontra min jispoljah mill-pussess tiegħu, imma ċertament dan ma jeskludix id-dritt tas-sid, li għandu l-pussess formali tal-fond f'dak il-mument mikri lil terzi, li jaġixxi biex jippreserva u jittutela l-jeddijiet tiegħu kontra l-azzjoni spoljattiva tal-proprjetà fil-jeddijiet tiegħu;

Issa hu minnu illi "hu elementari f'materja ta' pussess illi l-pussess li trid il-liġi kif spoljat għall-finijiet ta' reintegrazzjoni, ma hemmx bżonn li jkun fil-pussess ta' proprjetà jew ta' servitù imma hu biżżejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u *di fatto*" (Vol. XXXVII.I.280);

"In kwantu għall-pussess, il-liġi tikkontempla l-pussess materjali kien liema kien u mhux il-pussess *animo domini* u fil-konvenut f'kawża ta' reintegrazzjoni mhux leċitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess ta' l-attur. Saħansitra l-azzjoni ta' *spoll* privileġġat tista' tiġi eżerċitata anke kontra l-istess proprjetarju,

meta dan ikun l-awtur ta' l-ispoll ... Konsegwentement għal din l-azzjoni il-liġi ma tirrikjedix il-leġittimità tal-pussess privat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in *mala fede*. It-tribunal għandu jeżamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt ta' l-ispoll" (Vol. XLI.I.245);

Jiġi ssottolineat li l-Qorti qed tqis biss l-element tal-pussess li kellu l-attur *nomine* fil-mument meta l-appellant invada l-proprjetà u konsegwentement spoljah minnha. *Il-pussess formali mhuwiex ekwivalenti mat-titolu ta' proprjetà* u ma' l-*animus domini* li jivvanta l-attur *nomine*. Pussess formali, din il-Qorti tirravviżah anke biss mill-fatt li, jekk jiġi aċċettat, għall-grazzja ta' *l-argument, illi l-inkwilin abbanduna r-raba'* favur l-appellant, f'dak il-mument, il-pussess tar-raba' jkun irriverta f'idejn is-sid li akkwista mill-ġdid id-disponibbilità sħiħa tiegħu. Mhix allura korretta s-sottomissjoni ta' l-appellant *illi fil-mument meta hu daħal fir-raba'* proprjetà *ta' l-appellat nomine*, il-pussess kemm fattwali kif ukoll legali tiegħu kien f'idejn l-inkwilin. Fil-verità kien f'dak il-mument meta l-inkwilin ippreġudika d-dritt ta' inkwilinat tiegħu billi abbanduna l-pussess li kellu fuq ir-raba' lilu mikri favur is-sid;

L-appellant jissottometti fl-aggravju tiegħu illi hu kien ilu żmien qabel Settembru 1988 jokkupa r-raba' u konsegwentement jissottometti illi hu nieqes l-element taż-żmien biex *l-azzjoni ta' spoll privileġġat tkun tentata b'suċċess: infra bimestre deduxisse*. L-ebda prova dwar dan ma hemm fil-proċess u lanqas tal-fatt li l-appellant issa jippretendi li għandu provi skjaċċanti f'dan ir-rigward ma jista' jiġġjovah. Kif lanqas *ma jistgħu jiġġjovawh is-sottomissjonijiet tiegħu fir-rigward* tat-titolu ta' proprjetà ta' l-appellant *nomine* li hu jsostni illi huwa ineżistenti. Dawn huma sottomissjonijiet li jista' jkollhom suċċess bil-kamp petitorju imma li ma għandhom l-ebda rilevanza f'azzjoni possessorja;

Għal dawn il-motivi, l-appell jirriżulta nsostenibbli u s-sentenza appellata qed tiġi għalhekk ikkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant.