Spejjez ta' Kawza - Art 223 Kap 12

Spoll

Tieqa - Servitu' ta' Dawl u Arja

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 30 ta' Gunju 2016

Kawza Numru : 33
Rikors Guramentat Numru : 680/2015/LSO

Raymond sive Ray Casolani u martu Roslyn Casolani

vs

Francis Carbonaro u martu Sara Carbonaro

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Raymond sive Ray Casolani (592153M) u martu Roslyn Casolani (344757M) datat 13 ta’ Lulju 2015 fejn Raymond sive Ray Casolani kkonferma li jaf personalment :

Illi l-esponenti konjugi Casolani ghandhom bi proprjeta' u jippossjedu l-fond ufficjalment markat bin-numru 42, Triq il-Kbira, Lija, adjacenti ghall-proprjeta' ufficjalment markata bin-numru 43 fl-istess triq, f'Hal-Lija, proprjeta' tal-intimati konjugi Carbonaro.

Illi fost ohrajn, il-proprjeta' tal-esponenti ghandha apertura fis-sular ta' isfel, li mill-kamra tal-banju tal-esponenti taghti ghal fuq il-gnien tal-intimati.

Illi l-esponenti ilhom igawdu din l-apertura minn meta akkwistaw u dahlu fil-proprjeta' taghhom.

Illi dan l-ahhar l-intimati ppruvaw jikkonvincu lill-esponenti jaghlqu din l-apertura, pero' l-esponenti insistew li jzommu din l-apertura miftuha billi taghti dawl u arja lill-proprjeta' taghhom.

Illi fl-ahhar granet, abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, bi vjolenza u minn wara dahar l-esponenti, l-intimati qabdu u poggew qasrija kbira li biha mblukkaw il-parti l-kbira ta' din l-apertura, b'mod li cahhduhom mit-tgawdija

taghha, u mblukkawlhom kwazi ghal kollox id-dawl u l-arja minnha.

Illi dan l-agir tal-intimati jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tal-esponenti.

Illi minkejja li l-esponenti interpellaw lill-intimati sabiex inehhu l-qasrija, u jirripristinaw l-apertura ghall-istat originali taghha, dawn baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-agir tal-intimati fuq imsemmi jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tal-atturi fit-termini tal-artikoli 535 tal-Kodici Civili;

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, jispurgaw l-ispoll kommess minnhom ghad-dannu tal-esponenti u jirreintegraw lill-esponenti fil-pussess tad-drittijiet pjeni taghhom, u fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti jaghmlu dak kollu mehtieg fir-rigward, bi spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-22 ta' Ottubru 2015.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Francis Carbonaro (ID 309075M) u martu Sarah Carbonaro (ID 355974M) datata 3 ta' Awwissu 2015 (fol 10) fejn Sarah Carbonaro bil-gurament taghha kkonferma li taf personalment :

1 Illi, preliminarjament, isem l-intimata ghandu jigi korrett ghaliex mhuwiex indikat tajjeb, u sostwit bl-isem "Sarah" Carbonaro;

2. Illi, fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti *stante* li l-elementi sabiex tirnexxi l-*actio spolii* ma jissussistux fil-kaz odjern kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi l-element fundamentali mehtieg *ad validitatem* sabiex tirnexxi l-*actio spolii*, u cioe` l-element tal-*possedisse*, huwa kompletament mankanti *stante* li r-rikorrenti ma kellhomx u ma setax kellhom il-pussess tal-arja u dawl mill-apertura in kwistjoni kif minnhom pretiz in kwantu t-tgawdija ta' arja u dawl ma tistax tigi kompriza fid-definizzjoni ta' hwejjeg li jistghu jkunu l-oggett ta' proprjeta' fit-termini tal-Kodici Civili;

4. Illi, f'kull kaz u bla pregudizzju ghall-premess, kwalsiasi tgawdija li seta' kellhom ir-rikorrenti ghall-arja u d-dawl tal-apertura in kwistjoni kienet diga` ostakolata u/jew imxekkla permezz ta' *chicken wire* li kien jestendi fuq u

madwar l-apertura kollha kif ser jigi pruvat ahjar fil-kors ta' dawn il-proceduri;

5. Illi, inoltre, l-eccipjenti ma kkommettew ebda agir abbuziv, illegali jew spoljattiv kontra r-rikorrenti meta tqieghdet qasrija rimwovibbli fuq dik il-parti tal-hajt divizorju li tappartjeni u tinstab fil-pussess taghha tal-esponenti;

6. Illi, fi kwalunkwe kaz, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw l-elementi kollha tal-ispoll.

7. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u b'riserva ghal eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta inkluz dak tat-Tlieta, 19 ta' April 2016 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Philip Magri ghall-atturi, prezenti l-attur. Dehret Dr Josette Grech ghall-intimati. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq il-kap tal-ispejjez ghat-30 ta' Gunju 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din is-sentenza hi limitata ghall-kap tal-ispejjez billi l-atturi gew reintegrati fil-pussess taghhom fil-mori tal-kawza.

Illi f'din l-azzjoni, l-atturi qed isostnu li l-intimati kkommettew spoll billi tpoggiet qasrija u nghalaq l-access ghall-apertura ezistenti bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti, biex b'hekk l-atturi gew svestiti mid-dawl u l-arja.

Din il-kawza giet rizolta fuq dak li jolqot il-mertu. Fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 2015 (fol 23) il-partijiet iddikjaraw li l-qasrija tnehhiet u kien hemm qbil dwar dan.

Illi jirrizulta ghalhekk, li l-mertu tal-kaz hu ezawrit.

Illi huwa minnu li gurisprudenza taghna dejjem interpretat l-**artikolu 223 tal-Kap 12** b'mod flessibli (ara **Costantino Muscat pro et noe et. vs Nazzareno sive Reno Muscat et. -** App. Civ. 1 ta' Ottubru 2004, **Raymond Borg et vs HalMann Ltd**. - P.A. (Sede Inf.) 20 ta' Ottubru 2003; u **Sandro Vassallo vs Direttur tar-Registru Pubbliku et –** Appell Civili 28 ta' Frar 2014).

Il-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li jbati t-tellief, jew sahansitra tinkombi l-kap tal-ispejjez fuq l-attur fejn kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawza, jew meta jindahlu kwistjonijiet difficli tal-ligi jew ghal xi raguni tajba ohra **(Art.223(3) Kap.12).**

Ghalkemm il-mertu hu ezawrit, fil-verbal tad-19 ta' April 2016, l-intimati zammew ferm fuq il-kap tal-ispejjez.

Jirrizulta li ntbaghtet ittra interpellatorja datata 7 ta' Gunju 2015 mill-avukat tar-rikorrent (fol 21). Izda, l-intimati baqghu inadempjenti.

Sussegwentement, ghal din l-interpellanza, irrizulta li qabel bdiet din il-kawza, kienet intbaghtet korrispondenza bejn il-partijiet, bil-ghan li jintlahaq ftehim, (fol 17-20) fejn l-intimati gew imhegga jnehhu l-qasrija biex jigi evitat li jigi pprezentat kaz il-Qorti. A fol 20, l-intimat irrisponda, "*See you in Court*."

L-intimat spjega in kontro-ezami, u sostna li r-raguni ghall-inadempjenza tieghu li jnehhi l-qasrija qabel il-prezentata ta' din il-kawza, kienet li l-qasrija kienet fuq art tieghu, fuq il-parti medja tal-hajt tieghu tal-apertura, u ma kinitx qed tnehhi d- dawl u l-arja lir-rikorrenti.

Illi giet esebita sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 23 ta' April 2012 (fol 42-64) b'cirkostanzi simili ghall-kaz in ezami, fejn gie kkonfermat li originarjament kien sar spoll u kien hemm tnaqqis fid-dawl li minnu kien igawdi r-rikorrent, fejn l-ostakolu ghad-dhul tad-dawl tnehha fil-mori tal-kawza. Izda, xorta, hemmhekk, kien gie dedott li l-ispoll kien kommess.

Di piu`, gie sottomess fit-trattazzjoni mill-avukat difensur tar-rikorrenti li hawnhekk, il-kaz in ezami jitratta kaz ta' spoll u jissussistu t-tlett elementi rikjesti mil-ligi.

Min-naha l-ohra, gie sottilineat mill-intimati li l-element tal-pussess hu nieqes, *stante* li r-rikorrent ma setax ikollu l-pussess tal-arja u d-dawl mill-apertura kif ippretenda hu. Illi f'dan il-kuntest, il-Qorti taqbel mal-kaz citat mill-avukat difensur tar-rikorrenti **Joseph Scerri vs Veronica sive Yvonne Farrugia** Cit Nru 1132/12 deciz fit-30 ta' Jannar 2015, fejn gie ritenut li l-apertura li kienet tiddividi z-zewg fondi ma setghetx tigi mblukkata, ghax dan ikun ifisser li min ghamel hekk, ikun ha l-ligi b'idejh.

Illi *in vista* tal-fatt li l-mertu tal-vertenza odjerna hu ezawrit, hekk kif gie kkonfermat fil-verbal tat-22 ta' Ottubru 2015 (fol 23), *nonostante* li tnizzel li dan sar minghajr pregudizzju, din il-Qorti m'ghandhiex f'dan l-istadju tidhol fl-elementi tal-ispoll, *stante* li s-sentenza in kwistjoni mhix tinghata fil-mertu, izda din il-Qorti ser tippronunzja ruhha biss dwar il-kap tal-ispejjez.

Illi huwa minnu dak sottomess mill-avukat difensur tal-intimati li l-qasrija mertu tal-vertenza odjerna ma kinitx qed tghatti l-apertura kollha, kienet rimwovibbli, u kienet biss temporanja sa ma' jitqieghed il-*grid* li kien hemm precedentement. Madankollu, dawn il-fatti jkomplu jsostnu li dan il-kaz seta' gie evitat.

Fid-dawl tas-suespost, fil-kaz odjern, certament ma jezistux ragunijiet ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tordna lill-intimati biex ibatu l-ispejjez ta' din il-kawza. Fil-fatt, din il-kawza nfethet fit-13 ta' Lulju 2015 u l-ispejjez gudizzjarji saru inutilment billi setghu jigu evitati mill-intimati.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni aktar tat-talbiet fil-mertu, *stante* li gew sorvolati, tordna li l-ispejjez kollha jkunu a karigu tal-intimati.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Gunju 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Gunju 2016