QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Illum il-Ġimgħa, 27 ta' Marzu 2020

Kawża Nru: 1

Rikors Ġur Nru: 815/2012

Pauline Debono

vs

Francis Cutajar, Maria Cutajar u Jakki Limited (C18906)

Il-Qorti,

Rat ir-**rikors ġuramentat** tal-atturi li ġie ppreżentat fl-14 t'Awissu 2012 fejn ġie premess:

Illi r-rikorrenti hija sid l-appartament internament numerat bin-numru 4, fil-kumpless ta' appartamenti aċċessibbli minn bieb fi Triq l-Infetti, Ħaż-Żebbuġ, Malta;

Illi r-rikorrenti bħala sid tal-istess appartament għandha dritt għall-użu perpetwu ta' u kienet qed tuża parti mill-bejt fuq ir-raba' sular fuq l-imsemmi kumpless ta' appartamenti;

Illi l-intimati jew min minnhom riċentement u ċjoe' fil- jew għall-ħabta tal-24 ta' Lulju, 2010 abbużivament, illegalment u klandestinament bnew fuq l-imsemmi bejt b'tali mod li minkejja li ħallew parti mill-bejt mhux mibni qed ifixklu u jżommu lir-rikorrenti milli tkompli jkollha pussess tal-imsemmi bejt;

Illi dan l-aġir da parti tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll reċenti u jagħti lok għall-eżerċizzju tal-azzjoni ta' spoll.

Illi r-rikorrenti ottjeniet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1139/12 sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha;

Illi r-rikorrenti taf bil-fatti suesposti personalment;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti, previa d-dikjarazzjonijiet neċessarji u wara li jingħataw il-provvedimenti opportuni:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-aġir tal-intimati kif fuq spjegat jikkostitwixxi spoll reċenti;

2. Tikkundannahom sabiex jerġgħu jqiegħdu kollox fl-istat prestinu tiegħu b'mod illi jagħtu lir-rikorrenti mill-ġdid il-pussess tal-bejt jew parti mill-bejt li mhux mibni, ineħħu kull kostruzzjoni mibnija mill-intimati li bih ikkommettew l-ispoll, u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti u fin-nuqqas li l-istess intimati ma jottemperawx ruħhom ma' dina l-ordni tiġi awtorizzata l-istess rikorrenti x-xogħlijiet meħtieġa hija stess bl-ispejjeż a karigu tal-istess intimati.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-**<u>risposta ġuramentata</u>** tal-konvenut li ġiet ippreżentata fis-7 ta' Settembru 2012 fejn ġie eċċepit:

Illi fl-ewwel lok l-attriċi triq tipprova l-elementi kostruttivi tal-ispoll;

Illi kuntrarju għal dak li jingħad mill-attriċi fir-rikors ġuramentat fl-ismijiet premessi, l-attriċi m'ottjenietx il-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1139/2012/1 GCD u fl-ismijiet Pauline Debono vs Francis Cutajar et u dan *stante* illi din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta ċaħdet definittivament it-talba tal-attriċi għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuti u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża;

Illi kuntrarju għal dak li jingħad fir-rikors ġuramentat fl-ismijiet premessi, l-attriċi m'għandhiex id-dritt ta' użu perpetwu ta' parti mill-bejt fir-raba' sular iżda għandha biss id-dritt ta' użu tal-bejt skont id-diskrezzjoni tal-konvenita wara li jkun tlesta l-blokk ta' appartamenti;

Illi l-partu mill-proprjeta' li għaliha tirreferi l-attriċi fir-rikors ġurament mhux bejt iżda hija terazzin li l-attriċi m'għandhiex il-pussess tiegħu u għalhekk ma jista' qatt jirriżulta xi spoll;

Illi effettivament il-konvenut kellha, għandha u ser jibqagħlha l-użu ta' bejt u ċjoe' il-bejt ta' fuq il-*penthouses* li nbnew mill-konventui skont il-permess approvat mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u li l-konvenuta taċitament aċċettat li huwa l-bejt li għandha dritti tagħmel użu minnu;

Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ix-xogħlijiet imwettqa mill-konvenut bl-ebda mod ma jistgħu jikkostitwixxu spoll u dan peress li x-xogħlijiet kollha saru skont dak li jipprovdi l-kuntratt ta' akkwist li permezz tiegħu l-attriċi akkwistat l-appartament propjeta' tagħha mingħand terzi persuni kif

ukoll il-kuntratt li permezz tiegħu l-imsemmija terzi persuni qabilha kienu akkwistaw l-istess appartament mingħand il-konvenuti u dan kollu kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża;

Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet tal-attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi; u

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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

Semgħet il-provi u żammet aċċess fuq l-ambjenti in kwistjoni fit-30 ta' April 2019;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tast-13 ta' Marzu 2020 li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher ċar miċ-ċitazzjoni din hija kawża ta' spoll. L-attriċi qed issostni illi l-konvenuti għalaq l-passaġġ li għalih hemm riferenza fir-rikors promotur billi għamlu xi xogħol ta' kostruzzjoni. Kif hu magħruf, huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

1. il-pussess – ***possedisse;***

2. li 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***.

Illi l-konvenuti qed jeċċepixxu li ma hemmx l-elementi biex l-azzjoni odjerna tirnexxi; li kull ma għandha l-attrici huwa dritt ta' użu tal-bejt skond id-diskrezzjoni tal-istess konvenuti u mhux dritt ta' użu perpetwu.

Illi l-eċċezzjoni l-oħra – fis-sens ta' jekk l-attrici għandhomx xi dritt ta' passaġġ mhijiex rilevanti għal din il-kawża, għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja. L-istess jingħad dwar l-eċċezzjoni li x-xogħlijiet saru bil-permessi neċessarji.

Infatti per eżempju fis-sentenza fl-ismijiet **"Delia vs Schembri"** (Prim Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x' ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall fatt ta' min b'awtorita' privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

Illi kif ukoll ġie ritenut fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Żammit"** 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 impedut liċ-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."

U wkoll ġie ritenut illi:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna, u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra, u kompliet tgħid illi għalhekk indaginijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna" – Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi l-attriċi qalet hekk fl-affidavit tagħha tiddikjara u bil-ġurament tikkonferma:

1. *Jiena noqgħod Ġawhra 2, flat 4, Triq l-Infetti, Ħaż-Żebbuġ l-appartament tiegħi qiegħed fit-tieni sular (level 3) tal-korp ta' bini magħruf bħala Ġawhra 2 fi Triq Infetti, Ħaż Żebbuġ. Dan kien jiġi taħt il-bejt. Jiena kont ingawdi l-użu tal-bejt kollu li kien hemm f'dan il-korp flimkien ma' sidien tal-appartamenti l-oħra li kien hemm fl-istess korp ta' bini. Dan il-bejt jien kont nasal għalih bil-lift u t-taraġ. Dan hu rifless ukoll fil-kuntatt oriġinali tal-akkwist datat 8 t' April, 2004 (Dok 'PD1'). Jiena kont akkwistajt il-fond b'kuntratt tat-12 t'April 2012 (Dok 'PD2'), imma kont ili noqgħod f'dan il-fond u nuża l-bejt sa minn April 2006, meta lestejt il-finishing tal-appartament. L-appartament kienu oriġinarjament xtrawh uliedi Omar u Pierre, imma dejjem jien għext fih, u dawl tal-komun u tal-lift huma fuq ismi.*

2. *Il-bejt fuq l-appartament tiegħi jappartjeni lil Francis Cutajar,Maria Cutajar u lil Jakki Limited – ara Dok 'PD 8'. Id-direttur ta' Jakki Limited kien u għadu Paul Farrugia (Dok 'PD 9').*

3. *F'Diċembru 2011 jiena kont ġejt infurmata mill-konvenuti li kienu ser jibnu żewġ penthouses fuq il-bejt. Talbuni biex ineħħi is-solar water heater. Jiena iċċekjajt mal-MEPA u l-pjanti approvati dak iż-żmien kienu juru li l-bejt fuq quddiem kien sar jinqasam fi tlett partijiet (arfa Dok 'PD 3') u li dik tan-nofs kienet ser tkun għall-użu tal-appartamenti eżistenti,*

inkluż tiegħi. L-aċċess għall-bejt kien ser jibqa' bil-lift li kien hemm, kif konna ġja' nagħmlu u bit-taraġ. Jiena meta rajt hekk ma kontx sibt oġġezzjoni għax kien ser jibqali l-użu ta' parti mill-bejt, anke jekk parti iżgħar, u l-aċċess liberu kemm bil-lift u bit-taraġ. Għalija dan kien biżżejjed.

4. *Il-konvenuti bnew il-penthouses mingħajr ma qasmu l-bejt. Wara li għadda xi żmien minn meta spiċċaw il-bini tal-penthouses ġie t-tiefel ta' Paul Farrugia (direttur ta' Jakki Limited) u dan qasam il-bejt fuq quddiem f'żewġ partijiet minnflok fi tlieta. Dan kien ifisser li jien ma kienx ser jibali aċċess u l-użu tal-bejt, u wisq anqas aċċess għal bejt bil-lift u t-taraġ, ki fkont nagħmel sa dakinhar. Dan ġara għall-ħabta tal-24 ta' Lulju 2012. Jien meta rajt hekk għamilt rapport il-MEPA fil-25 ta' Lulju 2012 għax il-qasma tal-bejt ma kenitx qed issir skond il-pjanti tal-permess, kif ukoll wara l-avukat tiegħi kien kiteb lill-Chief Executive Officer tal-MEPA b'ittra tat-13 ta' Settembru 2012 (dok 'PD' u Dok 'PD 5'). Wara applikazzjoni magħmula fil-25 ta' Settembru 2012 (Dok 'PD 6') l-konvenuti ottjenew bil fil-pjanti tal-permess b'Development Notice Order (DN/01267/12 – Dok 'IR 2') biex jissanzjonaw il-bdil tal-partijiet tal-bejt, minkejja li kont oġġezzjonajt għal dan permezz ta' ittra tal-avukat tiegħi datata 12 ta' Novembru 2012 (Dok 'PD 7').*

5. *Bl-iżvilupp li sar għall-ħatba tal-24 ta' Lulju 2012 jien ġejt mimuża milli jkolli l-użu tal-bejt u l-aċċess għalih bil-lift u t-taraġ – li kelli sa dakinhar. Kelli nagħmel il-kawża biex nerġa' jkolli l-użu tal-bejt u l-aċċess għalih bil-lift u t-taraġ kif kelli qabel.*

6. *Waqt ix-xogħlijiet il-konvenuti għamluli ħafna ħsara minħabba li daħalli ħafna ilma waqt ix-xogħlijiet u kelli niftaħ kawża għad-danni li qed tinstema' quddiem il-Qorti tal-Maġistrati. Jiena sofrejt ukoll danni minħabba li l-valur tal-appartament naqas minħabba li ma għadx għandi użu tal-bejt bil-lift.*

7. *Dawn il-fatti nafhom personalment.*

Jirrizulta mingħajr dubju li qabel sar l-att li dwaru saret il-kawża, l-attriċi kellha min fejn tgħaddi għal fuq il-bejt jew terrazzin in kwistjoni u bil-qasma li għamel il-konvenut naqqas dak l-access **Hawnhekk il-Qorti tagħmilha għal darb' oħra ċara li mhijiex qed tiddeċiedi jekk effettivament l-attriċi għandhiex dritt ta' passaġġ kif qed tippretendi hu.** Il-konvenut jaqbel li x-xogħol lamentat mill-attriċi sar – jgħid biss li kellu kull dritt jagħmlu iżda dan kif ġia spjegat ma hux rilevanti. Il-kawża giet intavolata ampjament *entro* x-xahrejn skond id-dispożizzjonijiet dwar l-ispoll.

Minn dan jirriżulta bla dubju li l-att allegat ġie kommess, sar kontra l-volonta tal-attriċi (u allura bi *vjolenza* li trid il-liġi) u ma hemmx dubju li l-azzjoni saret *entro* x-xahrejn u anke jidher li hemm ebda kontestazzjoni dwar dan. Il-konvenut jista jkollu jew ma jkollux raġun fil-petitorju iżda ma hemmx dubju li kkommetta spoll.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi fil-konfront tiegħu, u tipprefiġġi terminu ta' xahrejn għall-fini tat-tieni talba; tinnomina lill-A.I.C. Mario Cassar bħala espert tekniku illi f'kull każ għandu jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

L-ispejjeż ikunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

Joseph Azzopardi
S.T.O. Prim Imħallef **Deputat Reġistratur**