QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 25 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 881/2017 JVC

Philippa Zahra K.I. 258959M

vs

Leslie Pavia K.I. 262870M, Christopher Chircop K.I. 165693M, John Portelli K.I. 554853M, Jane Portelli K.I. 565552M, Christina Chircop K.I. 638082M, Carmelo Buhagiar K.I. 835247M, Anne Buhagiar K.I. 422349M, Angele Bartolo K.I. 546175

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Philippa Zahra kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

'Illi esponenti hija l-propjetarja tal-flat internament immarkat Flat 5 fil-korp ta' appartamenti bl-isem f'Marine Court, Blokk E, Triq il-Gidwet, Marsascala, li xtratu fi stat gebel u saqaf, b'sehem fl-ownership tal-komum, fis-sena 2005;

Illi ricentement l-intimati unilateralment u arbitrarjament biddlu s-serratura tal-bieb tal-entratura principali tal-bini imsemmi hawn fuq u qeghdin jirrifjutaw li jaghtu kopja tac-cavetta l-gdida lil-esponenti biex b'hekk jimpedulha l-access ghal-komun u kwindi ghal-flat taghha;

Illi hmistax qabel dan l-incident l-intimati, ukoll kontra r-rieda tal-esponenti, biddlu n-numru tal-Code li kien jiftah l-entratura principali tal-bini imsemmi hawn fuq, li kien in-numru 1656, u qeghdin jirrifjutaw li jaghtu n-numru l-gdid lil-esponenti;

Illi dan l-agir tal-intimati huwa abbuzi w illegali u jikkostitwixxi spoll. Dan l-agir qieghed jikkawza danni sostanzjali lil-esponenti billi l-post kien gebel u saqaf u kienu ghaddejjin ix-xoghlijiet fih qabel sehhew dawn l-abbuzi, li kellhom jieqfu hesrem;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-intimati kommettew spoll kontra l-esponenti u fixklulha t-tgawdija tal-propjeta taghha u cioe' tal-flat internament immarkat Flat 5 f'Marine Court, Block E, Triq il-

Gidwet, Marsascala meta unilateralment u kontra r-rieda tar-rikorrenti qabdu u biddlu s-serratura tal-bieb principali tal-entratura tal-bini fejn jinsab l-istess flat;

2. Tiddikjara illi l-intimati kommettew spoll kontra l-esponenti u fixklulha t-tgawdija tal-propjeta taghha meta qabdu u biddlu n-numru tal-Code li bih kien jinfetah il-bieb tal-entratura principali tal-bini bl-isem Marine Court, Blokk E, Triq il-Gidwet, Marsascala u irrifjutaw li jizvelaw in-numru l-gdid ta' din l-istess Code lil-esponenti;

3. Tordna li l-intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat minn dina l-Onorabbli Qorti, jispurgaw l-ispoll minnhom kommess u jergghu jqghedu kollox fl-istat li kien qabel ma l-esponenti soffriet dan l-spoll u dana billi jaddghu kopja tac-cavetta l-gdida tal-bieb tal-entratura principali tal-bini bl-isem Marine Court, Blokk E, Triq il-Gidwet, Marsascala lil-esponenti;

4. Tordna lil intimati sabiex jirrivertu n-numru tal-Code li jiftah l-entratura principali tal-bini imsemmi hawn fuq lura ghan-numru li kellha access ghalih qabel inbiddel, l-esponenti u cioe' ghan-numru 1656, sakemm ma jaghzluz l-intimati li jaghtu n-numru tal-Code il-gdid lil esponenti;

5. Tawtorizza lil esponenti biex fin-nuqqas, taghmel ix-xoghlijiet necessarji biex tinbidel is-serratura tal-bieb principali tal-bini bl-isem Marine Court, Blokk E, Triq il-Gidwet, Marsascala u, jekk ikun il-kaz bl-assistenza tal-Pulizija Ezekuttiva u dan a spejjez tal-istess intimati;

B'riserva ghall-kull azzjoni ghad-danni li r-rikorrenti jista jkollha;

Bl-ispejjez kontra l-intimati ngunti minn issa in subizzjoni.'

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Leslie Pavia et kif isegwi:

'It-talbiet tar-rikorrenti kif maghmula fir-rikors promotur ghandhom jigu michuda, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Qabelxejn, ir-rikorrenti tehtieg, bi provi konvincenti u mhux b'assunzjonijiet fiergha, illi turi min, skont hija, wettaq l-allegat eghmil spoljattiv;

2. Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost - ma hemmx eghmil spoljattiv fejn att ikun sar b'reazzjoni biex jirribatti ghal spoll vjolenti illi jkun sofra dak illi jkun ghamlu, inkella bil-ghan li jippriserva hwejgu jew is-sigurta` tieghu;

3. Fit-tielet lok, u fi kwalunkwe kaz, se jigi muri waqt dawn il-proceduri illi jonqos l-element tad-disturb tal-pussess mehtieg f'kawzi ta' din ix-xorta, tant filfatt illi r-rikorrenti dejjem baqghet liberament taccedi fil-proprjeta` taghha, sahansitra anke wara li ressqet din il-kawza;

4. Fir-raba' lok, mill-bqija, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, b'riserva ghal kull jedd tal-esponenti illi jitolbu illi jressqu eccezzjonijiet ulterjuri, hekk ukoll b'riserva ghal kull azzjoni lilhom spettanti fil-ligi fil-konfront tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti tinsab minn issa ingunta ghas-subizzjoni.'

Rat illi fil-verbal ta' nhar is-17 ta' Mejju, 2018 (fol. 83) l-attrici ddikjarat illi fil-mori l-intimati ikkonsenjawlha c-cavetta tal-entratura tal-fond u ghalhekk l-ispoll gie spurgat, izda insistiet fuq il-kap tal-ispejjez.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat illi fil-verbal datat 10 ta' Marzu 2020 r-rikors gie differit ghallum ghad-decizjoni dwar il-kap tal-ispejjez.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'allegazzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin fejn l-attrici tallega li l-intimati kommettew spoll fil-konfront taghha meta biddlu l-'code' tal-entratura komuni ta' blokka ta' appartamenti fejn hija proprjetarja tal-appartament numru 5 u konsegwentement ukoll biddlu c-cavetta tal-bieb tal-komun. Illi kif gia suespost fil-verbal tas-17 ta' Mejju, 2018 l-attrici ddikjarat li l-intimati kienu tawha kopja tac-cavetta tal-komun u ghalhekk l-allegat spoll gie spurgat. Hija izda insistiet fuq il-kap tal-ispejjez.

Rat illi l-intimati fir-risposta taghhom cahdu li twettaq l-allegat spoll stante li skont l-intimati r-rikorrenti baqghet taccedi liberament ghall-appartament taghha, jsostnu li kellha tkun l-attrici li tressaq il-prova dwar min kien effettivament wettaq l-allegat spoll u wkoll jeccepixxu li ma hemmx ghemil spoljattiv fejn att isir b'reazzjoni biex jirribatti ghal spoll vjolenti illi jkun gie soffert minnu jew inkella bil-ghan li jippriserva hwejjgu jew is-sigurta' tieghu.

Illi din id-decizjoni hija limitata ghall-kap tal-ispejjez bejn il-partijiet stante d-dikjarazzjoni li l-ispoll gie spurgat u ghalhekk it-talbiet fil-mertu gew esawriti.

Il-Qorti rat il-bosta affidavits u xiehda mressqa fl-atti mill-partijiet fosthom l-affidavits u x-xiehda tal-haddiema mqabbda mir-rikorrenti partikolarment Adrian Fenech (fol. 22 u k/ez a fol.103) u Bassam El Ghamami (fol. 23 u k/ez a fol. 87). Rat ukoll l-affidavits tad-diversi ntimati a fol. 62 et seq tal-process lkoll sidien ta' appartamenti diversi fil-blokka. Rat ukoll il-bosta rapporti li saru mal-Pulizija da parti tal-attrici fil-konfront ta' uhud mis-sidien l-ohra tal-appartamenti fl-istess blokka (a fol. 39 et seq tal-process).

Illi mill-provi mressqa quddiem il-Qorti jirrizulta li bejn il-partijiet nqala' disgwit fuq hlas ta' spejjez dwar il-komun fl-istess hin li wkoll bdew isiru xi xoghlijiet mill-attrici fl-appartament taghha. L-intimati jsostnu li x-xoghlijiet da parti tal-attrici, wara li halliet l-appartament 'shell' miftuh ghall-elementi ghal diversi snin, beda jikkawza bosta inkonvenjenzi lill-bqija tas-sidien rizultat ta' hmieg fil-komun, uzu abbuziv tal-lift u hsara fil-lift u wkoll uzu bla kunsens tad-dawl tal-komun ghal xoghlijiet fil-proprjeta' privata tar-rikorrenti.

Il-Qorti rat mix-xiehda tal-attrici li fis-sena 2015 hija kienet ottjeniet il-'code' sabiex tkun tista' tiftah il-bieb komuni kif ukoll cavetta tal-istess bieb. Mill-atti jirrizulta li dan il-bieb kien jinfetah jew bil-'code' jew bic-cavetta u mhux flimkien. L-attrici tammetti li hija tat il-'code' u c-cavetta lill-haddiema taghha partikolarment lil Bassam El Ghamami u lil Adrian Fenech sabiex ikunu jistghu jifthu liberament u jidhlu fil-komun waqt li ghaddejjin ix-

xoghlijiet. Jirrizulta mill-provi partikolarment mir-rapport li sar mal-Pulizija nhar il-31 ta' Lulju, 2017 (ara fol. 42 et seq) li f'dawk il-granet xi hadd bidel il-'code' (ghat-tieni darba stante li kien hemm incident simili ftit xhur qabel) li permezz tieghu wiehed seta' jaccedi ghall-partijiet komuni. Il-Qorti ghalkemm fliet bir-reqqa kelma b'kelma x-xiehda kollha fl-atti ma sabitx prova konvincenti sal-grad rikjest mil-ligi dwar min kienet il-persuna li appuntu biddlet dan il-'code' tant hu hekk li bosta mis-sidien iddikjaraw mas-Surgent tal-Pulizija li nvestiga l-kaz PS 654 E. Bondin (ara x-xiehda tieghu a fol. 34 et seq) li lanqas biss jafu l-'code' u li huma juzaw ic-cavetta sabiex jifthu l-bieb jew altrimenti jitilghu mill-garaxx minghajr il-bzonn li jaccedu mill-bieb tal-komun. Il-persuna li tipponta subajha lejh l-attrici u cioe' Chirstopher Chircop jirrizulta mir-rapport tal-Pulizija li cahad li kien hu li bidel il-'code' anzi sostna li ma kienx ghadu jiehu hsieb hu il-komun. Fl-affidavit tieghu fl-atti wkoll mkien ma jammetti li kien hu li bidel il-'code'. Il-Qorti ghalhekk fin-nuqqas ta' prova dwar min bidel il-'code' in kwistjoni tqis li din it-talba da parti tal-attrici ma gietx sufficjentement pruvata u ghalhekk l-ispejjez relatati mal-istess ghandhom jigu sopportati mill-attrici.

Illi dwar l-allegat bdil tac-cavetta tal-bieb tal-komun mill-intimati rrizulta lil din il-Qorti li effettivament l-attrici kellha cavetta tal-bieb tal-komun u din ghaddietha lil Bassam El Ghamami. Huwa jammetti fl-affidavit tieghu li meta nbidel il-'code' huwa fittex ic-cavetta li kienet giet moghtija lilu biex juza lilha izda kien tilifha. Ghal fatt li l-haddiem tal-attrici tilef ic-cavetta certament ma ghandhom l-ebda htija l-intimati u ma jistax jigi kkunsidrat bhala spoll u dan stante li kieku din instabet l-access ghall-partijiet komuni ma kienx mizmum. In oltre dan ix-xhud fil-kontro-ezami tieghu a fol. 87 et seq tal-process filwaqt li jerga' jikkonferma li kien hu li tilef ic-cavetta tal-bieb tal-komun u ghalhekk ma setax

jidhol, jammetti wkoll li minhabba f'hekk hu kien ha d-decizjoni li jbiddel is-serratura tal-bieb tal-komun sabiex ikun jista' jidhol. Jammetti wkoll li l-attrici taghtu l-kunsens sabiex jaghmel dan izda li hu ma gabx il-kunsens tas-sidien l-ohra. Mhux biss izda biex bidel is-serratura qaghad jistenna li xi hadd mis-sidien johrog mill-bieb komuni, dahal u bidel is-serratura minghajr u lanqas almenu nforma lil din il-persuna li harget li kien ser jaghmel hekk. Dan ix-xhud jghid li hu fuq struzzjonijiet tal-attrici tefa kopja tac-cavetta kif mibdula fil-'letter-box' tas-sidien b'nota spjegattiva. Konsegwenti ghal dan il-att jirrizulta lil din il-Qorti mill-provi li s-sidien hadu azzjoni mill-ewwel u regghu bidlu c-cavetta tal-partijiet komuni fejn skont l-attrici ma nghatatx kopja taghha kif mibdula. Ghal dan l-agir da parti tal-intimati, l-intimati jaghtu l-eccezzjoni tal- *vim vi repellere licet*. Dwar dan il-princpju l-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni taghha bhala Qorti tal-Magistrati Ghawdex, Gurisdizzjoni Superjori Sezzjoni Generali fl-ismijiet **Edmund Vella et vs. Monica Tabone et.** datata 18 ta' Ottubru, 2016 bin-numru 78/2014 kif isegwi:

'Fuq dan l-aspett, il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet "Camilleri vs Bonello" (deciza fil-5 t'Ottubru 1998) tikkwota illi:

"Dell' altro canto chi rimuove ostacoli trovati nel passaggio alle proprie terre per aprirvi l'accesso che prima possedeva non fa' atto violento, ne' commette spoglio, ne' si fa' giustizia da se ma esercita il su diritto entro i limiti del suo possesso, o meglio, afferma e continua il proprio possesso di cui era in godimento legittimo che fu turbato da chi ha posto quegli ostacoli."

Dik il-Qorti ghamlitha cara li din l-azzjoni tal-konvenut trid tkun izda saret immedjatament wara li jkun sar l-ispoll tal-attur biex tkun gustifikata. F'dak il-kaz partikolari l-konvenut kellu pussess

ta' ghalqa mdawwra b'hajt u l-attur qabad u fetah fetha fil-hajt biex jikkreja passagg. Fl-istess gurnata l-konvenut , wara li l-konvenut telaq minn fuq il-post, rega' ghalaq il-fetha li l-attur kien fetah. L-attur fetah kontra l-konvenut kawza ta' spoll b'referenza ghall-agir tal-konvenut li rega' ghalaq il-hajt fl-istess gurnata. F'dik il-kawza, l-ewwel Qorti kienet sostniet li ma kienx hemm l-immedjatezza li trid il-ligi sabiex japplika l-principju tal-*vim vi repellere licit* izda l-Qorti tal-Appell laqghet din l-eccezzjoni tal-konvenut stante li sostniet li dan il-principju ma kienx ifisser li persuna ghandha tirrejagixxi tant b'mod immedjat li tista' tigi f'konfront dirett ma' min ikun qed iwettaq l-ispoll izda jekk malli jitlaq it-terz terga' tirrispristina l-oggett, f'dak il-kaz il-hajt ghall-istat li kien, allura ghandu iva japplika l-principju tal- *vim vi repellere licet* u persuna li tagixxi b'dan il-mod ma tkunx hatja ta' spoll:

'Mill-banda l-ohra l-immedjatezza li trid il-ligi ma tistax u ma ghandiex tigi ekwiparata mar-rejazzjoni kontemporanja ma' l-agir spoljattiv li bih l-attur juzurpa l-pussess tal-konvenut u jakkwistah a skapitu tieghu.

Interpretazzjoni rigida bhal din twassal ghal sitwazzjoni assurda jekk mhux ukoll provokatorja ghall-konfront fiziku vjolenti bejn min ikun qieghed jikkontesta l-istess dritt ghax tipprovoka konfrontazzjoni fizika diretta f'sitwazzjoni spiss esplossiva.'

Fid-decizjoni fl-ismijiet **John Sammut vs Emanuel Sammut** (deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar 2003 jinghad kif isegwi:

'….Il-principju "vim vi repellere licet" billi dan il- principju jista' jigi applikat biss meta l-azzjoni difensiva ssir "confestim" u "in continenti" u mhux "ex intervallo" ("Carmela Sant –vs- Gerolamo

Deguara et", Appell Civili, 25 ta' Jannar 1989; "Francis Spiteri –vs- Gilju Briffa", Appell, Sede Inferjuri, 15 ta' April 1986). "

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Muscat vs Joseph Chetcuti et**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar 2003 gie osservat kif isegwi:

'*nessuno nega che sia lecito non soltanto di conservare e difendere colla forza il possesso ma di ricuperare eziando colla forza il posseso, per effetto della violenza perduta*" (Vol. XXIV P I p 281);

Illi fil-kaz odjern l-intimati gew rinfaccjati b'sitwazzjoni fejn xi hadd, minghajr il-kunsens taghhom, bidel is-serratura tal-bieb tal-komun u tefghalhom kopja fil-'letter-box'. Ghalkemm l-intimati inghataw kopja tac-cavetta huma la kienu taw il-kunsens sabiex dan isir u lanqas kienu jafu min aktar oltre s-sidien kellu kopja ta' din ic-cavetta u dan certament qajjem thassib dwar is-sigurta' tal-blokka. Ir-reazzjoni tal-intimati kienet immedjata tant li regghu biddlu c-cavetta u meta Basam El Ghamami (u mhux l-attrici) rritorna sabiex idahhal il-haddiema ftit jiem wara, sab li c-cavetta kienet gia mibdula. Il-Qorti tqis li dawn ic-cirkustanzi kif suesposti jissodisfaw il-kriterji tal-principju tal- *vim vi repellere licet* kif hawn fuq spjegat u ghalhekk tqis li t-tieni eccezzjoni tal-intimati hija gustifikata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess. Ghal dawn ir-ragunijiet anki l-ispejjez relatati ma' din il-parti tal-kawza attrici ghandhom jigu lkoll sopportati mill-attrici.

Din il-Qorti hija in oltre konvinta mill-provi li tressqu li kien l-agir tal-attrici ta' non kuranza assoluta fil-konfront tas-sidien l-ohra kemm meta halliet l-appartament abbandunat u wkoll waqt li kienu qed isir x-xoghlijiet li spicca wassal ghal kawza odjerna.

Ghal din ir-raguni wkoll il-Qorti tqis li l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati kollha mir-rikorrenti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tiddikjara t-talbiet kollha attrici bhala sorvolati, tiddeciedi l-kap tal-ispejjez billi tordna li dan ghandu jigi kollu sopportat mill-attrici.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
25 ta' Gunju 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
25 ta' Gunju 2020