QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 21 ta' Jannar 2021

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 90/2011 JVC

Construction and Turnkey House Limited (C 21833)

vs

Noel Genovese (ID 587064M) u martu Patricia Genovese (ID 66064M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta` rikorrenti Construction and Turnkey House Limited ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

'Illi Joseph Attard huwa d-direttur tas-socjeta` rikorrenti u personalment jista` jikkonferma bil-gurament dak li ser jinghad f'dan ir-rikors.

Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Alexander Sciberras Trigona tal-4 ta` April 2005, is-socjeta` esponenti bieghet u trasferit lill-intimati l-garage internament numerat 33 fil-pjan livell numru 3 formanti parti minn kumpless bla numru li jgib l-isem St Paul's Court, San Pawl il-Bahar liema blokk ghandu access minn Triq il-Qroll (Dok A).

Illi skont l-istess kuntratt gie patwit illi ix-xerrejja ma jistghu jaghmlu l-ebda xoghol strutturali jew alterazzjonijiet strutturali jew xoghol fl-istruttura tal-garage jekk mhux bl-approvazzjoni tal-venditur bil-miktub, u kwalunkwe xoghol ta` struttura ghandu jsir bl-approvazzjoni tal-Perit Arkitett tal-istess venditur u kollox a` spejjez tax-xerrejja inkluz dawk tal-inkarigu tal-Perit Arkitett, liema approvazzjoni qieghda tinghata minn issa mill-vendituri lix-xerrejja accettanti ghax-xoghol prospettat b'dan illi bla pregudizzju ghat-titolu ta` proprjeta` li tibqa` dejjem responsabbilta tax-xerrejja, il-bieb tal-garage ma jista` qatt jitwessgha b'aktar minn ghaxar piedi kif fil-fatt huwa llum.

Illi l-intimati jsostnu li huma proprjetarji ta` porzjoni ossija feles art f'San Pawl il-Bahar ta` kejl superficjali ta` 31m² u li tikkonfina minn naha tax-Xlokk ma` proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti u mill-Punent Lbic mal-imsemmi garage numru 33 (minn issa 'l quddiem msejjah "l-feles art").

Illi l-intimati ma akkwistawx l-imsemmi feles art minghand is-socjeta` rikorrenti.

Illi minkejja li fil-kuntratt tal-akkwist tal-garage fuq imsemmi, cioe` kuntratt fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona tal-4 ta` April 2005, l-istess intimati ma setghux jaghmlu xogholijiet strutturali fil-garage imsemmi, l-esponenti taw il-kunsens taghhom sabiex il-hajt tal-garage minn naha tal-Grigal jinfetah biex b'hekk ikun hemm access intern bejn l-garage u l-feles art.

Illi nonostante l-premess, l-intimati qieghdin jippretendu li ghandhom dritt illi jifthu bieb fil-hajt limitrofu tal-esponenti u jaccedu direttament mil-feles art ghal fuq il-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti billi jghaddu minn *drive-in* li eventwalment jaghti ghal Triq il-Qroll, Bugibba.

Illi ftit qabel Gunju 2006 l-intimati fethu bokka ta` bieb bejn il-feles fuq imsemmi u d-*drive inn* proprjeta` tas-socjeta` attrici u fl-1 ta' Gunju 2006 s-socjeta' rikorrenti minn jeddha ghalqet din il-fetha u in segwitu saret kawza quddiem din l-Onorabbili Qorti fl-ismijiet "Noel Genovese et vs Construction Turnkey House Limited" liema kawza giet deciza fis-7 ta' Ottubru 2010 u s-socjeta` rikorrenti giet ordnata tirriprestina din il-blokka.

Illi fit-3 ta' Dicembru 2010 s-socjeta` esponenti rriprestinat l-imsemmija bokka izda wara dan, l-intimati wahlu bieb tal-metall li jaghti ghal fuq id-*drive inn* tal-esponenti, liema bieb twahhal minghajr il-kunsens jew approvazzjoni tal-esponenti.

Illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u abusiv u l-intimati interpellati sabiex jirriprestinaw il-proprjeta` baqghu inadempjenti.

Illi l-intimati m'ghandhom l-ebda dritt li jifthu l-imsemmi bieb jew jwahhlu l-imsemmi bieb u dan billi l-hajt divizorju huwa esklussivament proprjeta` tas-socjeta` esponenti u inoltre, l-esponenti qatt ma taw dritt lill-intimati li jgawdu tali access jew li jinholoq servitu b'dan il-mod.

Illi minhabba l-agir tal-intimati l-esponenti qed isofru hsara u danni billi ma jistghux jinnegozjaw il-proprjeta` direttament effetwata qabel ma terga` tinghalaq il-bokka u jitnehha l-bieb imsemmi ghal liema danni huma responsabbli l-intimati.

Illi l-intimati interpellati biex jiddesistu minn tali pretenzjonijiet baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant ighidu l-intimati ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

1. tiddikjara li l-intimati jew min minnhom ikkommettew spoll klandestin u vjolenti a dannu tar-rikorrenti meta fit-3 ta' Dicembru 2010 wahlu bieb bejn feles art li jigi appogg mal-garage numru 33 u d-*drive inn* li jinsabu fil-pjan Level 3, formanti parti mil-kumpless bla numru u li jgib l-isem St Paul's Court, Bugibba, limiti ta` San Pawl il-Bahar liema blokk ghandu access minn Triq il-Qroll;
2. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti jnehhu l-imsemmi bieb;

3. fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex a spejjez tal-intimati jezegwixxu x-xogholijiet kollha mehtiega halli jitnehha l-bieb imsemmi u dan taht id-direzzjoni u supervizjoni ta` periti nominandi u taht dawk il-provvedimenti li din il-Onorabli Qorti joghogobha taghti;
4. tiddikjara lill-intimati li m'ghandhom l-ebda dritt li jifthu bieb u/jew jaccedu minn fuq l-imsemmi feles art <u>direttament</u> ghal gewwa il-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti f'St Paul's Court, Triq il-Qroll, Bugibba;
5. tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jaghlqu l-bokka miftuha bejn il-feles art u d-*drive inn* proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti u fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti tezegwixxi x-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex tinghalaq il-bokka u dan taht is-supervizjoni u direzzjoni ta` periti nominandi u taht dawk il-provvedimenti li l-Qorti joghgobha taghti;
6. tiddikjara lill-intimati solidarjament responsabbili ghad-danni sofferti u li ghad tista` ssofri s-socjeta` rikorrenti minhabba l-agir tal-intimati fuq imsemmi;
7. tillikwida d-danni relattivi u dan jekk hemm bzonn bl-opra ta` periti nominandi; u
8. tikkundanna lill-intimati sabiex solidarjament ihallsu lis-socjeta` attrici d-d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta` rikorrenti.

Rat ir-risposta guramentata ta' Noel Genovese et li eccepixxa kif isegwi:

1. Illi fl-ewwel lok is-socjeta` rikorrenti trid tipprova t-titolu taghha, stante` li din il-kawza ma hix biss kawza ta' spoll.

2. Illi l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tas-socjeta` rikorrenti huma manifestament fiergha u vessatorji, billi ma jistghu qatt jirrizultaw l-elementi kostituttivi tal-ispoll meta l-eghmil lamentat ikun qed isehh **<u>in esekuzzjoni ta' sentenza tal-Qorti</u>**, kif sehh f'dan il-kaz, u dana billi fid-data tat-3 ta' Dicembru 2010 indikata fir-rikors guramentat sehhet l-ezekuzzjoni tas-sentenza deciza kontra s-socjeta` rikorrenti mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili wara l-kawza fl-ismijiet inversi [Rikors guramentat 616/06 AF], kopja tas-sentenza qed tigi annessa u markata Dokument A. Ghaldaqstant l-ewwel tlett talbiet ghandhom jigu michuda.

3. Illi r-raba' u l-hames talba ghandhom jigu wkoll michuda peress li l-intimati ghandhom kull dritt li johorgu mill-garaxx proprjeta` taghhom [u mhux feles art kif imsemmi fir-rikors guramentat] ghal fuq id-*drive-in* imsemmija mis-socjeta` rikorrenti. Jigi rilevat illi dak li qed tipprova taghmel is-socjeta` rikorrenti hu li tivvessa lill-intimati, billi wara li ghal kwazi hames snin zammithom <u>bil-forza</u> milli juzaw u jidhlu fil-garaxx taghhom, issa qed terga' tipprova taghmel l-istess biex izzommhom milli juzaw il-garaxx taghhom u jddahhlu vetturi go fih, bhala forma ta' estorsjoni sabiex l-intimati jigu mgieghla jhallsu l-kumpens li qieghda tesigi minghandhom is-socjeta rikorrenti.

4. Illi dwar is-sitt, sebgha u tmien talba, ma jirrizultax car jekk dawn humiex qed jintalbu bhala konsegwenza tal-agir lamentat u msemmi fl-ewwel talba, jew fir-raba' talba. F'kull

kaz, l-ahhar tlett talbiet ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti peress li huma infondati stante` dak eccepit fit-tieni u fit-tielet eccezzjoni, u billi wkoll is-socjeta` rikorrenti ma sofriet l-ebda danni.

5. Illi din il-kawza giet intavolata biss bhala ritaljazzjoni talli s-socjeta` rikorrenti tilfet il-kawza Rikors guramentat 616/06 AF fl-ismijiet inversi, wara li abusivament id-direttur tas-socjeta` rikorrenti kien hedded lill-intimat li kien ser jaghlaqlu l-bieb ta' dan il-garaxx ‹‹bis-sahha››, u difatti l-bieb ta' dan il-garaxx gie hekk imbarrata bil-knaten fl-1 ta' Gunju 2006, sakemm rega' infetah wara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-7 t'Ottubru 2010 gja msemmija.

Salvi eccezzjonijiet ohra, u bl-ispejjez.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, okkorrenza, ritratti, sentenza, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fis-seduta tal-4 ta' Marzu, 2013 a fol. 97 tal-process il-partijiet qablu li jigi allegat il-process tal-kawza fl-ismijiet inversi bir-Rikors Guramentat numru: 616/06AF u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta moghti seduta stante fejn it-talba giet milqugha;

Rat illi fil-15 ta' April, 2016 sar access fuq il-post fejn il-Qorti kif diversament preseduta hadet konjizzjoni tal-ambjenti;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Frar, 2017 a fol. 183 tal-process, fuq suggeriment tad-Direttur tas-socjeta' attrici l-Qorti nnominat lill-AIC Mario Cassar bhala Perit Tekniku sabiex a spejjez

provvizorjament tas-socjeta' attrici jipproponi transazzjoni li eventwalment tigi nkorporata f'sentenza jew f'kuntratt pubbliku;

Rat illi fis-seduta tat-23 ta' Mejju, 2018 Dr Peter Borg Costanzi ghas-socjeta' attrici talab li ssir stima tal-effett ekonomiku tal-ftuh tal-bieb tal-garaxx in kwistjoni, tenut kont l-interessi taz-zewg partijiet u rat id-digriet tal-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta moghti seduta stante fejn laqghet it-talba u ordnat lill-Perit Tekniku Mario Cassar gja nominat biex oltre l-inkarigu originali tieghu jaghmel din l-istima kif rikjest, u jirrelata a spejjez provvizorjament tas-socjeta' attrici;

Rat illi fis-seduta tat-8 ta' Marzu, 2019 a fol. 199 tal-process Dr Peter Borg Costanzi ghas-socjeta' attrici talab is-sostituzzjoni tal-Perit Tekniku peress li nonostante d-diversi komuniki li saru, baqa' ma rredigiex ir-rapport tieghu kif kien inkarigat li jaghmel u, rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta fejn laqghet it-talba u ssostitwiet lill-istess mal-Perit David Pace sabiex jikkonsulta mad-difensuri tal-partijiet dwar l-inkarigu li kien inghata l-Perit Cassar, u jirrelata hu a spejjez provvizorjament tas-socjeta' attrici;

Rat illi fis-seduta tal-24 ta' Gunju, 2020 il-Qorti kif preseduta wara li semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw ir-rikors tat-18 ta' Marzu, 2019 stante li din hija kawza ta' spoll, il-Qorti rrevokat l-estensjoni tal-inkarigu tal-Perit Tekniku;

Rat illi fil-verbal tal-24 ta' Gunju, 2020 a fol. 214 tal-process il-Qorti awtorizzat lill-partijiet jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet li saret nhar id-29 ta' Ottubru, 2020 li giet ukoll traskritta;

Rat illi fil-verbal tad-29 ta' Ottubru, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza odjerna u tal-process anness.

Ikkunsidrat;

Fatti:

Illi fil-qosor il-fatti huma li s-socjeta' rikorrenti Construction and Turnkey House Limited (C 21833) permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 4 ta' April, 2005 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona bieghet u ttrasferit garaxx internament immarkat bin-numru tlieta u tletin (33) fil-pjan livell bin-numru tlieta (3) fil-kumpless bla numru pero' bl-isem St Paul's Court, liema blokk ghandu access minn Triq il-Qroll, San Pawl il-Bahar lill-intimati Noel u martu Patricia Genovese (ara kuntratt a fol. 6 *et seq* tal-process).

Illi l-konvenuti Noel u martu Patricia konjugi Genovese huma proprietarji ta' appartament fl-istess blokk bl-isem ta' St Paul's Court, bin-numru tmienja u hamsin ittra A (58A) maghruf bhala l-'Bar', b'faccata li taghti fuq Triq il-Pijunieri, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar. Dan l-appartament kien inxtara minghand certu Emanuel Abela ghan-nom ta' D.M.S Limited u Lantana Development Limited permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Novembru,

2004 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza (ara kuntratt a fol. 14 *et seq* tal-process). Jinghad li wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri tal-appartament, kienet saret korrezzjoni tal-kuntratt fejn permezz taghha feles art taht l-appartament tal-konvenuti Noel u martu Patricia konjugi Genovese kienet giet inkluza bhala proprjeta' taghhom liema korrezzjoni saret fit-23 ta' Marzu, 2005 (ara kuntratt a fol. 11 *et seq* tal-process) cioe' ftit jiem qabel ix-xiri tal-garaxx fuq imsemmi. In segwitu ghal din il-korrezzjoni, l-konvenuti kienu xtraw u akkwistaw il-garaxx minghand is-socjeta' rikorrenti bil-kuntratt tal-4 ta' April, 2005 li referenza ghalih saret aktar il' quddiem. Il-konvenuti kienu xtraw u akkwistaw il-garage peress li dan kien imiss mal-feles art li giet akkwistata bil-kuntratt korrettorju, bil-hsieb li jkabbru l-garaxx.

Jirrizulta illi fil-kuntratt tal-4 ta' April, 2005 (a fol. 6 *et seq* tal-process) bhala wahda mill-kundizzjonijiet mposti hemm nkluz li xoghlijiet jew alterazzjonijiet strutturali ma jistghux isiru fil-garaxx jekk mhux bl-approvazzjoni bil-miktub tal-vendituri, liema approvazzjoni izda gie dikjarat li kienet qieghda tinghata dak il-hin stess. Il-kundizzjoni bin-numru 12 taqra kif isegwi:

> '12. Illi x-xerrejja ma jistghux jaghmlu l-ebda xoghol strutturali jew alterazzjonijiet strutturali jew xoghol fl-istruttura fil-garaxx jekk mhux bl-approvazzjoni tal-venditur bil-miktub, u kwalunque xoghol ta' struttura ghandu jsir bl-approvazzjoni tal-perit arkitett tal-istess venditur u kollox a spejjez tax-xerrejja inkluz dawk tal-inkarigu tal-perit arkitett, liema approvazzjoni qed tinghata minn issa mill-venditur lix-xerrejja accettanti ghax-xogholijiet prospettati, b'dan li bla pregudizzju ghat-titolu ta' proprjeta' li tibqa dejjem

responsabbilta tax-xerrejja, il-bieb tal-garage ma jista' qatt jitwessa b'aktar minn ghaxar piedi kif fil-fatt huwa llum.'

Il-konvenuti ghamlu xoghlijiet strutturali fil-garaxx fost affarijiet ohra billi ghaqqdu l-ambjent tal-garaxx akkwistat bil-kuntratt tal-4 ta' April, 2005 mill-hajt tal-genb tal-istess garaxx ghal mal-ambjent tal-feles art adjacenti. Il-konvenuti fethu wkoll access ta' bieb ta' garaxx mill-feles art ghal go *drive-in* tal-kumpless St Paul's Court. Jirrizulta li din il-fetha li nfethet mill-feles art ghal go d-*drive-in* kien suggett ta' kawza ta' spoll bejn l-istess partijiet fl-ismijiet inversi Noel Genovese et -vs- Construction Turnkey House Limited bir-rikors guramentat numru 616/06AF, liema kawza giet deciza fis-7 ta' Ottubru, 2010.

Illi l-fatti fil-qosor li kienu taw lok ghal dik il-kawza kienu li fl-1 ta' Gunju, 2006 din il-fetha li fil-kawza tissejjah bhala bieb kienet giet mbarrat bil-bricks mill-konvenuti Anthony Ciappara u/jew rapprezentant tal-Construction Turnkey House Limited stante li da parte taghhom kienu sahqu li l-konjugi Genovese ma kellhomx dritt jifthu bieb ghal fuq id-*drive-in*. Il-konjugi Genovese kienu ghalhekk istitwew kawza ta' spoll privilegjat fejn l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta kienet iddecidiet li l-konvenuti Anthony Ciappara u/jew Construction Turnkey House Limited kienu kkommettew spoll vjolenti u klandestin u ghalhekk ordnat sabiex fi zmien ghoxrin (20) jum, il-konvenuti jerghu jifthu l-bieb tal-garaxx imsemmi (ara sentenza a fol. 31 *et seq* tal-process u l-atti kollha tal-kawza 616/06AF li gew allegati mal-kawza). L-esekuzzjoni tas-sentenza saret fit-3 ta' Dicembru, 2010 fejn il-konvenuti Anthony Ciappara u/jew Construction and Turnkey House Limited irripristinaw l-imsemmi bieb billi nehhew il-bricks li kienu ntuzaw sabiex inghalaq l-access kif jidher mir-ritratti

esebiti mill-Perit Tekniku Mario Cassar fl-atti odjerni a fol. 79 et seq tal-process.

Illi l-mertu tal-kawza odjerna huwa li dakinhar stess tat-3 ta' Dicembru, 2010 il-konvenuti konjugi Genovese wara li kien tnehha l-bricks fil-presenza tal-Perit Tekniku nominat u wara li telaq minn fuq il-post l-istess Perit xi hin ghalqu l-fetha permezz ta' bieb tal-metall li jaghti ghal fuq id-drive-in tas-socjeta' rikorrenti Construction and Turnkey House Limited. Is-socjeta' rikorrenti tilmenta li dan sar minghajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni taghha u ghalhekk intavolat il-kawza odjerna bl-allegazzjoni li l-agir imsemmi jikkostitwixxi spoll vjolenti u abbusiv stante li ssostni li l-intimati ma kellhom l-ebda dritt li jwahhlu l-imsemmi bieb u dan billi l-hajt divizorju huwa esklussivament proprjeta' taghha.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

<u>Ir-raba' u l-hames talba tas-socjeta' rikorrenti u l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti:</u>

Illi in sintesi s-socjeta' rikorrenti Construction and Turnkey House Limited inizjalment permezz tal-kawza odjerna ressqet tlett (3) talbiet u cioe':

i. talba sabiex tinstab htija li gie kommess spoll vjolenti u klandestin meta fit-3 ta' Dicembru, 2010 gie mwahhal bieb bejn il-feles art u d-*drive-in* tal-kumpless St Paul's Court (mill-1 sat-3 talba);

ii. talba sabiex jigi dikjarat li l-intimati m'ghandhomx dritt li jifthu l-bieb u jew jaccedu ghall-gewwa l-proprjeta' tas-socjeta attrici mill-feles art ghad-*drive-in* tal-kumpless St Paul's Court u talba sabiex dan jigi maghluq mill-intimati u fin-nuqqas li dan isir, tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti tezegwixxi x-xoghol hi a spejjez tal-konvenuti konjugi Genovese (ir-4 u l-5 talba); u,

iii. talba sabiex jigu likwidati d-danni relattivi sofferti mis-socjeta' rikorrenti minhabba l-agir tal-konvenuti konjugi Genovese u konsegwentement il-kundanna ghall-hlas tad-danni.

Madanakollu jekk tinghata harsa lejn l-atti u b'mod partikolari lejn in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' rikorrenti, wiehed facilment jinduna li r-raba' u hames talbiet attrici gew abbandunati. Di fatti s-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha fis-sezzjoni '**Konsiderazzjonijiet**', iddikjarat b'mod car u esplicitu li '*...din hija azzjoni ta' spoll li hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili.*' (ara nota ta' sottomissjonijiet a fol. 215 *et seq* tal-process). Il-Qorti rat ukoll li ma tressqu l-ebda provi dwar dawn it-talbiet da parti tas-socjeta' rikorrent tant li lanqas tressqet prova tat-titolu tas-socjeta' rikorrenti fuq id-'drive-in' de quo. Ghaldaqstant il-Qorti ma tqisx li hemm raguni fil-kawza odjerna sabiex tinoltra oltre fir-raba' u l-hames talbiet tas-socjeta' attrici (talbiet li fl-istess nota tiddikjara u tammetti li huma talbiet ta' natura petitorja u ghalhekk mhux lokhom fil-kaz odjern u se mai ghandhom jitressqu permezz ta' kawza separata), ghalhekk ghal dawn ir-ragunijiet ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel eccezzjoni u tichad it-talbiet msemmija.

<u>It-tieni eccezzjoni:</u>

Illi l-konvenuti Noel u martu Patricia konjugi Genovese fit-tieni eccezzjoni taghhom jeccepixxu li ma jistghux jirrizultaw l-elementi kostituttivi tal-ispoll u dana stante li l-ghemil lamentat mis-socjeta' rikorrenti sehh in esekuzzjoni ta' decizjoni tas-7 ta' Ottubru, 2010 ta' Qorti diversament preseduta fl-ismijiet inversi Noel Genovese et -vs- Construction Turnkey House Limited (C 29833) et bir-rikors guramentat numru 616/2006AF (ara sentenza a fol. 31 *et seq* tal-process). Da parti tas-socjeta' rikorrenti tishaq li l-ezekuzzjoni tas-sentenza kienet semplicement li terga' tinfetah il-fetha bejn il-feles art u d-*drive-in,* b'dan li meta l-konvenuti wahhlu l-bieb kienu qed imorru oltre dak deciz u ghalhekk wettqu azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin. Joseph Attard – direttur tas-socjeta' attrici fl-affidavit tieghu a fol. 42 *et seq* tal-process xehed illi:

> 'Wara s-sentenza ahna ridna naghmlu dak ix-xoghol u anke jien kellimt lil Perit Mario Cassar li kien inkarigat mill-Qorti u dam daqsxejn biex taghna l-go ahead biex naghmlu x-xoghol, pero' eventwalment sar l-appuntament ghat-3 ta' Dicembru 2010 u jien personalment flimkien mat-tifel ta' Twanny Ciappara morna u nehhejna l-gebel li kien ghamel Twanny Ciappara li kien ta lok ghall-kawza kontra taghna u b'hekk regghet giet il-fetha bejn il-feles u d-drive-in, kif kien qabel ma Twanny kien ghalqu.
>
> Jien jidhirli illi s'hemm hekk is-sentenza giet obduta izda filghaxija Genovese wahhal bieb tal-hadid u dan il-bieb twahhal fl-arja tad-drive-in u jiftah 'il barra ghal fuqna minghajr il-permess taghna. Genovese ma kellhux dritt jiftah dan il-bieb fuq dan id-drive-in li kien u ghadu tal-kumpanija u ghadu fil-pussess taghna.'

Illi minn harsa lejn id-decizjoni fl-ismijiet Noel Genovese et -vs- Construction Turnkey House Limited et deciza nhar is-7 ta' Ottubru, 2010 ara sentenza a fol. 31 *et seq* tal-process, partikolarment lejn it-talbiet u d-decizjoni, jirrizulta li l-mertu tal-kawza kien il-bieb cioe' il-fetha li giet imbarrata bil-bricks. Di fatti bhala rimedju ntalab li tigi miftuha mill-gdid il-fetha tal-bieb tal-imsemmi garaxx u sabiex jirreintegraw mill-gdid fid-drittijiet kollha. Bhala decizjoni l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta ddecidiet illi filwaqt li:

'...tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati, tilqa' l-ewwel talba, tilqa' t-tieni talba u tiffissa l-perjodu ta' ghoxrin jum biex il-konvenuti jergghu jifthu l-bieb tal-garaxx imsemmi. Fin-nuqqas, il-Qorti tawtorizza lil Noel u Patricia Genovese biex jesegwixxu x-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenuti, dan taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat minn issa ghal dan l-iskop.'

Minn dan jinsorgi li l-mertu tal-kawza kien li terga' tinfetah il-fetha ezistenti li sa dak iz-zmien ma kienx fiha bieb tal-hadid u ghalhekk it-twahhil tal-bieb ma kienx parti mill-ezekuzzjoni tad-decizjoni tas-7 ta' Ottubru, 2010. Ghaldaqstant din it-tieni eccezzjoni ma tregix u l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Ghalhekk li ser tinvestiga din il-Qorti hu jekk it-tpoggija tal-bieb tal-metall li jaghti ghal fuq id-*drive-in* proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti jikkostitwixxix spoll vjolenti u klandestin da parti tal-konvenuti, u wkoll jekk konsegwentement is-socjeta' attrici sofrietx danni b'dan l-agir tal-konvenuti konjugi Genovese.

<u>Elementi tal-azzjoni ta' spoll:</u>

Illi l-azzjoni ta' spoll hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu kif isegwi:

> '535. (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 tal-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, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.
>
> 536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'

Illi l-awtur **Mattirolo** fil-ktieb tieghu **Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano** (Volume I. ed. 1902 Torino, para. 271) dwar din l-azzjoni ta' spoll privilegjat jghid illi:

> 'La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato è una misura di ordine pubblico, è un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Codice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola "spoliatus ante omnia restituendus". Il perchè l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo

> possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purchè pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto.'

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrana jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

1. **Actor docere debet possedisse** – il-pussess;
2. **Spoliatum fuisse** – l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u
3. **Infra bimestre deduxisse** – l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi hija mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin ma tirnexxix. Hekk di fatti nghad mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Tabone -vs-Joseph Flavia sive de Flavia** deciza nhar is-7 ta' Marzu, 1958 illi:

> 'Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra.'

Din il-Qorti ghalhekk sejra tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll vjolenti u klandestin applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

<u>Actor docere debet possedisse:</u>

Illi dwar l-element tal-pussess l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jghid illi l-azzjoni tipprotegi kull persuna illi hija *'...mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli...'*.

A propozitu l-element tal-pussess, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Vassallo Gatt noe -vs- Joseph Camilleri pro et noe** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Jannar, 1996 gie rilevat illi:

> 'Biex din l-azzjoni tkun esperita b'success l-attur irid jipprova biss li fil-mument meta allegatament avvera ruhu l-att spoljattiv hu kien fil-pussess ta' l-oggett li minnu kien spoljat. Mhux mehtieg minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tieghu.
>
> Hu l-fatt fiziku tal-pussess li hu rilevanti ghall-materja ta' spoll galadarba jkun eskluz li l-persuna spoljata tkun qed tiddettjeni l-fond b'mera tolleranza.'

Illi s-socjeta' rikorrenti tilmenta li l-pussess taghha gie skonvolt nhar it-3 ta' Dicembru, 2010 bit-tqeghid tal-bieb tal-metall li ta lok ghall-krejazzjoni ta' servitu kontinwu u apparenti. Joseph Attard – direttur tas-socjeta' rikorrenti a fol. 42 *et seq* jixhed kif isegwi:

> '...izda filghaxija Genovese wahhal bieb tal-hadid u dan il-bieb twahhal fl-arja tad-drive-in u jiftah 'il barra ghal fuqna minghajr il-permess taghna. Genovese ma kellhux dritt jiftah dan il-bieb fuq dan id-drive-in li kien u ghadu tal-kumpanija u ghadu fil-pussess taghna.'

Min-naha ta' Anthony sive Twanny Ciappara wkoll direttur tas-socjeta' rikorrenti a fol. 44 *et seq* tal-process xehed illi:

> 'Il-kawza ta' spoll giet deciza kontra taghna. Ahna ma appellajniex u wara l-kawza hallejt f'idejn Joe Attard u naf li

> Joe Attard kellhu jiehu hsieb li l-gebel li konnha ghamilna jerga' jinqala' pero' wara li sar hekk Genovese wahhal bieb tal-hadid u wahlu man-naha ta' barra tal-hajt fuq in-naha taghna tad-drive-in. Ma kellhux permess la biex jiftah il-bieb u lanqas biex jaghmel il-bieb tal-hadid.'

Illi kif enuncjat fil-gurisprudenza l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin hija wkoll esperibbli fil-kaz ta' servitujiet. Hekk di fatti nghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Carmelo Rosario Dimech -vs- Antonia Fenech et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Gunju, 1950 illi:

> 'Illi huwa ormaj indubitat li l-azzjoni ta' spoll hija ammissibbli anki f'kaz ta' hwejjeg inkorporali, bhal ma huma d-drittijiet kollha, fosthom dritt ta' servitu` (Kollez. XXXIII-II-137 u 208) u ghalhekk dik l-azzjoni hija esperibbli anki f'kaz ta' ftuh ta' twieqi jew aperturi ohra li jaghtu fuq proprjeta` ta' haddiehor b'mod li tista' tinholoq servitu' (Kollez. XXXIII-I-173).'

Illi wara li rat il-provi kollha in atti, din il-Qorti ma tistax tifhem fejn bit-tqeghid tal-bieb tal-metall il-pussess tas-socjeta' rikorrenti gie skonvolt oltre minn dak li kien gia skonvolt permezz tal-ftuh tal-fetha fil-hajt. Jekk *se mai* ghandu jigi argumentat li l-pussess gie skonvolt dan sar mal-ftuh tal-fetha u mhux bit-tqeghid tal-bieb tal-metall. Dan huwa msahhah meta tinghata harsa lejn in-nota ta' sottomissjonijiet partikolarment fis-sezzjoni tad-danni fejn is-socjeta' rikorrenti talbet id-danni '*...minhabba fil-bieb in kwistjoni, l-esponenti gew vjetati milli juzaw l-ispazju quddiem l-istess bieb bhala garage space indipendenti.*' Bla dubju, il-posizzjoni tas-socjeta' rikorrenti bil-bieb tal-metall u minghajr il-bieb tal-metall baqghet

l-istess ghaliex il-fetha gia kienet hemm u ghalhekk jikkonsegwi li s-socjeta' rikorrenti jekk qatt kellha tilmenta li soffriet minn spoll vjolenti u klandestin dan kellha taghmlu meta giet miftuha l-fetha tal-istess biex u mhux bit-tqeghid tal-bieb tal-metall. Jirrizulta li l-fetha originali nfethet snin qabel it-twahhil tal-bieb (apparti l-kwistjoni tal-ispoll precedenti) u ghalhekk is-socjeta' attrici tilfet l-opportunita` fil-ligi li tintavola l-kawza ta' spoll fir-rigward in vista tal-perjodu ta' dekadenza ta' xahrejn. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tqis li mhux minnu li bit-tqeghid tal-bieb tal-metall is-socjeta' rikorrenti giet imtellfa ulterjorment mill-pussess taghha u ghalhekk il-kaz odjern ta' spoll mhux gustifikat u jkun futli li din il-Qorti tinoltra ruhha oltre fl-elementi l-ohra tal-kawza ta' spoll.

Kwantu ghall-argument jekk il-konvenuti konjugi Genovese ghandhomx dritt jew le jifthu l-bieb/fetha mill-feles art ghal god-*drive-in* kif gia inghad b'mod permanenti din hija kwistjoni li ghandha tigi trattata b'kawza petitorja appozita u mhux fil-kawza odjerna li hija biss kawza ta' natura possessorja u ghalhekk din il-Qorti ser thalli dan il-mertu impregudikat bejn il-partijiet.

<u>Id-danni allegatament sofferti mis-socjeta' rikorrenti:</u>

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha s-socjeta' rikorrenti llimitat it-talba taghha ghad-danni purament mill-aspett possessorju fis-sens li skont hi minhabba l-bieb in kwistjoni rizultanti fi spoll kontra s-socjeta' rikorrenti hi giet vjetata milli tuza l-ispazju quddiem l-istess bieb bhala ;garage space' indipendenti, b'dan li ma setghetx iddahhal introjtu mill-istess spazju u talbet lill-Qorti sabiex tiffissa ammont *arbitrio et bono viri*.

Illi fid-dawl tal-fatt li l-azzjoni ta’ spoll avanzata mis-socjeta’ rikorrenti ma rrizultatx u wkoll il-fatt li s-sitt u s-seba’ talbiet attrici jiddependu fuq is-success tal-istess, il-Qorti ghalhekk m’ghandiex x’tillikwida bhala danni sofferti mis-socjeta’ rikorrenti u ser tghaddi wkoll sabiex ticahd dawn it-talbiet.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti taqta’ u tiddeciedi l-kawza odjerna billi tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-intimati limitatament sakemm dawn huma kompatibbli ma’ dak hawn fuq deciz (filwaqt li qed taghmilha cara li din il-Qorti mhux qed taghti decizjoni fid-drittijiet petitorji bejn il-partijiet u thalli dawn impregudikati bejniethom) u stante li ma jirrizultawx pruvati l-elementi kollha sabiex tirnexxi l-kawza ta’ spoll allegat tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta’ attrici.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
21 ta’ Jannar 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
21 ta’ Jannar 2021