QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Novembru 2023

Kawża Numru: 1

Rikors Guramentat Numru:- 491/2016JVC,

Josephine maghrufa bhala Carmen Zammit (ID 345844M) u Gordon Zammit (ID 91577M)

vs

SMW Cortis Limited u Joseph Cortis (ID 712056M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti Josephine maghrufa bhala Carmen Zammit et talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma is-sidien ta' zewgt imhazen imissu ma xulxin gewwa kumpless ta' mhazen fil-Gudja, u dan in forza ta' zewg kuntratti ta' l-akkwist minnghand Carmelo Cassar Limited fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino wiehed tat 3 ta' Awissu 1984 u l-iehor ta' l-10 ta' Jannar 1986;

2. Illi sabiex tasal ghall-istess imhazen, trid tghaddi minn access li jaghti ghal Triq il-Gudja, jew Triq Tarxien, u minn fuq arja murija bhala access fil-kuntratti fuq imsemmija. Illi skont l-istess kuntratti, il-venditur ikkonceda lill-atturi jedd ghal dejjem ta' moghdija "bir-rigel, veikoli u mezzi mekkanizzati";

3. Illi b' citazzjoni numru 1405/1994 fl-ismijiet Carmelo Cassar nomine vs. Victor Zammit, is-socjeta Carmelo Cassar Limited (predecessur fit-titolu tal-partijiet) kienet fittxet li tbiddel is-servitu ta' l-atturi b' mod illi l-moghdija tkun minn fuq art ohra maghzula minnha. Illi l-kawza kienet marret sine die fit-12 ta' Ottubru 1998, u dezerta fl- 1 ta' Lulju 1999;

4. Illi l-atturi juzaw dawn l-imhazen ghan-negozju taghhom u fihom jahznu ukoll il-merkanzija;

5. Il-konvenuti huma is-sidien tal-bitha minn fuq liema hemm id-dritt ta' moghidja u passagg ta' l-atturi, u dan wara li xtraw l-istess minnghand Carmelo Cassar Limited;

6. Illi permezz ta' zewg sentenzi moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti fit- 18 ta' Ottubru 2005, wahda citazzjoni numru 1400/1996/1 u l-ohra 1807/1999/1, dina l-Onorabbli Qorti ikkonfermat illi l-atturi igawdu servitu ta' moghdija bir-rigel, b' vetturi u b' mezzi ohra minn fuq il-bitha proprjeta tal-konvenuti;

7. Illi ricentement, il-konvenuti ghamlu xogholijiet fl-istess bitha, li jinkludu installazzjoni ta' barrier kif ukoll strutturi u zvilupp konnessi ma' l-istess barrier, li permezz taghhom dejqu u llimitaw l-access mit- triq principali ghal go l-istess bitha, b' mod illi l-konvenuti qed ikollhom problemi, u f' certu kazijiet lanqas biss ikunu jistghu, sabiex jkunu jistghu jdahhlu trailers bil-containers bil-merkanzija taghhom sal imhazen proprjeta taghhom;

8. Illi dawn ix-xogholijiet saru minnghajr il-kunsens ta' l-atturi u jillimtaw u jxekknu l-uzu da parti taghhom tal-proprjeta taghhom, u huma limitazzjoni cara u ovvja fuq id-dritt ta' access u passagg u moghdija li l-atturi jgawdu minn fuq il-proprjeta tal-konvenuti;

9. Illi dan oltre il-fatt illi tali barrier jithaddem b' mod mekkanizzat u l-atturi ircevew unit wiehed (access card) sabiex ihaddmu tali access, u dan sabiex isir uzu personali mill-istess atturi, u dan skont kif ikkomunikat lilhom permezz ta' ittra tas- 6 ta' Gunju 2016, kopja hawn annessa;

10. Illi minkejja li l-atturi wissew lill-konvenuti bosta drabi sabiex jirriprestinaw s-sit u jreggghu lura ix-xogholijiet maghmula minnhom, l-istess konvenuti baqghu inadempjenti;

11. Illi l-imsemmi agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll di fronte ta' l-atturi ai termini ta' l-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi jimmerita li l-istess konvenuti jigu ikkundannati li jirripristinaw s-sitwazzjoni ghall-istatus quo ante billi jnehhu u jirrimvowu kull xoghol ta' ostakolu li kkrejaw ghat-tgawdija da parti ta' l-atturi tad-drittijiet taghhom, u jqeghdu lura kollox fl-istat li kienu qabel ma ghamlu x-xogholijiet taghhom hawn lamentati;

12. Illi l-fatti li jifformaw parti mill-kontenut tal-premessi huma lkoll maghrufa mill-atturi.

Ghaldaqstant, l-atturi jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi l-agir tal-konvenuti kif fuq spjegat jikkostitwixxi spoll ai termini ta' l-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti occorrendo taht supervizjoni ta' Periti nominandi sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jirripristinaw s-sitwazzjoni tas-servitu favur l-istess atturi minn fuq il-proprjeta tal-konvenuti ghall-istatus quo ante u dana billi jnehhu kull ostakolu u struttura installata jew mibnijja minnhom u li biha irristringew l-access ghal- gewwa is-sit;

3. Tawtorizza lill-atturi jesegwixxu huma stess ix-xogholijiet kollha mehtiega u opportuni kif ordnati fil-konfront tat-tieni talba sabiex jergghu jgi rripristinati id-drittijiet ta' l-atturi u dana a spejjez tal-konvenuti fil-kaz li t-terminu moghti lill-konvenuti ghal da nil-ghan jghaddi inutilment.

B' riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-istess atturi

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa qeghdin jigu ngunti in subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' SMW Cortis Limited u Joseph Cortis li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament l-eccepjenti SMW Cortis Limited u Joseph Cortis mhuwiex legittimi kuntraditturi ghat-talbiet tal-atturi billi huma ma ghamlu xejn fl-art in kwistjoni. Il-proprjeta' hija ta' kumpanija ohra u l-uniku involviment tal-esponent Joseph Cortis kien li ghadda l-card tal-barriera tal-access lill-atturi. Sid il-proprjeta' in kwistjoni hija Central Business Centres plc;

2. Illi fil-mertu, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

3. Illi f'kull kaz, ma jirrikorrux l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll tentata mill-atturi;

4. Illi minghajr pregudizzju, u kuntrarjament ghal dak pretiz mill-atturi, is-socjeta' Central Business Centres plc ghamlet xoghol fi hwejjigha fl-interess tal-utenti kollha tal-istess art, inkluz l-atturi. Hija ma rrestringiet bl-ebda mod l-access tal-atturi izda qed tassigura biss li ma jkunx hemm access mhux awtorizzat. Ma kienx hemm u ma hemmx il-hsieb li b'xi mod jigi ristrett l-access ghall-bzonn tal-atturi. Huma l-istess atturi li bi ksur tad-drittijiet ta' servitu' li ghandhom,

qed jostakolaw il-passagg b'vetturi parkeggjati fih, meta jafu li dan ma jistghux jaghmluh;

5. Saru wkoll xoghlijiet ta' abbelliment, inkluz it-tarmac, u mhux minnu li l-atturi ilmentaw dwar dan jew dwar xi xoghlijiet ohra;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat il-provi kollha fl-atti.

Rat illi din il-kawza ghalkemm kawza ta' spoll, damet snin tkarkar sabiex jinghalaq is-smiegh tal-provi ghaliex ghal bosta snin il-partijiet kienu qed jinfurmaw il-Qorti li kien hemm possibilta' ta' tansazzjoni ghalhekk kienu qed jitolbu li l-kawza tigi kontinwament differita ghal dan il-ghan, liema transazzjoni finalment il-Qorti giet infurmata li ma sehhitx.

Rat illi fil-verbal datat 24 ta' Novembru, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'kaz ta' allegat spoll vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti Zammit jallegaw li huma proprjetarji ta'mhazen, formanti parti minn kumpless akbar ta' mhazen fil-Gudja. Izidu li sabiex wiehed jasal ghal dawn l-imhazen irid jghaddi minn Triq il-Gudja jew Triq Tarxien u jidhol f'zona uzata bhala access ghall-istess imhazen li fl-atti tissejjah bitha fuq liema bitha huma jgawdu dritt ta' moghdija 'bir-rigel, veikoli u mezzi mekkanizati.' Izidu li fl-ahhar gimghat l-intimati poggew 'barrier' li tiddelimita din iz-zona minn mat-triq u permezz ta' bankini u din il-'barrier' jinsistu li allura l-access djieq b'dana li gew spoljati mid-dritt ta' access li kienu jgawdu minnu. Fil-mori tal-kawza specifikaw li x-xoghlijiet imsemmija fir-rikors jinkludu parkeggi mmarkati mal-art kemm mal-hajt tal-imhazen u wkoll faccata taghhom li r-rikorrenti jsostnu li wkoll qed jillimitaw id-dritt ta' passagg liberu taghhom ghall-imhazen ghaliex isostnu li t-trakkijiet, kontejners u 't-trailers' li jkollhom bzonn jidhlu sal-imhazen mhux qed ikunu jistghu jidhlu mill-'barrier' kemm ghaliex tkun maghluqa w'ghaliex l-entrata issa hija idjaq u wkoll ghaliex ikun hemm karozzi pparkjati mal-imhazen u faccata li jaghmluha mpossibbli ghat-trakkijiet, kontejners u 'trailers' li jaslu sal-mahzen tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti jitolbu ghalhekk li din il-

Qorti li l-intimati jigu dikjarati responsabbli ghall-ispoll u jigu ordnati li jirripristinaw l-*istatus quo ante*.

L-intimati fl-ewwel lok jeccepixxu li m'humiex il-legittimi kontradittauri ghaliex isostnu li l-bitha/zona in kwistjoni mihiex proprjeta' taghhom izda tas-socjeta' Central Business Centres plc. u li l-involviment taghhom kien biss li ghaddew il-'card' tal-'barrier' lir-rikorrenti biex ikunu jistghu jaccedu. Ulterjorment jeccepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti huwa nfondati fil-fatt u fid-dritt, li ma jikkonkorrux l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll tentata u li s-socjeta' Central Business Centres plc. bl-ebda mod ma rrestringiet l-access tal-atturi. Isostnu wkoll li mhux minnu li r-rikorrenti lmentaw dwar ix-xoghlijiet li nkludew ukoll tarmac u abbelliment tal-bitha *de quo*.

Illi fil-mertu bhala l-provi l-Qorti rat ir-ritratti tal-'barrier' in kwistjoni a fol. 7 sa 10 tal-process. Rat mill-istess ritratti li l-marki tal-parkeggi li dwarhom jilmentaw ruhhom ir-rikorrenti fil-mori tal-kawza, ghalkemm ma jissemmewx specifikatament fir-rikors guramentat u jigu ndikati biss bhala xoghlijiet, gia kienu ezistenti.

Rat a fol. 11 tal-process l-ittra mibghuta minn SMW Cortis Ltd. ffirmata minn Joseph Cortis lir-rikorrenti li permezz taghha provdewlhom 'access card' ghall-'barrier'. Din l-ittra ggib id-data tas-6 ta' Gunju, 2016.

Rat il-provi mressqa mir-rikorrenti fosthom affidavit tar-rikorrent **Gordon Zammit** a fol. 23 et seq tal-process li mieghu gie wkoll anness il-kuntratt ta' akkwist originali tal-imhazen in kwistjoni mill-liema johrog id-dritt ta' passagg (fol. 28):

'u mit-tramuntana ma' parti mill-access ghall-istess mahzen, fuq liema access il-Klijent ghandu jkollu dritt ta' passagg bir-rigel, veikoli u mezzi mekkanizzati in perpetwu minn haga ohra liberu u frank . . .'

Rat ukoll il-pjanta annessa mal-kuntratt li tinsab esebita a fol. 31 tal-process liema pjanta gia turi xi tip ta' delimitazzjoni tal-access ghall-bitha in kwistjoni minn mat-triq principali.

Rat id-dokumentazzjoni kollha sussegwenti li turi l-gherq tat-titolu tar-rikorrenti. Gordon Zammit jixhed li l-'barrier' u l-bankini saru minghajr il-kunsens taghhom u wkoll jixhed l-istess dwar l-immarkar tal-postijiet ta' parkegg. Izid ukoll li r-rikorrenti inghataw 'card' wahda mill-intimati liema 'card' isservi sabiex tiftah il-'barrier' u taghti access ghall-bitha li twassal ghall-imhazen in kwistjoni.

Rat ukoll id-decizjonijiet precedenti tal-Qrati bejn il-partijiet jew *aventi causa* taghhom esebiti a fol. 61 et seq tal-process liema

decizonijiet jevidenzjaw lil din il-Qorti li l-kwistjonijiet bejn il-partijiet dwar dan id-dritt ta' passagg ilhom ghaddejjin ghal numru twal ta' snin.

Gordon Zammit rega' xehed a fol. 105 et seq tal-process. Huwa jghid li meta l-periti rispettivi ltaqghu fuq il-post qablu bejniethom li l-linji ta' parkegg kienu qed jikreaw problema biex jidhlu t-trakkijiet u l-kontejners. Rat ukoll ir-ritratti esebiti mill-istess Gordon Zammit a fol. 154 sa 156 tal-process li juru l-bitha in kwistjoni bil-karozzi pparkjati u trakk bil-kontejner.

Rat ix-xhieda ta' **Oliver Magro** (fol. 85) rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar li esebixxa d-dokumentazzjoni relatata mal-ahhar permess ta' zvilupp mahrug favur is-socjeta' ntimata liema permess izda minn dak li rat din il-Qorti mill-pjanti ma jinkorporax ix-xoghlijiet fil-bitha in kwistjoni.

Rat l-affidavit ta' **Charles Zammit** a fol 71 et seq tal-process u x-xhieda tieghu a fol. 101 et seq tal-process, qarib u haddiem mar-rikorrenti a fol 101 et seq tal-process. Huwa jispjega li minn meta saret il-'barrier' lill-klijenti jkollhom imorru jifthulhom huma l-'barrier' biex ikunu jistghu jaslu sal-mahzen. Ukoll jispjega li meta jigu l-kontejners jew it-'trailers' jkollhom jaraw kif jaghmlu biex icaqalqu l-karozzi pparkjati biex ikunu jistghu jidhlu sal-imhazen.

Rat ix-xhieda tal-Perit tar-rikorrenti Mark Borg a fol. 110 et seq tal-process. Huwa jipprezenta l-pjanti a fol. 108 u 109 tal-process fejn jindika skont hu x'ghandu jsir biex it-trakkijiet u l-kontejners jibqghu dehlin dirett ghal gewwa l-bitha mit-triq principali minghajr ebda manuvrar. Il-Perit Borg jerga' jixhed a fol. 145 et seq tal-process. Jixhed li sabiex jitrangaw l-affarijiet ma kienx hemm bzonn affarijiet kbar u dawn jirrikjedu li l-kurduna ta' mal-bankina, l-bankina w'anke r-rampa li kienet saret jitrangaw u jitnaqqsu mill-wisa' kif kienu biex jippermettu dhul ahajr. Skont il-Perit li kien qed jixhed nhar il-21 ta' Novembru, 2019 minn dan kollu ma sar xejn. Izid illi l-parkeggi tal-karozzi li qed itellfu l-operat tar-rikorrenti ghadhom immarkati. Jinsisti li l-kurduni tal-bankini kif saru mhumiex jippermettu access tajjeb ghas-sit. Izid li meta ltaqa' mal-Perit tal-intimati fuq il-post kien qablu li l-bankini kellhom jidjiequ ghal dik li hija entratura. Jghid li d-daqs tal-parkeggi mhux skont l-istandards u kif inhuma posizzjonati huwa ovvju ghal kulhadd li trakk ma jistax jidhol fil-mahzen tar-rikorrenti minhabba it-'turning circle'. Rat a fol. 145 il-pjanta esebita mill-istess Pert Mark Borg fix-xhieda ulterjuri datata 30 ta' Gunju, 2021 fejn jindika bir-roza dak li ghandu jitnehha minn fuq is-sit biex il-passagg tar-rikorrenti jkun jista' jigi ezerciatat liberament. Din tinkudli li tidjieq il-bankina fil-parti ta' barra, titnehha l-'barrier' u jitnehhew numru ta' parkeggi ndikati bil-kulur roza. F'din ix-xhieda ulterjuri jispjega li strettament

mhumiex il-parkeggi mizbugha li jikreaw il-problema izda meta jkun hemm il-karozzi pparkjati fuqhom.

Rat ix-xhieda in ezami tal-intimat **Joseph Cortis** a fol. 88 et seq tal-process. Rat ukoll ix-xhieda in kontro-ezami tieghu a fol. 163 et seq tal-process datat 24 ta' Marzu, 2022. In ezami huwa jammetti li d-dahla djieqet bix-xoghjlijiet li saru (fol. 90). A fol. 91 u 92 jinsisti li l-proprjeta' hija tieghu. In kontro-ezami johrog li huwa minnu li saret il-'barrier' u tibdil fil-bankina ta' mal-'barrier' minghajr il-kunsens tar-rikorrenti kif ukoll l-istess sar fir-rigward taz-zebgha li tiddelinja l-postijiet tal-parkeggi fil-bitha fosthom dawk mal-hajt tal-imhazen in kwistjoni kif ukoll dawk ta' faccata. Il-Qorti sabiex jinftiehem ahjar dak li qed jinghad qed taghmel referenza ghall-pjanta a fol. 145 li turi dak li sar u bil-kulur roza dak li l-Perit tar-rikorrenti sostna li kellu jitnehha biex l-access tar-rikorrenti ma jkunx ostakolat. Fil-fatt mix-xhieda ta' Joseph Cortis jirrizulta li fil-mori tal-kawza odjerna dawk l-ispazji ta' parkegg li fuq din il-pjanta huma mmarkati bil-kulur roza, ghalkemm huwa minnu li originarjament kienu saru, fil-mori dawn tnehhew. Dwar il-'barrier' Joseph Cortis jixhed li l-bankina li kienet saret giet imnaqqsa fid-daqs fuq direzzjoni tal-Perit Mark Borg, perit tar-rikorrenti. Dan tal-ahhar ukoll sar wara li nfethet il-kawza odjerna. L-intimat jixhed ukoll li originarjament inghatat 'card' wahda ghall-access lir-rikorrenti izda mmedjatament li dawn talbu aktar 'cards' fil-fatt inghatawlhom tlett 'cards'. L-intimat

izid li r-rikorrenti jridu l-impossibbli ghaliex qed jippretendu li sabiex jidhlu t-trakkijiet u l-kontejners ma jkun hemm l-ebda manuvrar fl-intrata izda jibqghu dehlin dritt. Rat a fol. 158 ir-ritratt mill-ajru esebit mill-intimat li juri s-sitwazzjoni tal-bitha qabel ma tpoggew il-linji tal-parkegg u rat ukoll il-pjanta proposta li turi l-'parking bays' bin-numri taghhom. Izid illi l-parkeggi li r-rikorrenti talbu sabiex jitnehhew fil-fatt tnehhew u jikkonferma dan b'referenza ghall-parkeggi mmarkati bir-roza fil-pjanta a fol. 162 tal-process li hija identika ghall-pjanta a fol. 145. A fol. 171 kuntrarju ghal dak li xehed fix-xhieda tieghu precedenti, jinsisti li l-access ma djieqx. A fol. 172 jixhed li l-bankina li kienet saret tnehhiet parti bi ftehim bejn il-partijiet u li tnehhew fil-fatt anqas minn zewg piedi. A fol. 174 jikkonferma li meta nxtrat il-bitha huwa kien jaf bid-dritt ta' access tar-rikorrenti. Izid li bejn li saru l-'parking bays' u tnehhew ghaddew numru ta' xhur.

Rat a fol. 185 et seq is-sentenzi li regghu gew esebiti fl-atti rapprezentanti kwistjonijiet precedenti bejn il-partijiet. Minn dawn johrog li mhux l-ewwel darba li kien hemm tentattiv sabiex jinghalaq l-access li jgawdu r-rikorrenti ghall-imhazen taghhom u dan mill-intimati. Is-sentenza datata 18 ta' Ottubru, 2005 bin-numru 1400/1996/1 tiddikjara kif isegwi:

'Il-Qorti ghalhekk taqta' din il-kawza billi, wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tghid illi l-attur ghandu jedd ta'

moghdija minn fuq proprjeta' tal-konvenuti, izzomm lill-konvenuti milli jaghalqu l-kancell li minnu jghaddi l-attur biex jidhol sal-imhazen tieghu, u zzommhom ukoll milli jaghmlu kull haga li biha dan il-jedd ta' l-attur ikun imnaqqas, imfixkel jew imxekkel.' (fol. 195)

Mid-decizjoni suesposta jirrizulta allura lil din il-Qorti li kien gia jezisti kancell fis-sit in kwistjoni u li l-ordni tal-Qorti kienet li dan ma jinghalaqx mhux li jitnehha.

Bazi legali:

Illi l-elementi fil-kawza ta' spoll jirrizultaw mill-artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

"Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terga' tigi mqiegħda f' dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Procedura Ċivili."

Illi skont l-artikolu 535 tal-Kap 16 l-azzjoni ta' spoll vjolenti ghandha bhala elementi kostituttivi taghha tlett fatturi: il-pussess ***(possedisse),*** l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u dan l-att sar fi

zmien xahrejn qabel ma giet intavolata l-azzjoni ***(infra bimestre deduxisse).***

L-*actio spolii* hija radikata fuq l-esigenza ta' utilita' socjali, intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat milli jiehu l-gustizzja f'idejh, b'dan li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni ghandha l-iskop li tassigura li jigi ripristinat l-ordni socjali li l-persuna li tkun vjolentement spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha: *Spoliatur ante omnia restituendum*. L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jesercitah minghajr l-intervent tal-Qrati.[1]

Illi huwa maghruf ukoll li f'kawzi simili, l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata sew. Fil-kawza fl-ismijiet Delia vs Schembri (deciza mill-Prim' Awla fl- 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel ghad-dannu ta' terza persuna att li

[1] *Ara Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500.*

ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jeżercitah minghajr 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 fil-kawza Margherita Fenech vs Pawla Zammit (deciza fit-12 ta' April 1958) jinghad illi:

'L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.'

Illi kif ukoll gie ritenut:

'Kif kellha okkazzjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tghid illi għalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux ġuristi u awturi Franċizi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku taghna'(Cardona vs Tabone, Appel Civili, deciza fid-9 ta' Marzu 1992).

Konformament, gie ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li:

'All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso

qualunque o detenzione ..'[2]

Il-pussess li tirrikjedi l-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess 'materiale' u 'di fatto[3]'*:*

Spoll vjolent u abbusiv:

'jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li mar proprio jmur kontra l-persuna spoljata'[4]

u

'neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto.'[5]

Ghalhekk pussess qualunque, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta' jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza.[6]

Illi dwar it-terminu ta' xahrejn fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet Trevor Arends et vs. Veronica Mizzi deciza nhar il-11 ta' Jannar, 2013 dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:

---

[2] Ara *Camilleri v Agius P A.20/10/1882.*
[3] *Ara Vol.XXXVII.I.280.*
[4] *Ara Vol.XLI.II.1133.*
[5] *Ara Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49.*

[6] *Ara Vol.XXXII.II.642; Vol.LXXXIII.II.79.*

'dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur. Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.'

Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Imh. N. Cuschieri) f'Alfred Paul Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar, (13.02.2004) irriteniet illi:

"Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix provat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privilegggjat ma tistax treggi."

Aktar specifikatament f'Georgina Borg v. Errol Cassar et (21.10.2002) il-Prim' Awla (Imh. Ph. Sciberras) dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk:

'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wieħed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l- azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix- xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'. (MichelAngelo Fenech nomine v. Alfred Camilleri, Prim' Awla, Qorti Ċivili, per Imh. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992).

L-eccezzjoni li l-intimati mhumiex legittimu kontradittur:

Illi in vista tal-ittra a fol. 11 tal-process li permezz taghha s-socjeta' intimata SMW Cortis Ltd. u Joseph Cortis prezentaw ruhhom sabiex jaghtu l-'access card' tal-'barrier' in kwistjoni u stante li din hija kawza ta' spoll u mhux kawza petitorja, l-Qorti tqis li l-eccezzjoni tal-intimat li mhumiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri hija insostenibbli. Il-Qorti tirrileva wkoll li fil-mori tal-kawza l-intimat Joseph Cortis qatt ma cahad li kien hu li ghamel l-istrutturi u l-marki in kontestazzjoni bejn il-partijiet nonostante li l-bitha in kwistjoni jindika li hija proprjeta' ta' kumpanija ohra bl-isem ta' Central Business Centre plc. Il-Qorti ratu ukoll li l-istess Joseph Cortis tul ix-xhieda tieghu insista li l-bitha hija proprjeta' tieghu. Jigi rilevat li f'kawza ta' spoll huwa neccessarju li jigi ppruvat min wettaq l-att spoljattiv u mhux min hu is-sid tal-art. Il-Qorti sejra ghalhekk tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

Ikkunsidrat ulterjoment:

Pussess:

Illi fil-mertu jirrizulta mhux kontestat mill-intimati li r-rikorrenti jgawdu mid-dritt ta' passagg pretiz minnhom minn fuq l-art in kwistjoni, liema art irrizulta car u ampjament ppruvat li hija operata liberament mill-intimati nnifishom nonostante li ssejjah

bhala proprjeta' lill-kumpanija terza. Mix-xhieda mressqa mir-rikorrenti jirrizulta li fiz-zmien qabel saret il-'barrier', zdiedu l-bankini fl-intrata u saru l-'parking bays', ir-rikorrenti setghu liberament idahhlu t-trakkijiet bil-merkanzija mit-triq principali ghal fuq din l-art sabiex iwassluhom sal-imhazen fejn tinzamm il-merkanzija u ma kienx hemm bankini wiesghin li jnaqqsu l-access liberu jew karozzi pparkjati fuq 'parking bays'.

Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li ma kien hemm l-ebda kancell qabel il-'barrier' izda dan jirrizulta li mhux minnu stante li anke decizjoni precedenti ta' din il-Qorti diversament preseduta, esebita fl-atti, sabet li kien hemm kancell u ma ordnatx li dan jitnehha izda biss li dan ma jinghalaqx biex ma jwaqqafx l-operat tas-socjeta' rikorrenti. Jirrizulta ghalhekk li l-element tal-pussess favur ir-rikorrenti sabiex mit-triq principali jkollhom access liberu ghat-trakkijiet bil-merkanzija minn fuq l-art in kwistjoni sal-imhazen taghhom minghajr ostakoli, ghajr l-ezistenza ta' kancell mhux msakkar, gie ampjament pruvat w'ghalhekk huwa sodisfatt.

Spoliatum Fuisse:

Illi l-intimat Cortis stess jammetti li effettivament saru l-bankini, l-'barrier' u l-'parking bays' u dan fuq ordni tieghu sabiex ikun jista' jikkontrolal min jidhol fil-bitha u fejn jipparkjaw il-vetturi billi jassenja l-parkeggi. L-ittra a fol. 11 tal-process mibghuta minnu

bl-indirizz tas-socjeta' SMW Cortis Ltd. ma thalli l-ebda dubju f'mohh din il-Qorti dwar min effettivament wettaq dawn ix-xoghlijiet. L-istess Joseph Cortis fix-xhieda tieghu fl-atti jsostni wkoll li huwa ma qiesx li kellu bzonn il-permess tar-rikorrenti sabiex jaghmel dawn ix-xoghlijiet ghalhekk ghazel li ma jinfurmahomx b'dak li kien ser isir. Dan jevidenzja wkoll l-element tal-vjolenza u l-klandestinita' fl-ispoll allegat.

Illi l-intimat Cortis jichad fix-xhieda tieghu li x-xoghlijiet li saru b'xi mod ostakolaw l-access tar-rikorrenti izda mill-provi migbura fl-atti jirrizulta li effettivament il-periti tal-partijiet qablu li l-bankini ta' mal-'barrer' kellhom jigi izghar u fil-fatt dan sar fil-mori tas-smiegh tal-kawza w'anki tnehhew il-'parking bays' li kienu qed iservu ta' ostaklu sabiex it-trakkijiet ikunu jistghu jimmanuvraw. Dan ukoll sehh fil-mori tas-smiegh tal-kawza. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-bankini li dejjqu l-intrata ghall-bitha u l-ispazji ta' parkegg indikati bil-kulur roza fuq il-pjanta a fol. 145 tal-process jissodisfaw l-element tal-*ispoliatum fuisse.*

Illi dwar il-'barrier' innifsu, kif gia inghad aktar il-fuq, jirrizulta li qabel saru x-xoghlijiet fuq il-post gia kien hemm kancell li l-intimati kienu gew ordnati mill-Qorti li jhallu miftuh biex ma jostakolawx lir-rikorrenti. Flok il-kancell sar 'barrier' li r-rikorrenti nghataw 'card' li permezz taghha jistghu jifthuh

liberament. Fil-mori tas-smiegh tal-kawza rrizulta li r-rikorrenti nghataw aktar 'cards' sabiex ikunu jistghu jifthu l-istess 'barrier'. Rizultat ta' hekk flok fejn qabel ir-rikorrenti kien ikollhom iressqu l-kancell b'idejhom biex jidhlu t-trakkijiet issa qed jifthu l-'barrier' permezz ta' 'card'. Il-Qorti tqis li minn dan il-lat ma jirrizultax li sehhet xi azzjoni spoljattiva da parti tal-intimati.

Infra bimestre deduxisse:

Illi dan l-element ser jigi analizzat limitatament ghall-bankini li zdiedu mal-'barrier' u l-ispazji ta' parkegg li jidhru mmarkati bir-roza a fol. 145 tal-process u dan in vista tal-konkluzjonijiet suesposti. Ir-rikorrent Gordon Zammit xehed li dawn ix-xoghlijiet saru mhux aktar minn gimghatejn qabel ma inghatat lilhom l-'access card' permezz tal-ittra datata 6 ta' Gunju, 2016 (xhieda fol. 23 tal-process u ittra esebita a fol. 11 tal-process). L-intimati ma ressqu l-ebda prova li tikkontradixxi din ix-xhieda. Il-kawza odjerna giet prezentata nhar l-20 ta' Gunju, 2016 w'ghalhekk ferm entro t-terminu ta' xahrjen mpost mill-ligi anki jekk il-Qorti kellha tiehu kont li x-xoghlijiet saru f'nofs jew fil-bidu ta' Mejju, 2016. Jirrizulta ghalhekk li anki dan l-element huwa sodisfatt.

Rimedju:

Illi mill-atti jirrizulta li fil-mori tal-kawza l-bankini li kienu qed itellfu l-immanuvrar u l-access fuq barra tas-sit fejn tinsab il-'barrier' sar xoghol fuqhom u djiequ kif mitlub mill-Perit tal-istess rikorrenti ghalhekk jirrizulta li fuq il-parti ta' barra tal hekk imsejjha bitha l-*istatus quo ante* gia gie ripristinat. Dwar l-ispazji ta' parkeggi murija bir-roza fil-pjanta a fol. 145 tal-process jirrizulta wkoll li dawn tnehhew fil-mori tal-proceduri. Hija responsabbilta' tal-intimati li fi kwalunkwe kaz jaraw li fl-ebda hin dawn l-ispazji ma jkunu ngumbrati b'tali mod li r-rikorrenti ma jkunux jistghu jesercitaw id-dritt taghhom ta' passagg liberu kif dettaljat fil-kuntratt u kif dejjem ghamlu, minghajr ebda limitazzjoni ta' granet jew hin, qabel ma sehhew ix-xoghlijiet. Huwa f'dan is-sens li l-Qorti ser tordna li jigi ripristinat u konsegwentement jinzamm l-*istatus quo ante*. Dwar il-'barrier' la darba jirrizulta li r-rikorrenti gew provduti b''access cards' allura ma jirrizultax l-ispoll f'dan is-sens u l-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tordna ripristinar, dan limitatament izda ghall-'barrier'.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati li mhumiex legittimi kontradittturi;

2. Tilqa' it-tieni ecezzjoni tal-intimati limitatament ghall-'barrier' filwaqt li tichad il-bqija tal-ecezzjonijiet tal-intimati;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament u tiddikjara li l-agir tal-intimati, b'referenza ghat-twessiegh tal-bankini madwar il-'barrier' fl-entratura tal-bitha u l-immarkar tal-ispazji ta' parkegg kif indikati bil-kulur roza fuq il-pjanta a fol. 145 tal-process, jikkostitwixxu spoll ai termini tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tichadha fir-rigward tal-'barrier' *per se*.

4. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament stante li jirrizulta li l-*istatus quo ante* gia gie ripristinat billi djiequ l-bankini u tnehhew l-ispazji ta' parkegg indikati bil-kulur roza fuq il-pjanta a fol. 145 tal-process fil-mori tas-smiegh tal-kawza u tordna li dan l-istat ta' fatt bl-ebda mod ma ghandu jintmess mill-intimati sabiex ir-rikorrenti jibqa' jkollhom access u cioe' dritt ta' passagg minghajr ostakli ghas-sit salv ghal 'barrier' u access liberu mill-istess tramite l-'access cards';

5. Tichad it-tielet talba tar-rikorrenti ghar-raguni li saru x-xoghlijiet fil-mori tal-kawza w'ghalhekk ma hemmx bzonnha.

Bir-riserva kif mitluba mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri

B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.

30 ta' Novembru 2023

Cora Catania

Deputat Registratur

30 ta' Novembru 2023