MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2004

Citazzjoni Numru. 903/2001/1

Mario Farrugia u Maria Milva Farrugia.

-vs-

Bartmik ta’ l-Iklin Limited u Joseph Spiteri.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fl-24 ta’ Mejju, 2001 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma s-sidien u ghandhom il-pussess tal-ghalqa, parti mit-territorju *tal-Mentna* limiti Qrendi kif akkwistat bis-

sahha ta' kuntratt pubblikat minn Nutar Joseph R Darmanin fis-7 ta' Lulju 1997 kif jidher mill-kopja ezebita flimkien mal-pjanti bhala Dok A.

Illi l-ghalqa tal-atturi hija soggetta ghal dritt ta' passagg favur terzi bir-rigwl u bil-vetturi liema passagg pero' bhal *servient tenement* huwa propjeta tal-atturi u inklus fit-trasferiment ta' fuq.

Illi dawna it-terzi kienu originalment Filoment Spiteri u binha l-konvenut Joseph Spiteri izda sussegwentement Filoment Spiteri bieghet il-porzjoni taghha lis-socjeta konvenuta *Bartmik ta' L-Iklin Limited* kif jidher mill-kopja tal-kuntratt flimkien mal-pjanta ezebita bhala Dok B, f'liema kuntratt hemm indikat car (fit-tielet pagna, tiene paragrafu) illi dina il-porzjoni art *ghandha dritt ta' passagg bir-rigel u bil-vehikoli fuq art propjeta ta' Mario Farrugia …….*

Illi fl-10 ta' Mejju 2001 il-konvenuti bi vjolenza u b'mod klandestin bdew xogholijiet fl-istess passagg propjeta tal-atturi konsistenti fi qtugh ta' trinka fit-tul kollu tieghu u dan bi skop li jaghddu katusi ta-dranagg u ta' servizzi ohrajn bhal ilma u dawl liema xogholijiet jidhru mill-erba ritratt ezebiti bhala Dok C u Dok D.

Li l-konvenuti baqghu ghaddejjin bix-xogholijiet minkejja protesti tal-atturi u minkejja l-ittra legali tal-14 ta' Mejju 2001, kopja Dok E, liema agir tal-konvenuti jammonta ghal spoll ai termini tal-artiklu 535 Kap 16 stante li d-drittijiet tal-konvenuti huma limitati biss ghal dritt ta' passagg fuq is-superficju tal-istess art u mhux taht il-livell tal-passagg stess li huwa servitu totalment differenti.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti ikkommettew spoll recenti ghad-dannu tal-atturi ai termini tal-artiklu 535 Kap 16.

2. Tordna lill-konvenuti jirreintegraw lill-atturi fil-pussess taghhom billi jnehhu l-katusi u kommunikazzjonijiet kollha li hemm ghaddejin fl-istess trinka u wara li jaghmlu dan jordmu l-istess trinka biex kollox jerga' jigi restitwai kif kien u dana fi zmien li ghandu jigi iffisat minn dina l-Qorti.

3. Tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess xoghol ta' restitutuzzjoni li huma stess a' spejjez tal-konvenuti solidalment bejnithom fil-kas li t-terminu fuq prefiss jghaddi inutilment.

4. Tinibixxi lil konvenuti mill b'xi mod jimmolestaw lil atturi fit-tgawdija tal-ghalqa, inklus il-passagg, propjeta taghhom, sal dejjem l-istess dritt ta' passagg favur taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ingunti minn issa in subizzjoni u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

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

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet pprezentata fit-13 ta' Gunju, 2001 li permezz taghha s-socjeta' konvenuta Bartmik ta' l-Iklin Limited eccepixxiet:

1. Illi fl-ewwel lok l-azzjoni *de quo* hija guridikament insostenibbli peress li ma hiex koncepibbli azzjoni ta' spoll kontra socjeta b'responsabilita limitata u kwindi l-eccipjenti ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-atturi.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, l-eccipjenti m'hux il-legittimu kontradittur peress illi kif ghandu jirrizulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tat-12 ta' Lulju 2000 is-socjetajiet interessati huma Misericordia Limited (numru tar-registrazzjoni C-25499) u Mikdaf Limited (numru tar-registrazzjoni C-25500) u kwindi l-eccipjenti ghandu anke f'dan il-kaz jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjes kontra l-atturi.

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-sueccipit, fil-meritu l-eccipjenti m'ghandux jigi tenut responsabbli ghall-att spolljattiv peress li kull ma kien qieghed jaghmel hu li juzufruwixxi minn dritt kontrattwali koncess lilu mill-imsemmi Joseph Spiteri u ghalhekk f'dan is-sens m'hu qieghed jaghmel xejn b'mod vjolenti u klandestin fis-sens kif jirrikjedi l-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u allura it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

4. Salvi, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta mahlufa mill-PL V Bugeja u l-lista tax-xhieda.

Il-konvenut Spiteri ma ippresentax eccezzjonijiet u kwindi baqa kontumaci skond il-Ligi.

Rat is-sentenza preliminari taghha tas-7 ta' Frar, 2002 illi permezz taghha giet michuda l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Ottubru, 2004 li permezz taghha il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta' spoll. Is-socjeta' attrici qed isostni illi l-konvenuti ikkomttew spoll billi fil-10 ta' Mejju, 2001 qattghu trinek go passagg proprjeta' tieghu izda soggett ghad-dritt ta' passagg minn terzi. Wara gew mghoddija katusi ta' servizzi minn got-trinka illi naturalment wara regghet imtliet. Is-socjeta' konvenuta barra l-eccezzjoni fuq imsemmija li giet respinta, eccepiet ukoll li ma kienitx il-legittima kontradittrici; li hija usufruwit mid-drittijet illi akkwistat permezz tal-att tal-akkwist minghand il-konvenut Spiteri u kwindi ma kkomettiet ebda spoll.

Kif hu risaput huma tlieta r-rekwisiti biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

1. il-pussess;

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attrici; u

3. li l-azzjoni issir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Fis-sentenza Delia vs Schembri (Prim Awla - 4 ta' Frar, 1958) gie ritenut illi;

L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipprotegi il-pussess, ikun x' ikun .. li jigi vjolentement jew okkultament mehuda minn ghand il-possessur jew detentur u gie deciz kemm il-darba li tapplika ukoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti ghall fatt ta' min b'awtorita' privata .. jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistghax jesercitah minghajr intervent tal-Qorti.

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).

Kif gie ritenut fil-kawza <u>Margherita Fenech vs Pawla Zammit</u> deciza fit-12 ta' April, 1958;

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 taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.

Kif ukoll gie ritenut;

Kif kellha okkazjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija wahda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra u kompliet tghid illi ghalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani huma ghal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna – Appell Civili – <u>Cardona vs Tabone</u> – deciza fid-9 ta' Marzu, 1992).

L-atturi ippresentaw affidavits ta' Mario Farrugia u zewg uliedu Alan u Mariano. L-attur qal li hu proprjetarju tal-art in kwistjoni li hija soggetta ghad-dritt ta' passagg favur il-konvenuti. Is-socjeta' konvenuta xtrat l-art minghand Filomena Spiteri omm il-konvenut l-iehor. Qal li f'Mejju 2001 ra makni jaqtghu it-trinek fil-passagg in kwistjoni u meta inadaga skopra li dan sar fuq inkarigu ta' Bartolomeo Agius u l-imsemmi Joseph Spiteri. Agius sostna li kellhu d-dritt li jaghmel ix-xogholijiet in kwistjoni. Sa ftit granet wara x-xoghol tlesta u wara li tghaddew il-katusi it-trinka intradmet. Saru xi nkontri bil-hsieb li jsir ftehim izda dan ma sehhx. Ulied l-attur jikkonfermaw partijiet mid-deposizzjoni tieghu.

Il-konvenut Spiteri xehed a Fol 60 *et seq* tal-process. Ikkonferma li hu u ommu ghandhom xi raba' li biex jidhol

ghalihom irid jghaddi mill-proprjeta' tal-attur u li din il-proprjeta' tmiss mat-triq. Ikkonferma li l-ghalqa li kellha ommu kienet bieghtha lis-socjeta' konvenuta. Biegh huwa stess parti mill-ghalqa li kellu lill-istess socjeta' konvenuta izda zamm parti ohra. Qal ukoll;

Pero' wara li ta' Bartmik kienu xtraw il-proprjeta' minghand ommi u minghandi kont gejt mitlub minn wiehed mid-diretturi biex naghmlu sistema ta' drenagg li jibqa' sejjer sat-triq u ftehmna li dan naghmluh.

Ktibna il-permessi biex isir dan u fil-fatt dan sar. Ghandi nghid illi dak tad-drenagg sar iktar ghall-uzu tieghi minhabba l-ikarikar tal-ilma ghalkemm hallsu ukoll tieghu ta' Bartmik ta' Iklin Limited, L-ispejjes ..... qsamnihom bin-nofs bejni u ta' Bartmik ta' Iklin Limited. Naqbel .... li x-xoghol mehtieg biex tigi mghoddija il-medda tal-katusi sar f'Mejju tas-sena li ghaddiet (2001). Xoghol ghamilnih ahna, parti ghamilnih ahna fizikament u parti qabbadna nies biex jghinuna. Ix-xoghol ghamilnih fit-triq li minnha wiehed jidhol minn mat-triq pubblika ghal gor-raba' u lil Mario Farrugia m'gharraftu b'xejn li konna qeghdin naghmlu.

Bartolomeo Agius li hu direttur tas-socjeta' konvenuta ppresenta affidavit fejn qal illi hu direttur ta' zewg socjetajiet ohra u kienu dawn illi akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni u mhux is-socjeta' konvenuta; ghalhekk ma jistax jifhem kif giet citata din is-socjeta'.

Ulied il-konvenut fuq imsemmija gew kontra ezaminati dwar jekk jafux min kien qed jaghmel ix-xoghlijiet jekk hux xi persuna jew socjeta' – qalu li m jifhmux f'dawn l-affarijiet. L-attur a Fol 74 tal-process ukoll gie ezaminat dwar dan izda qal li dwar dan halla f'idejn l-Avukat.

Joseph Spiteri rega' xehed a Fol 94 u 95 tal-process. Qal li hu mhux lis-socjeta' konveuta beigh izda liz-zewg socjetajiet li ghalihom hemm riferenza fin-nota tal-eccezzjonijiet. Qal li meta semma Bartmik Limited ghamel dan ghaliex lil Bertu Agius dejjem assocjah ma' din il-kumpannija. Ikkonferma illi x-xoghol ghamluh hu u Bertu Agius bil-makna ta' dan tal-ahhar. Qal ukoll li ma jafx ghal liema kumpannija deher Bertu Agius.

Wiehed jista' jghid li hemm qbil li saru xoghlijiet fil-passagg in kwistjoni u dawn saru mill-konvenut Spiteri u Bartolomeo *sive* Bertu Agius. Li gie kontestat b'insistenza mis-socjeta' konvenuta kien jekk meta sar dan ix-xoghol kienx qed isir minn Agius in rapresentanza tas-socjeta' konvenuta jew taht xi *veste* ohra.

Is-sitwazzjoni thabblet ghaliex Agius hu direttur ta' tlett socjetajiet. Bhala direttur ta' Bartmik akkwista minghand Filomena Spiteri izda bhala direttur ta' zewg socjetajiet ohra akkwista minghand il-konvenut Joseph Spiteri.

Iz-zewg nahat ippresentaw noti tal-osservazzjonijiet estensivi. L-atturi isostnu li s-socjeta' konvenuta akkwistat id-dritt ta' passagg fl-1999 u jekk iz-zewg socjetajiet l-ohra akkwistaw ukoll dan id-dritt ma jfissirx li allura meta saru x-xoghlijiet saru mis-socjetajiet imsemmija ghaliex anke Bartmik kellha kull interess li jsir ix-xoghol u ghalhekk meta Agius kien qed jagixxi kien qed jaghmel dan anke ghan-nom ta' Bartmik.

Il-konvenuti da parti taghhom isostnu li ladarba x-xoghlijiet saru minn Spiteri u Agius u Bartmik ma akkwistatx minghand Spiteri izda minghand ommu, dan ifisser li jekk sar spoll ma sarx minn Bartmik izda miz-zewg socjetajiet l-ohra.

Il-Qorti ma taqbilx ma' dan. Hu minnu li fil-waqt li s-socjeta' konvenuta akkwistat minghand Filomena Spiteri z-zewg

socjetajiet l-ohra akkwistaw minghand il-konvenut Spiteri. Hu veru ukoll li fl-ahhar kuntratt giet annessa mall-kuntratt pjanta tal-passagg izda dan sar ukoll fl-ewwel kuntratt fejn kienet is-socjeta' konvenuta illi akkwistat (Fol 12). Ghalhekk anke s-socjeta' konvenuta kellha interess fil-passagg. Agius ma jistax jinheba taht l-hekk imsejjah velu ta' xi socjeta' jew ohra biex jehles mir-responsabilitajiet tieghu u lanqas ma tista' taghmel dan socjeta' ghaliex inzerta li direttur taghha akkwista proprjeta' adjacenti f'isem socjeta' jew socjetajiet ohra. Wiehed ma jistax jiddistingwi x'*veste* kellhu Agius meta haffer it-trinka – izda zgur li s-socjeta' konvenuta kellha kull interess li t-trinka issir. Ghalhekk irid jigi presunt li Agius kien qed jagixxi f'isimha ukoll – barra certament f'isem iz-zewg socjetajiet l-ohra li ma gewx citati. Il-fatt li Bartmik ta' l-Iklin Limited ma kellha ebda relazzjoni guridika ma' Spiteri ma jfissirx li ma kellhiex mal-atturi.

Il-Qorti lanqas ma hija ser tidhol fi kwistjonijiet petitorji illi tqanqlu miz-zewg partijiet ghax hu maghruf li dawn ma jfissru xejn f'kawza simili. Li hu zgur hu li l-atturi barra l-proprjeta' ghandhom ukoll ghall-inqas ko-pussess tal-passagg u setghu jistitwixxu l-kawza odjerna u li ma hemm ebda dubbju li sar it-thaffir u kwindi l-ispoll. Lanqas ma hemm dubbju li l-kawza giet istitwita fit-terminu ta' xahrejn.

Kwantu ghall-intenzjoni u cioe' l-hekk imsejjha animus spoliandi, din il-Qorti gia' kellha diversi opportunitajiet tiddikjara li dan l-element hu mehtieg skond il-Ligi Taljana izda mhux skond il-Ligi taghna (*vide* s-sentenza fil-kawza fl-ismijiet <u>Vassallo vs Vassallo</u> – 25 ta' Ottubru, 2004). Dan inghad infatti anke precedentement mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza <u>Cardona vs Tabone</u> fuq citata, nonostante xi sentenzi ohra tal-Qrati taghna li pero' ma baqghux jigu segwiti wara.

Il-Qorti pero' taqbel mall-konvenuti illi r-raba' talba attrici ma tistax tigi akkolta f'kawza ta' spoll fejn it-talba ghandha tkun biss ta' reintegrazzjoni ta' pussess u xejn izjed.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tichad l-eccezzjonijet kollha tal-konvenut, u tilqa' l-ewwel tlett talbiet l-ohra attrici u tiddikjara li l-konvenuti kkomettew spoll fil-konfront tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien xahar jirreintegraw lill-atturi fil-pusses taghhom billi jnehhu l-katusi u kommunikazzjonijiet kollha li hemm fit-trinka pero' limitatament ghal dawk li qeghdin fil-parti proprjeta' tal-atturi ghaliex l-atturi ghandhom pussess ta' dik il-parti u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmel dan a' spejjes tal-konvenuti; tichad ir-raba' talba. Ix-xoghol f'kull kaz ghandhu jsir taht is-supervizjoni tal-AIC Frederick Doublet.

L-ispejjes tal-kawza ghandhom jigu sapportati kwantu ghal kwart (1/4) mill-atturi u r-rimanenti tlett kwarti (3/4) bejn il-konvenuti fi kwoti indaqs bejnithom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------