MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 1718/2001/1

Cedric u Denise konjugi Galea Pirotta.

-vs-

1. Malcolm u Marika konjugi Attard

2. Adolfo u Michelle konjugi Camilleri

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-30 ta' Ottubru, 2001 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi konjugi Galea Pirotta huma proprietarji tal-*flat ossia terran, sottopost zewg flats ohra, proprieta' ta' terzi persuni,* senjatament sottopost ghall-korp tal-flats maghruf bl-isem ta' "Ivan Flats", fi Triq Twenty First September Avenue, Naxxar,

liema terran di proprieta' ta' l-atturi huwa wkoll sitwat *in-Naxxar, fi Triq Twenty First September Avenue, ... minghajr numru ufficjali bl-isem ba' "Rosette" ... bid-drittijiet, giustijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, inkluzi d-dritt ghall-appoggi, ghandu d-drenagg komuni mal-flats sovraposti, soggett ghas-servitu passiva ta' twieqi u ilma tax-xita tal-proprieta' sovraposta,* ***bid-dritt ta' l-istallazzjoni tal-water tank u aerial tat-television fuq il-bejt tal-blokk de quo u bid-dritt ta' access ghall-istess bejt ghal skopijiet ta' manutensjoni u riparazzjoni ta' l-istess*** .. ai termini tal-pattijiet u taht il-kondizzjonijiet ta' l-att t'akkwist fl-Atti tan-Nutar Dottor John Debono, datat 10 ta' Dicembru 1999, hawn anness u markat Dok. "GP1".

Illi ai termini tal-kuntratt t'akkwist fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt datat 13 t'April 1968, hawn anness u markat Dok. "GP2", l-*aventi causa* ta' l-atturi kienu proprietarji ta' l-imsemmi terran "Rosette", Twenty First September Avenue, Naxxar *with all its rights and appertunances, including rights to party walls, it has the drainage communications in common with the above two flats and is subject to the servitudes of windows and of rainwater in favour of the two above flats.* ***The owner of this flat will have a right in perpetuity to fix a television aerial and a water tank on the roof of the overlying flats and to have access to such roof for their repair and maintenance****.*

Illi inoltre l-fond di proprieta' ta' l-atturi ghandu l-*meter* ta' l-ilma sitwat fl-entrata ta' l-imsemmi korp ta' flats.

Illi d-dritt ta' access ghall-bejt ta' l-imsemmi korp ta' flats ghal skopijiet ta' manutensjoni u riparazzjoni tal-*water tank* u *television aerial* ta' l-atturi, koncess lill-istess atturi, kif ukoll l-access ghall-*meter* ta' l-ilma, sa inqas minn xahrejn ilu kien qed jigi regolarment ezercitat da parte ta' l-imsemmija atturi, stante li huma kellhom fil-pussess

taghhom ic-cavetta ghall-grada sitwata fl-entrata tal-korp ta’ flats “Ivan Flats”.

Illi l-konvenuti konjugi Attard huma l-proprietarji tal-flat internament numerat Flat 1, fil-korp ta’ flats maghruf bl-isem “Ivan Flats”, Twenty First September Avenue, Naxxar.

Illi l-konvenuti konjugi Camilleri huma l-proprietarji tal-flat internament numerat Flat 2, fil-korp ta’ flat maghruf bl-isem “Ivan Flats”, Twenty First September Avenue, Naxxar.

Illi l-konvenuti konjugi Attard u konjugi Camilleri, jew min minnhom, abbuzivament u llegalment biddlu l-grada sitwata fid-dahhla ta’ l-imsemmi korp ta’ flats u sussegwenti ghal dan bla ebda raguni valida fil-Ligi l-istess konvenuti konjugi Attard u Camilleri qed jirrifjutaw li jaghtu kopja tac-cavetta ta’ l-imsemmija grada gdida lill-atturi kopjugi Galea Pirotta, b’dan illi l-istess atturi ma jistghux jezercitaw aktar id-dritt ta’ access taghhom ghal fuq il-bejt tal-korp ta’ flats “Ivan Flats”, Twenty First September Avenue, Naxxar ghal skopijiet ta’ manutensjoni u riparazzjoni tal-*water tank* u *television aerial* taghhom, kif ukoll ma jistghux jaccedu ghal-*meter* ta’ l-ilma sitwat fl-entrata ta’ dan l-istess korp ta’ flats.

Illi din l-istess grada giet mibdula mill-konvenuti konjugi Attard u konjugi Camilleri jew min minnhom, b’mod vjolenti u klandestin kif kontemplat fl-**Artikolu 535** tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, u l-istess agir tal-konvenuti konjugi Attard u konjugi Camilleri jikkostitwixxi wkoll molestja fl-ezercizzju tad-dritt ta’ access koncess lill-atturi ai termini tal-kuntratt t’akkwist datat 10 ta’ Dicembru 1999, kif ukoll molestja fl-ezercizzju tad-dritt taghhom li jaccedu ghall-*meter* ta’ l-ilma sitwat fl-entrata tal-korp tal-flats *de quo*, kif kontemplat fl-**Artikolu 534** tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi galhekk dan l-istess agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin.

Illi dana l-istess spoll sehh inqas minn xahrejn ilu.

Illi jezistu l-elementi rikjesti mill-Ligi sabiex tigi intentata dina l-azzjoni da parte ta' l-atturi konjugi Galea Pirotta.

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

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti konjugi Attard u l-konvenuti konjugi Camilleri, jew min minnhom, ikkomettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront u a dannu ta' l-atturi;

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti konjugi Attard u l-konvenuti konjugi Camilleri, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju, li jigi lilhom iffissat minn din il-Qorti, huma jirreintegraw lill-atturi fid-dritt ta' access lilhom koncess bis-sahha tal-kuntratt t'akkwist datat 10 ta' Dicembru 1999, ghal fuq il-bejt tal-fond "Ivan Flats", Twenty First September Avenue, Naxxar ghal skopijiet ta' manutensjoni u riparazzjoni tal-*water tank* u *television aerial* ta' l-atturi, kif ukoll sabiex ikunu jistghu jaccedu ghall-*meter* ta' l-ilma sitwat fl-entrata ta' l-istess korp ta' flats, li minnhom gew spoljati, u dana occorrendo billi jipprovduhom b'kopja tac-cavetta tal-grada l-gdida fl-entrata ta' l-imsemmi korp ta' flats, taht is-sanzjoni ta' disprezz lejn l-Awtorita' ta' din il-Qorti f'kaz ta' nuqqas.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti konjugi Attard u l-konvenuti konjugi Camilleri, jew min minnhom, minn issa ingunt ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri, senjatament dik ghad-danni, spettanti lill-atturi.

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

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fid-9 ta’ Jannar, 2002 li permezz taghha eccepixxew:

1. Illi stante li l-atturi qed jitolbu li din l-Onorabbli Qorti

tirreintigrhom “fid-dritt ta’ access lilhom koncess bis-sahha tal-kuntratt t’akkwist datat 10 ta’ Dicembru 1999 ghal fuq il-bejt tal-fond...” tal-konvenuti u sabiex “ikunu jistghu jaccedu ghall-meter ta’ l-ilma sitwat...” fi proprjeta tal-konvenuti huwa necessarju ghas-soluzzjoni tal-kawza odjerna jigu trattati l-effetti legali tal-kuntratt li minnu jemani d-dritt ta’ access pretiz mill-atturi.

2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi d-dritt ta’ access pretiz mill-atturi ghal fuq il-bejt tal-konvenuti “ghal skopijiet ta’ manutenzjoni u riparazzjoni” tal-aerial tat-television u tat-tank tal-ilma ma jaghtix lill-atturi id-dritt ta’ access liberu u illimitat ghall-partijiet komuni tal-blokk ta’ flats proprjeta tal-konvenuti kif qed jippretendu l-atturi.

3. Illi l-konvenuti bl-ebda mod ma qed jimpedixxu lill-atturi milli jaccedu ghall-fuq il-bejt taghhom ghal skop ta’ “manutenzjoni u riparazzjoni” kif imsemmi fil-kuntratt de quo. Kienu u ghadhom lesti li jaghtu access lill-atturi jitilghu fuq il-bejt tal-konvenuti sabiex jezegwixxu xogholijiet ta’ manutenzjoni u riparazzjoni kif ukoll biex jaqraw il-meter tad-dawl u l-ilma u ghalhekk it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

4. Illi l-konvenuti qatt ma kellhom “l-animus spoliandi”.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tal-21 ta' Frar, 2005 li permezz taghha il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenuti ostakolaw u allura ghalqu l-access li qed jallegaw li kellhom ghal fuq bejt tal-korp ta' *flats* taghhom billi bidlu l-grada li taghti ghal fuq l-istess bejt. Qed jitolbu allura li jinghataw kopja tac-cwievet tal-grada. Kif hu maghruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

1. il-pussess;

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

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

Il-konvenuti f'din il-kawza ntavolaw zewg eccezzjonijiet li fil-verita' huma izjed indikati f'azzjoni petitorja ghaliex qed jghidu li l-atturi ma ghandhom ebda dritt jitilghu fuq il-bejt skond il-kuntratt tal-akkwist taghhom. Qed jghidu wkoll li huma lesti jaghtuhom acces ghal skop ta' manutenzjoni izda naturalment mhux li jaghtuhom ic-cavetta. Qed jeccepixxu ukoll li ma kellhomx *animus spoliandi*.

L-attur ippresenta affidavit a fol 21 fejn qal li sa ftit qabel huwa kien jaccedi ghal fuq il-bejt minghajr problemi izda fis-17 ta Settembru, 2001 sab li r-rixtellu li kien jezisti qabel u li kellu c-cavetta tieghu li kienet inghatat lilu meta xtara l-fond kien inbidel u sar bieb ta' l-*aluminium* u li l-konvenuti qed jirrifjutaw li jaghuthom ic-cavetta. Qal li billi l-fond tieghu huwa terran, huwa ma ghandux bejt izda skond il-kuntratt kellu dritt jitla' fuq il-bejt ghal skop ta' manutenzjoni ta' l-*aerial* tat-televizjoni u t-tank ta' l-ilma.

L-attrici kkonfermat dak li qal l-attur fl-affidavit taghha. (fol 27) kif ghamlu x-xhieda l-ohra prodotti mill-atturi. Joseph

Callus li xehed fis-seduta quddiem l-assistent gudizzjarju fit-3 ta' April, 2003 kien biegh il-fond li kien propreta' tieghu lill-konvenut Attard. Fil-fond ta' isfel (illum ta' l-atturi) ma kien joqghod hadd. Kien imur certu Joe Pirotta li hu z-ziju ta' l-attur u gieli nzertah fuq il-bejt - kif anke gieli nzerta lill-attur u lilu qatt ma talbuh permess biex jitilghu. Iktar il-quddiem qal; "*Fl-1996 sas-sena 2000 meta tlaqt mill-post, f'dan iz-zmien dan il-mezzanin kien dejjem vojt. Jien cavetta tal-kancell qatt ma tajtha lil ta' tahti. Biex tidhol ghall-common parts trid tghaddi minn dan il-kancell. Biex l-attur jidhol fil-proprjeta' tieghu ma kellux ghalfejn jidhol fil-common parts*"*.*

Il-konvenuti Attard u Camilleri xehedu fit-30 ta' Settembru, 2003. Fi ftit kliem dawn ammettew li ghamlu l-bieb ta' l-*aluminium* u qalu li ma jsibux oggezzjoni li l-attur jitla' fuq il-bejt ghal skop ta' manutenzjoni purke jitlob il-permess taghhom. Fil-fatt Camilleri qal meta xehed quddiem il-Qorti fis-seduta tal-21 ta' Frar, 2005 illi; "*dejjem kien hemm kancell tal-hadid, bdilnih u ghamilnih tal-aluminium*"*.* Qal li certa Mrs Jelley, li kienet proprjetarja tal-fond qabel l-atturi, kellha cavetta.

Fil-fehma tal-Qorti l-kwistjoni principali f'din il-kawza hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess tal-bejt qabel il-konvenuti bidlu l-kancell imsemmi ghaliex ma hemm ebda dubbju li l-konvenuti bidlu dan il-kancell biex ma jhallix nies jghaddu ghal fuq il-bejt. Il-Qorti ma tistax tiddeciedi dwar il-kwezit petitorju (illi indubbjament hemm ikun tajjeb li jigi rizolt bejn il-partijiet ghaliex certament il-paci bejn il-kontendenti titlb rizoluzzjoni definititva ta' din il-problema) <u>ghaliex quddiemha ghandha biss il-kwistjoni possessorja.</u>

Fis-sentenza <u>Delia vs Schembri</u> (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 Margherita Fenech vs Pawla Zammit 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 – Cardona vs Tabone – deciza fid-9 ta' Marzu, 1992).

Fil-fehma tal-Qorti, l-atturi pprovaw sodisfacentement li kellhom il-pussess u li kienu jitilghu fuq il-bejt minghajr

xkiel qabel ma nbidel il-kancell. Jista’ jkun li l-konvenuti ma kellhomx hsieb li jimpedixxu lill-atturi jitilghu fuq il-bejt izda bl-azzjoni

taghhom ghamlu ezattament hekk. Illum hu pacifiku li l-*animus spoliandi* m’huwiex rekwizit fl-azzjoni ta’ spoll u l-ftit sentenzi li kienu accettaw din l-eccezzjoni bbbazaw id-decizjoni fuq awturi taljani li kienu qed jikkumentaw dwar il-ligi taghhom illi hija differenti minn taghna f’dan l-aspett. Ghalhekk kemm il-pussess u kemm l-ispoll gie pruvat. Ma hemmx kontestazzjoni li l-azzjoni saret *entro* t-terminu previst mil-ligi.

Ghaldaqstant il-Qorti fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet tal-atturi u tordna lill-konvenuti biex fi zmien xahar jirreintegraw lill-atturi fil-pussess imsemmi fic-citazzjoni billi jipprovdulhom kopja tac-cavetta tal-grada l-gdida fl-entrata tal-korp ta’ *flats* imsemmi, taht piena ta’ disprezz lejn l-awtorita’ tal-Qorti fin-nuqqas ta’ dan.

L-ispejjes huma a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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