MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2006

Citazzjoni Numru. 1180/2005

Michael Lowell u Desiree Lowell

vs

Carmelo sive Charles Cachia

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-12 ta` Dicembru, 2005, li in forza taghha, wara li esponew illi:

L-atturi huma s-sidien tad-dar numru mija disa u sebghin (179) fi Triq iz-Zewg Mini, Isla kif akkwistata bis-sahha ta` kuntratt ippubblikat minn Nutar Timothy Ellis fit-18 ta` April, 2005 liema dar giet akkwistata bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha inkluz servitu ta` tieqa li thares fuq il-bejt ta` bini adjacenti, allegatament proprjeta` tal-konvenut jew il-familja tieghu.

F`dawn l-ahhar gimghat u zgur wara l-20 ta` Ottubru, 2005 il-konvenut bi vjolenza u b`mod klandestin u illegali dahal fil-proprjeta tal-atturi u ghalaq l-istess tieqa b`mod permanenti bil-gebel jew *bricks* tal-konkos biex b`hekk unilateralment nehha d-dritt ta` servitu li kienet tgawdi l-proprjeta` tal-atturi.

Il-konvenut meta interpellat baqa` jinsisti li kellu dritt jaghlaq l-istess tieqa u irrifjuta li jerga` jaghmel kollok kif kien;

Dan l-agir tal-konvenut jammonta ghal spoll recenti ai termini tal-artikolu 535 Kap. 16;

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll recenti ghad-dannu tal-atturi ai termini tal-artikolu 535 Kap. 16;

2. Tordna lill-konvenut jirreintegra lill-atturi fil-pusses taghhom billi jerga` jiftah it-tieqa li kien hemm li thares fuq il-bejt tal-bini adjacenti billi jnehhi l-materjal kollu li pogga biex jaghlaq l-istess tieqa u dana biex kollox jerga` jigi restitwit kif kien u dana fi zmien li ghandu jigi iffisat minn dina l-Qorti;

3. Tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess xoghol ta` restituzzjoni huma stess a spejjez tal-konvenut fil-kaz li t-terminu fuq prefiss jghaddi inutilment.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt minn issa in subizzjoni u b`rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-partijiet;

Rat li l-konvenut, ghalkemm notifikat bl-att tac-citazzjoni, naqas li jressaq nota tal-eccezzjonijiet u hekk baqa` kontumaci;

Rat l-affidavits prodotti bhala prova;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensur tal-atturi;

Rat li l-konvenut ma talabx li jinghata l-fakolta` jipprezenta nota tal-osservazzjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Ma hemmx dubju li l-azzjoni ezercitata mill-atturi hija dik ta` spoll privileggat, komunement imsejha, di recente, li tinsab kontemplata fl-artikolu 535 tal-Kodici Civili u l-artikolu 791 tal-Kodici ta` Organizazzjoni u Procedura Civili.

L-atturi huma proprjetarji tad-dar 179, Triq iz-Zewg Mini, Senglea, li akkwistaw b`kuntratt ippubblikat min Nutar Timothy Ellis fit-18 ta` April, 2005. Gie ippruvat li fid-dar hemm tieqa fit-tromba tat-tarag li thares fuq il-bejt ta` terzi. It-tieqa kienet tal-injam bi twieqi tal-hgieg trasparenti fl-istil tradizzjonali, u sservi biex taghti dawl lill-istess tromba tat-tarag. Din it-tieqa kienet hemm zgur meta nxtara l-fond u fl-20 ta` Ottubru, 2005, meta l-attur mar jispezzjona x-xoghol ta` alterazzjoni li kien ordna li jsiru. Meta rega mar lejn l-ahhar tax-xahar, sab li t-tieqa giet imbarrata; it-tieqa giet maqlugha minn posta, imkissra u mitfugha mal-art, u l-bokka tal-istess inghaqlet bil-gebel u giet mkahhla. L-atturi ghamlu rapport fl-Ghassa tal-Pulizija ta` Cospicua. Mill-investigazzjoni li ghamlet il-Pulizija, jirrizulta li l-konvenut gie interrogat u ammetta li kien hu li ghalaq it-tieqa; hu stqarr li l-arja ghal fejn taghti t-tieqa hi taghhom, u peress li t-tieqa kienet ta` inkonvenjent ghall-ommu, qabad u ghalaq l-istess tieqa.

Dwar l-azzjoni ta` spoll *di recente*, l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell, fil-kawza <u>“Carlo *sive* Charles Cardona *et vs* Francesco Tabone”</u>, deciza fid-9 ta` Marzu, 1992, qalet car u tond li l-ligi taghna, f`materja ta` din l-azzjoni, ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra dik li tistabbilixxi:

(a) il-fatt ta` pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta` spoll. L-istess Onorabbli Qorti, ghalhekk, ghaddiet biex tikkaratterizza lil din l-indagini bhala wahda limitatissima rigoruza u skarna u, aktar `l isfel, fl-imsemmija sentenza, qalet espressament:

"… Din (l-azzjoni ta` spoll) hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta` fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex iggieghel lill-konvenut li jerga` jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss – kif jghid bl-aktar mod car l-artikolu 791 (1), Kapitolu 12, li, sfortunatament, jigi hafna drabi njorat".

L-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Joseph Aquilina noe vs Lino Debono", deciza fl-4 ta` Dicembru, 1998, osservat illi:

"Issa hu minnu illi "hu elementari f`materja ta` pussess illi l-pussess li trid il-ligi kif spoljat ghall-finijiet ta` reintegrazzjoni, ma hemmx bzonn li jkun fil-pussess ta` proprjeta` jew ta` servitu` imma hu bizzejjed pussess kwalunkwe anke purament materjali u di fatto" (Vol. XXXVII.1.280);

*"In kwantu ghall-pussess, il-ligi tikkontempla l-pussess materjas materjali kien liema kien u mhux il-pussess animo domini u lill-konvenut f`kawza ta` reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta` pussess ta` l-attur. Sahansitra l-azzjoni ta` spoll privileggat tista` tigi ezercitata anke kontra l-istess proprjetarju, meta dan ikun l-awtur ta` l-ispoll… Konsegwentement ghal din l-azzjoni il-ligi ma tirrikjedix il-legittimita` tal-pussess privat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in mala fede. It-tribunal ghandu jezamina biss il-**fatt tal-pussess** u l-**fatt ta` l-ispoll**" (Vol. XLI.1.245)".*

Dwar l-element ta` klandestinita` jew vjolenza, il-gurisprudenza hi cara fis-sens li l-ligi mhux qed tippretendi l-habi jew il-*vix atrox*, izda dan ir-rekwizit hu sodisfatt jekk l-agir attakkat ikun sar minghajr il-kunsens tal-possessur.

Fil-fatt, fil-kawza "Vella vs Caruana", deciza minn din il-Qorti fit-8 ta` Ottubru, 1982, intqal li, dwar ir-rekwizit tal-vjolenza f`kawza ta` spoll, mhux mehtieg il-*vix atrox*, *cioe`*, xi vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna tal-possessur jew tad-detentur, imma bizzejjed il-vjolenza fuq il-haga, liema vjolenza tavvera ruha jekk l-opra spoljatrici tkun saret kontra l-kunsens tal-istess possessur jew detentur.

F`dan il-kaz, jirrizulta pruvat li l-fond in kwistjoni kellu tieqa li taghti ghal fuq l-arja tat-terzi, u din it-tieqa kienet zgur fil-pussess tal-atturi minn April sa Mejju, 2005. Jirrizulta ukoll li l-konvenut ammetta li kien hu li imbarra t-tieqa u minghajr il-permess u kontra l-volonta` tal-atturi, u ghamel dan ghax deherlu li kienet qed tiddejjaq lill-ommu. Mill-provi prodotti, senjament ix-xhieda tal-attur u r-rapprt tal-investigazzjoni tal-Pulizija, jirrizulta wkoll li din il-kawza saret entro t-terminu ta` xahrejn rikjest mil-ligi.

Il-fatt li l-konvenut deherlu li l-arja hija tieghu u li t-tieqa kienet qed tiddejjaq lill-ommu, u li allura seta` irraguna li hu kellu dritt jagixxi b`dak il-mod huwa irrilevanti, ghax min jippretendi li hu titolar ta` dritt, irid jagixxi gudizzjarjament fejn jitlob vindikazzjoni ta` dak id-dirtt, u mhux jagixxi unilateralment bi hsara tal-pretensjonijiet tal-parti l-ohra.

Fil-kawza "Vella vs Caruana", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta` Frar, 2005, dik l-Onorabbli Qorti ghamlet taghha is-segwenti principju:

"B`liema mottiv jew animu (il-konvenut) ghamel hekk (iddisturba sitwazzjoni fattwali minghajr l-awtorizzazzjoni tal-ligi jew approvazzjoni tal-attur) huwa ghal kollox irrilevanti. Kif din il-Qorti kellha okkazzjoni tesprimi ruhha fis-sentenza fl-ismijiet C Cardona vs F Tabone (9 ta` Marzu, 1992), il-ligi taghna fl-azzjoni ta` spoll … ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta` pussess jew detenzjoni u (b) il-fatt ta` l-ispoll. Indagini limitatissima rigoruza u skarna li ma tinsab f`ebda legislazzjoni ohra …".

Kwindi, fil-kuntest tal-provi prodotti, il-Qorti jidhrilha li t-talbiet tal-atturi jimeritaw li jigu akkolti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa` t-talbiet kollha tal-atturi kif dedotti, u, ghal-fini tat-tieni talba, tipprefiggi terminu ta` 20 (ghoxrin) jum mil-lum biex il-konvenut iwettaq ix-xogholijiet mehtiega sabiex jerga` jiftah it-tieqa li kien hemm fil-fond tal-atturi li thares fuq bejt tal-bini adjacenti u jirripristina l-istess tieqa fl-istat li kienet.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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